

**TEXTO REFUNDIDO  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
MOYA**

**(ACUERDO C.U.M.A.C. 29 Y 30 SEPTIEMBRE 1.998)**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

El Consejero de Política Territorial, por Orden  
departamental con fecha.....27 OCT. 1999.....  
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a.....  
de.....04 NOV. 1999 de.....



*[Handwritten signature]*

**INDICE DE LAS NORMAS URBANISTICAS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITULO I DISPOSICIONES GENERALES</b>  | <b>10</b> |
| Artículo 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.   | 10        |
| Artículo 2. FINALIDAD, OBJETO Y DETERMINACIONES.   | 10        |
| Artículo 3. EFECTOS .  | 11        |
| Artículo 4. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS                               | 12        |
| Artículo 5. DOCUMENTOS Y CONTENIDO.  | 13        |
| Artículo 6. INTERPRETACIÓN   | 13        |
| <br>   |           |
| <b>TITULO II RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO</b>  | <b>14</b> |
| <b>CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES</b>  | <b>14</b> |
| Artículo 7. FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.  | 14        |
| Artículo 8. NO INDEMNIZABILIDAD POR LA ORDENACIÓN.   | 14        |
| Artículo 9. PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS Y REPARTO EQUITATIVO.                                      | 14        |
| Artículo 10. UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO CONFORME A LA ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. | 14        |
| Artículo 11. UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO DE LITORAL CONFORME A LA LEGISLACIÓN DE COSTAS.                | 14        |
| <b>CAPÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES</b>                               | <b>15</b> |
| Artículo 12. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN   | 15        |
| Artículo 13. EDIFICACIONES CENSADAS.   | 15        |
| <b>CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO</b>                                 | <b>16</b> |
| Artículo 14. CLASIFICACIÓN DEL SUELO   | 16        |
| Artículo 15. CALIFICACIÓN DEL SUELO  | 17        |
| Artículo 16. CALIFICACIÓN DEL SUELO POR EL NIVEL DE SU ORDENACIÓN.                                     | 18        |
| Artículo 17. SOLAR   | 19        |
| <br>   |           |
| <b>TITULO III DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO</b>  | <b>19</b> |
| Artículo 18. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.   | 19        |
| Artículo 19. PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.   | 19        |
| Artículo 20. PLANES ESPECIALES.  | 19        |
| Artículo 21. ESTUDIOS DE DETALLE.  | 20        |
| <br>   |           |
| <b>TITULO IV RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO</b>   | <b>20</b> |
| <b>CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES</b>  | <b>20</b> |
| Artículo 22. RÉGIMEN GENERAL.  | 20        |
| Artículo 23. CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.   | 21        |
| Artículo 24. RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE.  | 24        |
| Artículo 25. PLANES ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO.   | 24        |
| Artículo 26. PREVENCIÓN DE LAS PARCELAS URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.                                 | 25        |
| Artículo 27. NÚCLEO DE POBLACIÓN   | 25        |
| Artículo 28. USOS Y ACTIVIDADES PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO.   | 26        |
| Artículo 29. USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO.   | 26        |
| Artículo 30. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO                              | 26        |
| Artículo 31. CERRAMIENTOS DE FINCAS RÚSTICAS.  | 27        |
| Artículo 32. CONTROL DE RESIDUOS SOLIDOS INERTES.  | 27        |
| Artículo 33. ADAPTACIÓN AL AMBIENTE NATURAL Y RURAL.   | 29        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CAPITULO II REGIMEN ESPECIFICO DE LAS CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO</b>  | <b>30</b> |
| Artículo 34. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION ESPECIAL.  | 30        |
| Artículo 35. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL  | 31        |
| Artículo 36. REGIMEN DE LAS AREAS DE SENSIBILIDAD ECOLOGICA.  | 32        |
| Artículo 37. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJÍSTICA.  | 32        |
| Artículo 38. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL.  | 34        |
| Artículo 39. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO AGRICOLA INTENSIVO.  | 35        |
| Artículo 40. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO AGRICOLA DE MEDIANIAS.                                       | 36        |
| Artículo 41. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO EXTRACTIVO-MINERO.   | 37        |
| Artículo 42. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES.  | 37        |
| Artículo 43. CONDICIONES GENERALES DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.  | 38        |
| <b>CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EN SUELO RUSTICO</b>                                     | <b>40</b> |
| Artículo 44. CONDICIONES DE LOS USOS Y ACTUACIONES AUTORIZABLES EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA.                  | 40        |
| Artículo 45. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.  | 43        |
| Artículo 46. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS. | 46        |
| Artículo 47. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES LÚDICAS O CULTURALES.                                  | 46        |
| Artículo 48. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES  | 47        |
| Artículo 49. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.   | 47        |
| <b>TITULO V REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>50</b> |
| <b>CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES</b>   | <b>50</b> |
| Artículo 50. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.  | 50        |
| Artículo 51. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS.  | 51        |
| Artículo 52. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.  | 51        |
| Artículo 53. REQUISITOS PARA EDIFICAR.  | 51        |
| Artículo 54. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.  | 53        |
| <b>CAPITULO II CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS SECTORES</b>  | <b>54</b> |
| Artículo 55. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES: FICHAS PARTICULARES.   | 54        |
| Artículo 56. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES: ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES PARTICULARES.                     | 54        |
| <b>CAPITULO III DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>54</b> |
| Artículo 57. CRITERIOS DE ORDENACIÓN  | 54        |
| Artículo 58. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS  | 55        |
| Artículo 59. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA.  | 56        |
| Artículo 60. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.   | 57        |
| Artículo 61. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.   | 57        |
| <b>TITULO VI REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO</b>  | <b>58</b> |
| Artículo 62. CATEGORIAS DE SUELO URBANO   | 58        |
| Artículo 63. USOS CARACTERÍSTICOS Y ESPECÍFICOS DEL SUELO URBANO  | 58        |
| Artículo 64. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.  | 59        |
| Artículo 65. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO   | 59        |
| <b>TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES</b>  | <b>59</b> |
| Artículo 66. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN  | 59        |
| Artículo 67. REGULACIÓN DE LOS USOS DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES   | 61        |
| Artículo 68. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.   | 61        |



|   |           |
|---|-----------|
| Artículo 69. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.                    | 61        |
| Artículo 70. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.                     | 61        |
| Artículo 71. OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.         | 62        |
| Artículo 72. OCUPACIÓN DIRECTA.   | 62        |
| Artículo 73. VALORACIÓN DE TERRENOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN.                 | 62        |
| <br>  |           |
| <b>TITULO VIII CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO</b> | <b>62</b> |
| <b>CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES</b>                                       | <b>62</b> |
| Artículo 74. PATRIMONIO HISTÓRICO.  | 62        |
| Artículo 75. PLANES Y NORMAS ESPECIALES PARA LA PROTECCIÓN.                     | 63        |
| <b>CAPITULO II PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL</b>        | <b>63</b> |
| Artículo 76. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN.   | 63        |
| Artículo 77. NIVELES DE PROTECCIÓN.   | 63        |
| Artículo 78. RÉGIMEN DE USOS.   | 63        |
| Artículo 79. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRAS.                                 | 63        |
| Artículo 80. PROTECCIÓN DE LA PARCELA.  | 64        |
| Artículo 81. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 1.                                    | 64        |
| Artículo 82. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 2.                                    | 64        |
| <b>CAPITULO III PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL</b>                              | <b>64</b> |
| Artículo 83. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN.   | 64        |
| Artículo 84. CONDICIONES DE USO.  | 65        |
| Artículo 85. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.                         | 65        |
| Artículo 86. MEDIDAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.                    | 65        |
| <b>CAPITULO IV PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN</b>                                  | <b>66</b> |
| Artículo 87. ÁMBITO DE PROTECCIÓN.  | 66        |
| Artículo 88. CONDICIONES DE USO.  | 66        |
| Artículo 89. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.   | 66        |
| <b>CAPITULO V PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>                        | <b>67</b> |
| Artículo 90. CONTENIDO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.                             | 67        |
| Artículo 91. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN.   | 68        |
| Artículo 92. CONDICIONES DE USO.  | 68        |
| Artículo 93. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.   | 68        |
| Artículo 94. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO.    | 68        |
| <br>  |           |
| <b>TITULO IX CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>                        | <b>68</b> |
| <b>CAPITULO I DETERMINACIONES COMUNES</b>                                       | <b>68</b> |
| Artículo 95. DEFINICIÓN.  | 68        |
| Artículo 96. DERECHO A EDIFICAR.  | 68        |
| Artículo 97. CLASES DE CONDICIONES GENERALES                                    | 69        |
| Artículo 98. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS   | 69        |
| <b>CAPITULO II CONDICIONES DE LA PARCELA</b>                                    | <b>70</b> |
| Artículo 99. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN                                  | 70        |
| Artículo 100. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.                             | 70        |
| Artículo 101. SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.                             | 70        |
| Artículo 102. DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.                    | 70        |
| Artículo 103. LINDEROS.   | 70        |
| Artículo 104. SUPERFICIE DE LA PARCELA  | 71        |

|  |           |
|--|-----------|
| Artículo 105. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA.                | 71        |
| Artículo 106. PARCELA MÍNIMA RESIDUAL.                                       | 71        |
| Artículo 107. PARCELAS DE FACHADA INFERIOR A LA MINIMA.                      | 72        |
| <b>CAPITULO III CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.</b>      | <b>72</b> |
| Artículo 108. DEFINICIÓN.  | 72        |
| Artículo 109. APLICACIÓN.  | 72        |
| Artículo 110. ELEMENTOS DE REFERENCIA.                                       | 72        |
| Artículo 111. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LA PARCELA.                       | 72        |
| Artículo 112. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO.                          | 73        |
| Artículo 113. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.                                 | 73        |
| Artículo 114. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO AL LINDERO PÚBLICO.        | 73        |
| Artículo 115. SEPARACIÓN A LINDEROS.   | 74        |
| Artículo 116. RETRANQUEO.  | 74        |
| Artículo 117. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.                                    | 74        |
| Artículo 118. FONDO EDIFICABLE.  | 74        |
| <b>CAPITULO IV CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN</b> | <b>75</b> |
| Artículo 119. DEFINICIÓN.  | 75        |
| Artículo 120. ÁMBITO DE APLICACIÓN.  | 75        |
| Artículo 121. OCUPACIÓN.   | 75        |
| Artículo 122. SUPERFICIE OCUPABLE.   | 75        |
| Artículo 123. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.                                      | 75        |
| Artículo 124. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.                                   | 76        |
| <b>CAPITULO V CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO</b>            | <b>76</b> |
| Artículo 125. DEFINICIÓN.  | 76        |
| Artículo 126. APLICACIÓN.  | 76        |
| Artículo 127. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.                               | 76        |
| Artículo 128. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.                                    | 77        |
| Artículo 129. SUPERFICIE ÚTIL.   | 77        |
| Artículo 130. SUPERFICIE EDIFICABLE.   | 77        |
| Artículo 131. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.                                 | 77        |
| <b>CAPITULO VI CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS</b>                     | <b>77</b> |
| Artículo 132. DEFINICIÓN.  | 77        |
| Artículo 133. APLICACIÓN.  | 77        |
| Artículo 134. ALTURA DEL EDIFICIO.   | 78        |
| Artículo 135. COTA DE REFERENCIA O RASANTE.                                  | 78        |
| Artículo 136. ALTURA Y PARÁMETROS DERIVADOS                                  | 78        |
| Artículo 137. ALTURA MÁXIMA.   | 78        |
| Artículo 138. EDIFICACIONES EN LADERA.                                       | 79        |
| Artículo 139. REMATES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.                           | 79        |
| Artículo 140. ALTURA LIBRE DE PISO.  | 80        |
| Artículo 141. TIPOS DE PLANTAS   | 80        |
| <b>CAPITULO VII CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS</b>        | <b>81</b> |
| <b>SECCION 1º DETERMINACIONES GENERALES</b>                                  | <b>81</b> |
| Artículo 142. DEFINICIÓN.  | 81        |
| Artículo 143. APLICACIÓN.  | 81        |
| <b>SECCION 2º CONDICIONES DE CALIDAD</b>                                     | <b>81</b> |
| Artículo 144. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.                                 | 81        |
| Artículo 145. AISLAMIENTO TÉRMICO.   | 81        |
| Artículo 146. AISLAMIENTO ACÚSTICO   | 81        |

|  |        |
|--|--------|
| Artículo 147. BARRERAS ANTIHUMEDAD   | 82     |
| SECCION 3º           CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES                   | 82     |
| Artículo 148. LOCAL.   | 82     |
| Artículo 149. LOCAL EXTERIOR.  | 82     |
| Artículo 150. PIEZA HABITABLE.   | 82     |
| Artículo 151. PIEZAS HABITABLES Y PLANTAS SÓTANO O SEMISÓTANO.               | 83     |
| Artículo 152. VENTILACIÓN.   | 83     |
| Artículo 153. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES.                | 83     |
| SECCION 4º           CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS                 | 83     |
| Artículo 154. PATIO.   | 83     |
| Artículo 155. ANCHURA DE PATIOS.   | 84     |
| Artículo 156. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA.                            | 84     |
| Artículo 157. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS INGLESES.                              | 84     |
| Artículo 158. COTA DE PAVIMENTACIÓN.   | 84     |
| Artículo 159. ACCESO A PATIOS.   | 85     |
| Artículo 160. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.                                  | 85     |
| Artículo 161. PATIOS MANCOMUNADOS.   | 85     |
| <br>CAPITULO VIII CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS | <br>85 |
| SECCION 1º           DETERMINACIONES GENERALES                               | 85     |
| Artículo 162. DEFINICIÓN.  | 85     |
| Artículo 163. APLICACIÓN.  | 85     |
| SECCION 2º           DOTACIÓN DE AGUA  | 86     |
| Artículo 164. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.                                      | 86     |
| Artículo 165. DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE.                                     | 86     |
| SECCION 3º           DOTACIÓN DE ENERGÍA                                     | 86     |
| Artículo 166. ENERGÍA ELÉCTRICA  | 86     |
| Artículo 167. INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN.                               | 87     |
| Artículo 168. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES.                              | 87     |
| Artículo 169. PUESTA A TIERRA.   | 87     |
| SECCION 4º           DOTACIONES DE COMUNICACIÓN                              | 87     |
| Artículo 170. TELEFONÍA.   | 87     |
| Artículo 171. RADIO Y TELEVISIÓN.  | 87     |
| Artículo 172. SERVICIOS POSTALES.  | 88     |
| SECCION 5º           SERVICIOS DE EVACUACIÓN                                 | 88     |
| Artículo 173. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.                                 | 88     |
| Artículo 174. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.                                | 88     |
| Artículo 175. EVACUACIÓN DE HUMOS.   | 88     |
| Artículo 176. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS.                                | 89     |
| SECCION 6º           APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS                | 89     |
| Artículo 177. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.                                      | 89     |
| Artículo 178. SOLUCIONES PARA LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.                   | 89     |
| Artículo 179. PLAZA DE APARCAMIENTO.   | 90     |
| Artículo 180. GARAJES.   | 90     |
| Artículo 181. ALTURA LIBRE DE GARAJES.                                       | 90     |
| Artículo 182. VENTILACIÓN DE GARAJES.  | 91     |
| Artículo 183. APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.                           | 91     |
| Artículo 184. UTILIZACIÓN DE LOS GARAJES.                                    | 91     |
| Artículo 185. DESAGÜES.  | 91     |
| <br>CAPITULO IX CONDICIONES AMBIENTALES                                      | <br>91 |
| Artículo 186. DEFINICIÓN.  | 91     |



|  |            |
|--|------------|
| Artículo 187. APLICACIÓN.  | 91         |
| Artículo 188. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.   | 92         |
| Artículo 189. LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES.                             | 92         |
| Artículo 190. EMISIÓN DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.                   | 92         |
| Artículo 191. CONTAMINACION DE RUIDOS.   | 93         |
| Artículo 192. VIBRACIONES.   | 94         |
| Artículo 193. DESLUMBRAMIENTOS.  | 94         |
| Artículo 194. EMISIÓN DE GASES, HUMOS-PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS. | 94         |
| Artículo 195. VERTIDOS INDUSTRIALES.   | 94         |
| <b>CAPITULO X CONDICIONES DE ESTÉTICA</b>  | <b>95</b>  |
| Artículo 196. DEFINICIÓN.  | 95         |
| Artículo 197. APLICACIÓN.  | 95         |
| Artículo 198. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.                                     | 95         |
| Artículo 199. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS.                                   | 95         |
| Artículo 200. FACHADAS.  | 96         |
| Artículo 201. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.                                      | 96         |
| Artículo 202. MATERIALES DE FACHADA.   | 96         |
| Artículo 203. MODIFICACIÓN DE FACHADAS   | 96         |
| Artículo 204. FACHADAS CIEGAS.   | 96         |
| Artículo 205. INSTALACIONES EN LA FACHADA.   | 97         |
| Artículo 206. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS                                  | 97         |
| Artículo 207. SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR.                | 98         |
| Artículo 208. CORNISAS Y ALEROS.   | 98         |
| Artículo 209. PORTADAS Y ESCAPARATES.  | 98         |
| Artículo 210. TOLDOS.  | 98         |
| Artículo 211. ANUNCIOS.  | 98         |
| Artículo 212. PUBLICIDAD EN CARRETERAS.  | 99         |
| Artículo 213. MEDIANERÍAS.   | 99         |
| Artículo 214. CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO.  | 99         |
| Artículo 215. CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO.   | 100        |
| Artículo 216. CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO.   | 100        |
| <br>   |            |
| <b>TITULO X CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION</b>                           | <b>101</b> |
| <b>CAPITULO I CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES ENTRE MEDIANERAS</b>                  | <b>101</b> |
| Artículo 217. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.  | 101        |
| Artículo 218. OBRAS ADMISIBLES.  | 101        |
| Artículo 219. CONDICIONES DE LA PARCELA  | 101        |
| Artículo 220. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.                                 | 102        |
| Artículo 221. USOS COMPATIBLES   | 102        |
| <br>   |            |
| <b>CAPITULO II CONDICIONES DE LA EDIFICACIONES EN HILERA</b>                         | <b>103</b> |
| Artículo 222. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.  | 103        |
| Artículo 223. OBRAS ADMISIBLES.  | 103        |
| Artículo 224. CONDICIONES DE LA PARCELA  | 103        |
| Artículo 225. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.                                 | 104        |
| Artículo 226. USOS COMPATIBLES.  | 104        |
| <br>   |            |
| <b>CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE EDIFICACIÓN AISLADA</b>     | <b>104</b> |
| Artículo 227. . AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.  | 104        |
| Artículo 228. OBRAS ADMISIBLES   | 105        |
| Artículo 229. CONDICIONES DE LA PARCELA  | 105        |



|   |            |
|---|------------|
| Artículo 230. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.  | 106        |
| Artículo 231. USOS COMPATIBLES  | 106        |
| <b>CAPITULO IV CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS SOCIALES</b>  | <b>106</b> |
| Artículo 232. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.   | 106        |
| Artículo 233. OBRAS ADMISIBLES.   | 106        |
| Artículo 234. CONDICIONES DE LA PARCELA   | 107        |
| Artículo 235. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.  | 107        |
| Artículo 236. USOS COMPATIBLES.   | 108        |
| <b>CAPITULO V REGIMEN ESPECÍFICO PARA EL SUELO URBANO CALIFICADO COMO AREA INSULAR PROTEGIDA.</b> | <b>108</b> |
| Artículo 237. AMBITO.   | 108        |
| Artículo 238. CARACTERÍSTICAS.  | 108        |
| <br>  |            |
| <b>TITULO XI CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b>  | <b>108</b> |
| <b>CAPITULO DISPOSICIONES COMUNES</b>   | <b>108</b> |
| Artículo 239. DETERMINACIONES GENERALES.  | 108        |
| Artículo 240. APLICACIÓN.   | 109        |
| Artículo 241. DESTINO DE LOS USOS.  | 109        |
| Artículo 242. ACCESOS DESDE LA VÍA PÚBLICA.   | 110        |
| Artículo 243. DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.   | 110        |
| Artículo 244. ACTIVIDADES PERMISIBLES.  | 110        |
| <b>CAPITULO II USO RESIDENCIAL</b>  | <b>110</b> |
| Artículo 245. DEFINICIÓN Y CLASES.  | 110        |
| Artículo 246. APLICACIÓN.   | 111        |
| Artículo 247. VIVIENDA EXTERIOR.  | 111        |
| <b>CAPITULO III USO INDUSTRIAL</b>  | <b>112</b> |
| <i>SECCION 1º DETERMINACIONES GENERALES</i>   | <i>112</i> |
| Artículo 248. DEFINICIÓN.   | 112        |
| Artículo 249. CATEGORÍAS.   | 112        |
| Artículo 250. APLICACIÓN.   | 113        |
| Artículo 251. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL.       | 113        |
| <i>SECCION 2º CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL</i>  | <i>113</i> |
| Artículo 252. AISLAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES.  | 113        |
| Artículo 253. SERVICIO DE ASEO.   | 114        |
| Artículo 254. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.   | 114        |
| Artículo 255. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y LA DESCARGA.   | 114        |
| <i>SECCION 3º CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS</i>  | <i>114</i> |
| Artículo 256. CONDICIONES DE APLICACIÓN.  | 114        |
| <b>CAPITULO IV USO DE SERVICIO TERCARIO</b>   | <b>114</b> |
| <i>SECCION 1º DETERMINACIONES GENERALES</i>   | <i>114</i> |
| Artículo 257. DEFINICIÓN Y CLASES.  | 114        |
| Artículo 258. APLICACIÓN.   | 115        |
| <i>SECCION 2º CONDICIONES DE HOSPEDAJE</i>  | <i>115</i> |
| Artículo 259. ÁMBITO DE APLICACIÓN.   | 115        |
| Artículo 260. DIMENSIONES.  | 116        |
| Artículo 261. ASCENSORES.   | 116        |
| Artículo 262. ASEOS EN LOCALES DE HOSPEDAJE.  | 116        |
| Artículo 263. APARCAMIENTO.   | 116        |

|                    |   |            |
|--------------------|---|------------|
| <b>SECCION 3ª</b>  | <b>CONDICIONES DEL COMERCIO</b>   | <b>116</b> |
| Artículo 264.      | AMBITO DE APLICACIÓN.   | 116        |
| Artículo 265.      | DIMENSIONES.  | 116        |
| Artículo 266.      | CIRCULACIÓN INTERIOR.   | 116        |
| Artículo 267.      | ASCENSORES.   | 117        |
| Artículo 268.      | ALTURA LIBRE DE PISOS DE COMERCIOS.   | 117        |
| Artículo 269.      | ASEOS EN COMERCIOS.   | 117        |
| Artículo 270.      | APARCAMIENTOS.  | 117        |
| Artículo 271.      | ALMACENAJE DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS.   | 117        |
| <b>SECCION 4ª</b>  | <b>CONDICIONES DE LAS OFICINAS</b>  | <b>117</b> |
| Artículo 272.      | DIMENSIONES.  | 117        |
| Artículo 273.      | ACCESOS INTERIORES.   | 117        |
| Artículo 274.      | ESCALERAS.  | 118        |
| Artículo 275.      | ASCENSORES.   | 118        |
| Artículo 276.      | ALTURA LIBRE DE PISOS DE OFICINAS.  | 118        |
| Artículo 277.      | ASEOS EN OFICINAS.  | 118        |
| <b>SECCION 5ª</b>  | <b>USO DOTACIONAL</b>   | <b>118</b> |
| Artículo 278.      | DEFINICIÓN Y CLASES   | 118        |
| Artículo 279.      | APLICACIÓN.   | 119        |
| Artículo 280.      | SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES.  | 119        |
| Artículo 281.      | EDIFICACIONES ESPECIALES  | 119        |
| Artículo 282.      | PLAZAS DE APARCAMIENTO, CARGA Y DESCARGA  | 119        |
| <br>               |   |            |
| <b>TITULO XII</b>  | <b>EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>   | <b>120</b> |
| <br>               |   |            |
| <b>CAPITULO I</b>  | <b>EJECUCIÓN Y GESTIÓN</b>  | <b>120</b> |
| Artículo 283.      | COMPETENCIAS.   | 120        |
| Artículo 284.      | DETERMINADOS PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.  | 120        |
| Artículo 285.      | DIVISIÓN DEL SUELO POR RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.   | 121        |
| Artículo 286.      | EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, Y DEBERES LEGALES.   | 121        |
| Artículo 287.      | UNIDADES DE ACTUACIÓN   | 122        |
| Artículo 288.      | APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE.   | 122        |
| Artículo 289.      | APROVECHAMIENTO MEDIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO  | 122        |
| Artículo 290.      | SISTEMAS DE ACTUACIÓN.  | 122        |
| Artículo 291.      | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.                              | 123        |
| Artículo 292.      | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN EN SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN. | 123        |
| <br>               |   |            |
| <b>CAPITULO II</b> | <b>PROYECTOS TÉCNICOS PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO</b>                                     | <b>123</b> |
| Artículo 293.      | PROYECTOS TÉCNICOS.   | 123        |
| Artículo 294.      | CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.  | 123        |
| Artículo 295.      | PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.  | 124        |
| Artículo 296.      | CLASIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN   | 125        |
| Artículo 297.      | OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.  | 125        |
| Artículo 298.      | OBRAS DE DEMOLICIÓN   | 125        |
| Artículo 299.      | OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.   | 126        |
| Artículo 300.      | OBRAS MENORES Y MAYORES.  | 127        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>TITULO XIII INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA</b> | <b>127</b> |
| <b>CAPITULO I INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>   | <b>127</b> |
| Artículo 301. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.  | 127        |
| Artículo 302. CONSULTA DIRECTA  | 127        |
| Artículo 303. CONSULTA URBANÍSTICA.   | 128        |
| Artículo 304. CEDULAS URBANÍSTICAS.   | 128        |
| <b>CAPITULO II INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN</b>   | <b>128</b> |
| Artículo 305. CLASES DE INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.   | 128        |
| Artículo 306. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.   | 129        |
| Artículo 307. CLASES DE LICENCIAS.  | 130        |
| Artículo 308. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.   | 131        |
| Artículo 309. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.   | 132        |
| Artículo 310. LICENCIAS DE MOVIMIENTOS DE TIERRA.   | 132        |
| Artículo 311. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN   | 132        |
| Artículo 312. LICENCIAS DE OBRAS CON EFICACIA INMEDIATA Y DIFERIDA  | 133        |
| Artículo 313. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN  | 133        |
| Artículo 314. LICENCIAS DE MODIFICACIÓN DE USO.   | 134        |
| Artículo 315. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES  | 134        |
| Artículo 316. LICENCIAS EN SUELO URBANO CON ORDENACIÓN DETALLDA.  | 134        |
| Artículo 317. LICENCIAS EN SUELO URBANO CON ORDENACIÓN REMITIDA   | 135        |
| Artículo 318. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.   | 135        |
| Artículo 319. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO  | 135        |
| Artículo 320. LICENCIAS EN ZONAS DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO Y PROTECCION COSTERAS.                        | 136        |
| <b>CAPITULO III COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS</b>                         | <b>136</b> |
| Artículo 321. COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.  | 136        |
| Artículo 322. SOLICITUD DE LICENCIA.  | 136        |
| Artículo 323. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.  | 136        |
| Artículo 324. PETICIÓN Y EVACUACIÓN DE INFORMES.  | 137        |
| Artículo 325. SUBSANACIÓN Y MEJORA DE LA SOLICITUD.   | 138        |
| Artículo 326. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LICENCIA.                                      | 138        |
| Artículo 327. OTORGAMIENTO DE LICENCIA EN VIRTUD DE ACTO PRESUNTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.          | 138        |
| Artículo 328. CERTIFICACIÓN DE ACTO PRESUNTO.   | 139        |
| Artículo 329. MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS.  | 139        |
| Artículo 330. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS.   | 139        |
| Artículo 331. REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.   | 140        |
| Artículo 332. AUTORIZACIONES DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.   | 140        |
| <b>CAPITULO IV DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA.</b>                          | <b>140</b> |
| Artículo 333. DEBER DE CONSERVACIÓN   | 140        |
| Artículo 334. ÓRDENES DE EJECUCIÓN POR MOTIVOS TURÍSTICOS O CULTURALES                                    | 140        |
| Artículo 335. DECLARACIÓN DE RUINA.   | 140        |
| <b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>   | <b>141</b> |
| PRIMERA.- DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.                                | 141        |
| SEGUNDA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EXPEDIENTES SANCIONADORES Y LEGALIZACIONES                           | 141        |
| <b>DISPOSICIONES FINALES</b>  | <b>142</b> |

## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se configuran como el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Moya y, a tal efecto, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Así pues, directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, configuran las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y la edificación y especifican los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de dichas facultades.

### Artículo 2. FINALIDAD, OBJETO Y DETERMINACIONES.

1. Las presentes Normas Subsidiarias tienen por finalidad el diseño de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el establecimiento de parámetros para su desarrollo y ejecución, la determinación del límite temporal al que han de entenderse referidas el conjunto de sus previsiones y la fijación del plazo para su revisión.

2. Las Normas Subsidiarias tienen por objeto general clasificar el suelo en urbano, urbanizable y rústico, delimitando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo, estableciendo la ordenación pormenorizada del suelo urbano no remitido a planeamiento especial, la implantación espacial de las áreas aptas para la urbanización, la delimitación de los asentamientos rurales y la determinación de las normas de protección del suelo rústico.

3. Las Normas Subsidiarias tienen por objeto específico, en el suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación o reforma interior que resultare procedente, definir aquellas partes de la estructura general correspondiente a esta clase de terrenos y proponer las medidas concretas de actuación para su ejecución.

Las Normas Subsidiarias tienen por objeto específico, en el suelo urbanizable definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, y establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad. Las Normas Subsidiarias tienen por objeto específico, en el suelo rústico, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

4. Las Normas Subsidiarias contienen las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación.

b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicación, espacios libres, áreas verdes y equipamientos comunitarios.

c) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas urbanizables y en el suelo rústico.



- d) Definición del concepto de núcleo de población.
- e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.
- f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo urbanizable, delimitando los sectores.
- g) Normas urbanísticas.
- h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
- i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo rústico.
- j) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

5. Las Normas Subsidiarias en el suelo urbanizable delimitan áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo.

6. La delimitación de las áreas de suelo urbanizable prevén la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

7. El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle. Las intervenciones en suelo que carezca de urbanización consolidada, se llevarán a cabo mediante la determinación de unidades de actuación que permitan la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas que deriven de la actuación urbanística.

### **Artículo 3. EFECTOS.**

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confieren los siguientes efectos:

- a) Declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
- b) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlas por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes Normas.
- c) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

d) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

#### **Artículo 4. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS<sup>1</sup>**

1. La alteración del contenido de las presentes Normas se producirá mediante su revisión o modificación.
2. La revisión o modificación de las presentes Normas se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en la norma procedimental vigente en el momento de su revisión o modificación. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.

##### 3. Revisión:

Se entiende por revisión de las presentes Normas, la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
- b) La modificación del modelo territorial establecido en las presente Normas Subsidiarias, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en las presentes Normas objeto de revisión.
- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural.
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

##### 4. Modificación:

Toda reconsideración de los elementos del contenido de las presentes Normas, no subsumible en el artículo anterior supone y requiere la modificación de las mismas.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, con la limitaciones establecidas por la normativa urbanística y/ o administrativa vigente en el momento de la misma.

5. Sin perjuicio de lo dicho con anterioridad, las presentes Normas deberán adecuarse al contenido de la legislación Urbanística en materia de ordenación del Territorio vigente, cuando la citada legislación lo estime preceptivo.

---

<sup>1</sup> Copia literal de los artículos 46 y 47 de la nueva Ley de Ordenación del Territorio de Canarias

## **Artículo 5. DOCUMENTOS Y CONTENIDO.**

1. Las Normas Subsidiarias están configuradas por los siguientes documentos:

- a) Información Urbanística.
- b) Memoria Justificativa.
- c) Estudio Detallado de Impacto Ecológico.
- d) Normas Urbanísticas.
- e) Planos de Clasificación y Ordenación Detallada del Suelo.

2. Los documentos hacen referencia a las determinaciones siguientes:

a) La Información Urbanística contiene el estudio de los aspectos que condicionan o determinan el uso del territorio.

b) La Memoria Justificativa establece los fines y objetivos, así como la conveniencia y oportunidad de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

c) El Estudio Detallado de Impacto Ecológico contiene la descripción sucinta de las Normas Subsidiarias y de sus principales parámetros, entre los cuales cabe destacar la finalidad y objetivos ambientales, superficie y clase de suelo afectado, características ecológicas básicas del entorno, alteraciones del ciclo hidrológico, alteraciones del hábitat y de los elementos naturales o seminaturales, perjuicios potenciales a la fauna y flora, efectos sobre los usos tradicionales del suelo, alternativas a las condiciones inicialmente previstas en las Normas, así como las medidas para minimizar los impactos negativos significativos.

d) Las Normas Urbanísticas de la ordenación establecen y, en su caso, regulan las condiciones y plazos de urbanización y edificación.

e) Los Planos de Clasificación y Ordenación Detallada del suelo expresan, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento que requieran soporte cartográfico.

## **Artículo 6. INTERPRETACIÓN**

1. La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Moya en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. En todo caso, la interpretación será la más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación de los recursos ambientales, culturales, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades existentes y al interés general de la colectividad.



3. Si se produjere discordancia entre las determinaciones recogidas en soporte cartográfico y las incorporadas en los textos de la Memoria Justificativa o las Normas Urbanísticas, prevalecerá lo descrito en el texto. Sin embargo, ante las posibles diferencias de superficie entre datos catastrales, títulos de dominio y realidad física prevalecerá la superficie resultante del levantamiento topográfico que se elabore con ocasión de la figura de desarrollo del planeamiento a que haya lugar.

## TITULO II RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 7. FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Constitución Española, la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

#### **Artículo 8. NO INDEMNIZABILIDAD POR LA ORDENACIÓN.**

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos definidos por la Ley.

#### **Artículo 9. PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS Y REPARTO EQUITATIVO.**

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico se producirán en los términos fijados por las Leyes y concretados por las presentes Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 10. UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO CONFORME A LA ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.**

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación ambiental, territorial y urbanística y las presentes Normas Subsidiarias, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de las fincas.

#### **Artículo 11. UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO DE LITORAL CONFORME A LA LEGISLACIÓN DE COSTAS.**

1. Los usos en la zona de dominio público marítimo terrestre y en la de servidumbre de protección se ajustarán a lo establecido en el Título III y en los artículos 24, 25 y 26 del Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. Las servidumbres de tránsito y acceso al mar se fijarán de conformidad con los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.



3. Las obras e instalaciones existentes en el dominio público marítimo terrestre y en la zona sobre la que recae la servidumbre de protección estará a lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
4. Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.
5. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros veinte metros de la zona de servidumbre de protección de conformidad con el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
6. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos cuyo ámbito territorial recaiga sobre la zona de influencia estarán a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas.
7. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 se ajustarán, en cuanto a zona de servidumbre de protección y autorización de nuevos usos y construcciones, a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena 1 y 2 del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

## **CAPÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

### **Artículo 12. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

Los edificios e instalaciones erigidos conforme a la normativa urbanística en vigor en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias y que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

En los edificios fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación o reparación, rehabilitación o acondicionamiento, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas obras que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

### **Artículo 13. EDIFICACIONES CENSADAS.**

#### **1. Ambito.**

Se integran en éste ámbito las edificaciones existentes y censadas, en virtud del *Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se aprueba la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por las licencias y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las ordenes de demolición*, y en casos excepcionales, las que no puedan adscribirse a las ordenanzas propuestas por estas Normas ya sea por su condición de fuera de ordenación o por su situación de ilegalidad. Esta ordenanza se establece sin perjuicio de mayores determinaciones que realice el catálogo mediante su estudio pormenorizado.

#### **2. Requisitos.**

Las edificaciones existentes deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la existencia de la vivienda, estar habitada y al corriente del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- b) No tener expediente de Disciplina Urbanística abierto.
- c) Reunir las condiciones generales de la edificación establecidos en estas Normas.
- d) No encontrarse en Espacio Natural.

### 3. Obras admisibles.

- a) En los edificios que queden en situación de fuera de ordenación no se admitirá ningún tipo de obra hasta la elaboración del Catálogo, que definirá para cada edificación en tal situación, las obras admisibles de entre las señaladas en el artículo 297, 298 y 299, y las condiciones exigidas para ello.
- b) No podrán cambiar de uso.

## CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

### Artículo 14. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. Por su situación y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento dividen el suelo del municipio de Moya con arreglo a los siguientes criterios:

a) Clasificación del suelo, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes jurídico urbanísticos específicos.

De acuerdo con la realidad y los objetivos previstos por las Normas Subsidiarias, se distinguen las siguientes clases:

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

b) Suelo de sistemas generales, que comprende las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por las Normas Subsidiarias al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general del territorio. Se delimita en los Planos de Clasificación del Suelo y en los de Estructura General del Territorio y se regula específicamente en el Título VII.

2. Constituye el suelo rústico aquel que, bien por sus características naturales o culturales o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador.

3. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que las Normas Subsidiarias destinan a ser soporte del crecimiento poblacional previsible, permitiendo la vertebración de áreas de suelo consolidado por la edificación que facilite el equipamiento necesario. Se delimitan siete sectores de suelo urbanizable.

4. Constituye el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, incluyen en esta clase de suelo por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

5. La delimitación del suelo rústico, urbanizable y urbano se contiene en los Planos de Clasificación y en su caso, en los de Ordenación Detallada del Suelo.

#### **Artículo 15. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

1. Mediante la calificación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan la asignación de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano sujetas a desarrollo de la ordenación es función propia del planeamiento parcial y especial respectivamente.

2. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional:

- Comunicaciones y transportes.
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.
- Areas de recreo y ocio.

b) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3.- En cuanto a la calificación el Suelo Rústico, se tendrá en cuenta lo preceptuado en el Título IV.

4. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título XI. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares es materia propia de la regulación especial del área en que se encuentre. A este efecto, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, se tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles son aquellos que pueden implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno su carácter o los efectos que les son propios.

c) Usos prohibidos son aquellos que las Normas Subsidiarias impiden su implantación por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso. En todo caso estarán prohibidos los usos así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad o tranquilidad.

#### **Artículo 16. CALIFICACIÓN DEL SUELO POR EL NIVEL DE SU ORDENACIÓN.**

1. Atendiendo al nivel de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas en el suelo urbano:

a) Suelo urbano de ordenación pormenorizada, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas Subsidiarias para el ámbito de que se trate. Dicho suelo contiene la asignación de usos pormenorizados y la reglamentación del uso y volumen de los terrenos y construcciones, sus alineaciones, usos dotacionales y espacios libres definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

b) Áreas de planeamiento diferido, para las que las Normas Subsidiarias contienen la ordenación básica con remisión de la ordenación detallada a ulterior desarrollo por medio Plan Especial.

2. Las Normas Subsidiarias han procedido igualmente a la ordenación del suelo urbanizable determinando los sectores de suelo que deberán ser desarrollados por medio de los Planes Parciales correspondientes.

3. Asimismo, las Normas Subsidiarias remiten la realización de los sistemas generales a su desarrollo por medio de Proyectos Técnicos.

4. En el suelo rústico la ordenación pormenorizada podrá realizarse a través de Planes Especiales.

5. La delimitación de las distintas ordenanzas de planeamiento figuran en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo. La regulación de las condiciones para cada una de las ordenanzas se contiene en el Título X.



### **Artículo 17. SOLAR**

Tienen la consideración de solares las superficies de suelo urbano o urbanizable susceptibles de ser edificadas que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que estén urbanizadas con arreglo a lo establecido en las Normas Subsidiarias o Planes Parciales, o en su defecto que cuente con abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y acceso rodado con la calzada pavimentada y encintado de aceras.
- b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

## **TITULO III      DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

### **Artículo 18. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se desarrollarán a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, en función de las distintas clases de suelo que en las mismas se establecen y la finalidad propuesta, de conformidad con la legislación urbanística.

### **Artículo 19. PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.**

1. Los Planes Parciales tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar las Normas Subsidiarias de Planeamiento mediante la ordenación pormenorizada de dicho suelo.
2. Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### **Artículo 20. PLANES ESPECIALES.**

1. Los Planes Especiales podrán formularse con las siguientes finalidades:
  - a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
  - b) Reforma interior en suelo urbano.
  - c) Protección de recintos y conjuntos histórico-artísticos, del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo y del medio urbano, rural y natural.
  - d) Saneamiento de las poblaciones.
  - e) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Cuando las Normas Subsidiarias no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía.

b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

#### **Artículo 21. ESTUDIOS DE DETALLE.**

1. Los Estudios de Detalle deberán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano y en los Planes Parciales para el suelo urbanizable.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el estudio y en ningún caso podrán alterar las condiciones de la ordenación de las fincas.

4. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

### **TITULO IV RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

#### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 22. RÉGIMEN GENERAL.**

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético, hidráulico y, en general, de los vinculados a la utilización de los recursos naturales.

2. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo rústico conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria y forestal, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y administrativa especial aplicable por razón de la materia.

3. Sólo la ordenación territorial, urbanística y ambiental legitima la realización de cualesquiera otros actos y aprovechamientos distintos de los previstos en el número anterior, así como la de las instalaciones, construcciones o edificaciones que requiera el establecimiento o la explotación de estos últimos.

4. Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas en suelo rústico requerirán la previa licencia municipal otorgada conforme al procedimiento establecido en la Capítulo III, del Título XIII Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Las segregaciones o divisiones de fincas rústicas deberán ser autorizadas mediante licencia municipal, previo informe favorable de las Consejería competente en materia de agricultura. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

5. Se establece la parcela mínima en suelo rústico fuera de asentamiento rural para todo el término municipal en una hectárea, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto 58/1994, de 22 de abril.

6. El suelo clasificado como rústico por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento está sujeto a lo dispuesto en la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias ( en adelante Ley 9/1999), y la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias.

### **Artículo 23. CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

1. De conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística y en ejecución de las facultades que en las mismas se otorga a los instrumentos de planeamiento, se determinan las siguientes categorías de suelo rústico:

#### **A) SUELO RÚSTICO PROTEGIDO:**

1. Se integran en las diferentes categorías de protección los ámbitos de suelo rústico que contienen valores naturales, ecológicos, paisajísticos y culturales.

#### **- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL.**

Constituye el suelo rústico de protección especial del municipio el suelo declarado como Reserva Natural por la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias.

P.E.-1-RESERVA NATURAL ESPECIAL DE AZUAJE. (C-4).

P.E.-2-RESERVA NATURAL ESPECIAL DE LOS TILOS DE MOYA. ( C-5).

P.E.-3-RESERVA NATURAL INTEGRAL DEL BARRANCO OSCURO. ( C-2).

Los tres espacios son Areas de Sensibilidad Ecológica (ASE) por definición, y se encuentran incluidos dentro del Parque Rural de Doramas. La Reserva Natural Integral del Barranco Oscuro tiene además una zona exterior considerada como ASE, en el cauce oeste del barranco, y otra en los lomos a ambos lados del espacio.

- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.

Constituyen el suelo rústico de protección natural del municipio los espacios naturales declarados como tales por la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias, no incluidos en el apartado anterior.

P.N.-1- PARQUE RURAL DE DORAMAS. ( C-12 ).

P.N.-2- PAISAJE PROTEGIDO DE LAS CUMBRES. ( C-25 ).

P.N.-3- MONUMENTO NATURAL DEL MONTAÑÓN NEGRO. ( C-15 ).

P.N.-4- PARQUE RURAL DEL NUBLO. ( C-11 ).

El Paisaje Protegido de Las Cumbres es ASE, con la excepción de un sector en Cueva Grande, además posee figura de planeamiento ambiental en tramitación: "Plan Especial de Protección Paisajística del Paisaje Protegido de Las Cumbres". El Monumento Natural del Montañón Negro, es también ASE por definición, y está incluido dentro del Paisaje Protegido de Las Cumbres.

El Parque Rural del Nublo tiene figura de planeamiento ambiental en tramitación: " Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural del Nublo".

- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. (P.P.)

Son los ámbitos de suelo rústico con valores ambientales y paisajístico, dentro de los cuáles se encuentran las Áreas Insulares Protegidas (A.I.P.), definidas por el Plan Insular de Ordenación de Territorio de Gran Canaria. Estos suelos se protegen para preservar el paisaje natural, las perspectivas visuales de interés y los elementos naturales como los barrancos y lomos de carácter relevante:

- Barranco del Pagador.

- Barranco del Salado.

- Barranco del Pinar.

- RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL. (P.C.)

Son los espacios en los que existen elementos o bienes de interés arqueológico, etnográfico o histórico. Están incluidos en esta categoría los suelos delimitados en el Informe de Patrimonio Histórico del Municipio de Moya, adjunto a la documentación del Texto Refundido de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Moya como Anexo.

2. La delimitación concreta del suelo rústico protegido, así como de sus Areas de Sensibilidad Ecológica (ASE), queda reflejada en los planos de clasificación del suelo a escala 1/10.000 y 1/5.000.



B) SUELO RÚSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO:

1. El suelo rústico potencialmente productivo está constituido por los terrenos en los que se realizan aprovechamientos agrícolas, mineros, ganadero e hidrológico. Éste suelo se excluye del proceso de urbanización con el objeto de preservar el suelo apto a los mencionados aprovechamientos, procurar la conservación de los paisajes tradicionales y su compatibilidad con las actividades en ellos permitidas. Se divide en las siguientes subcategorías:

- AGRICOLA INTENSIVO. (A.I.)

En los planos de clasificación se delimitan dentro de ésta categoría distintas áreas del municipio, donde por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad admiten un uso intensivo de producción agrícola.

- AGRÍCOLA DE MEDIANÍAS. (A.M.)

Son aquellas áreas en las que las condiciones topográficas del terreno y su situación de medianía, crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento de cultivo y la actividad agropecuaria tradicional, de gran interés para conservar el paisaje rural característico del lugar.

Estas zonas se dividen en dos tipos de suelo, A.M.-1 y A.M.-2, dependiendo de su localización. Los suelos rústicos agrícolas de medianías A.M.-2 se encuentran situados entre ámbitos de suelo urbano con la consiguiente presión colonizadora de la edificación, por lo que se delimitan para preservarlos prohibiendo cualquier tipo de construcción arquitectónica.

Se determinan dos ámbitos cerrados de este suelo, uno entre Camino de Las Carreras y la C.I.-11-6 por la zona de Trujillo, y el otro entre la GC-160 y El Curato.

- EXTRACTIVO-MINERO. (R.M.)

Se incluye en esta categoría el área destinada a uso extractivo denominada la cantera de Las Monjas, delimitada por le P.I.O.T. como A.E.P-9.

2. La delimitación concreta del suelo rústico potencialmente productivo queda reflejada en los planos de clasificación del suelo a escala 1/10.000 y 1/5.000.

C) SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES.

1. Asentamientos rurales son entidades de población con mayor o menor grado de dispersión edificatoria, cuyo origen y desarrollo aparece directamente vinculado a actividades agrarias y en los que su grado de colmatación y característica no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2. Se delimitan nueve Asentamientos Rurales, y determinándose un Plan Especial para estudiar la localización de nuevos Asentamientos Rurales estableciendo un criterio objetivo para su delimitación.

Los citados Asentamientos Rurales de Moya delimitados son:

1. Camino del Morro.
2. Los Toscales.
3. Los Dragos.
4. Montaña Los Dragos.
5. Moreto.
6. Lomo de Moya.
7. Lomo Rivero.
8. El Brezal.
9. Fontanales.

3. La delimitación de los asentamientos rurales queda reflejada en los planos de clasificación del suelo a escala 1/5000 y en los de ordenación de asentamientos rurales a escala 1/2000. Las características generales de cada uno de los asentamientos rurales son las descritas en las fichas y planos de ordenación correspondiente.

#### **Artículo 24. RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE.**

1. Además de las condiciones que sean de aplicación en virtud de la legislación sectorial correspondiente, en suelo rústico no se podrán realizar otras construcciones, instalaciones o transformaciones que las propias de su naturaleza uso y destino, cuando las mismas no estuviesen concreta y expresamente autorizadas por estas Normas Subsidiarias.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse construcciones o instalaciones, en las áreas o categorías de suelo rústico en las que estas Normas Subsidiarias, el Plan Insular de Ordenación del Territorio y el resto de la legislación sectorial así lo permitan o no lo prohíban expresamente, referidas a las actividades enumeradas en el artículo 66 y 67 de la Ley 9/1999.

3. Las condiciones de edificación y usos permitidos en suelo rústico se recogen, respectivamente, en los Título IV de estas Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 25. PLANES ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO.**

1. La aplicación de las determinaciones que para el suelo rústico prescriben las presentes Normas Subsidiarias requerirán la previa redacción de Planes Especiales, o de los instrumentos de desarrollo que para caso concreto prevea la legislación sectorial, en los siguientes supuestos:

- a) Establecimiento o mejora de los sistemas generales situados en esta clase de suelo.
- b) Restricción, por razones de protección, del uso y destino de los terrenos situados en el margen de las vías de comunicación.
- c) Establecimiento de medidas de protección y conservación del paisaje, monumentos naturales, patrimonio histórico, yacimientos arqueológicos, o de protección de acuíferos.

- d) Cualesquiera otras actuaciones de la Administración no especificadas en estas Normas Subsidiarias o el establecimiento, por los órganos competentes, de otras medidas de protección.
2. Los Planes Especiales no podrán modificar las determinaciones de las Normas Subsidiarias en todo lo relativo a condiciones de uso y edificación, excepto en los supuestos del apartado d) del párrafo anterior.

### **Artículo 26. PREVENCIÓN DE LAS PARCELAS URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.**

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población o parcelas inferiores a la mínima establecida en el Decreto 58/1994, de 22 de abril.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución o forma impropias para fines rústicos o en relación con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en la cartografía oficial o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica con estación de transformación común a todas las parcelas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
  - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establece para la categoría de suelo.
  - g) Rótulos publicitarios en el terreno o en sus inmediaciones de los que pueda, racionalmente, deducirse su destino a usos incompatibles con la naturaleza rústica de las fincas.

### **Artículo 27. NÚCLEO DE POBLACIÓN**

Se entiende por núcleo de población, en suelo rústico, todo asentamiento humano no configurado como asentamiento rural que genere demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios u otros análogos característicos de las áreas con destino urbano siempre que en un círculo de cien metros de radio, con centro en la vivienda que se solicita, existan cinco viviendas incluida la solicitada. Salvo en los asentamientos rurales las presentes Normas Subsidiarias impiden la implantación de núcleos de población mediante las condiciones de parcelación y edificación establecidas particularmente para cada una de las categorías de suelo rústico.



### **Artículo 28. USOS Y ACTIVIDADES PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO.**

1. En suelo rústico se consideran como usos propios los relativos a la producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, las explotaciones madereras, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza, la pesca u otros de similares características.
2. También se consideran actividades inherentes al suelo rústico las relacionadas con la defensa y mantenimiento del medio natural, conservación y mejora de las especies silvestres y las que favorezcan la formación de reservas naturales.

### **Artículo 29. USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO.**

1. Son usos autorizables en suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:
  - a) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
  - b) Los usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
  - c) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
  - d) El uso de turismo rural en edificios tradicionales rehabilitados y en las condiciones establecidas en la normativa sectorial.
  - e) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos y actividades característicos.
2. En los lugares establecidos al efecto, son usos autorizables en suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:
  - a) Las actividades extractivas.
  - b) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
  - c) Los vertederos de residuos sólidos inertes.
3. Son usos incompatibles los no contemplados en el párrafo anterior.

### **Artículo 30. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO**

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, son las siguientes:

- a) Las necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias, forestales, acuícolas, hidrológicas u otras de similar naturaleza, que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería competente en materia de Agricultura, órgano que en cualquier caso deberá emitir el correspondiente informe.
- b) Las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, ya sean con carácter provisional o permanente.



- c) Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el órgano competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, estén destinadas al uso o servicio público y que hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.
- d) Las viviendas y equipamientos en los ámbitos delimitados como áreas de asentamiento rural.
- e) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo necesariamente emplazados en el suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo.

### **Artículo 31. CERRAMIENTOS DE FINCAS RÚSTICAS.**

1. En suelos rústicos de protección paisajística, sólo se permitirán cerramientos de vallados metálicos con tamaño mínimo de huecos de 5x5 cm. la altura máxima total será de dos metros (2 m) medida en cada punto del terreno. para la protección de cultivos la altura máxima podrá ser de hasta dos metros y medio (2,5 m). se permite la reconstrucción de muros de piedra existentes en las mismas condiciones de ancho, altura y materiales.
2. En los asentamientos rurales y en fincas lindantes con carreteras se permitirá un cerramiento de altura máxima dos metros (2 m), formado por un murete de un metro de altura (1 m), forrado de piedra o enfoscado y pintado con colores terrosos y completado por malla metálica.
3. En zonas con topografía llana se podrá construir un cerramiento de altura máxima dos metros (2 m), con murete de medio metro de altura (0,50 m), con las mismas características del apartado anterior y completado por malla metálica.

### **Artículo 32. CONTROL DE RESIDUOS SOLIDOS INERTES.**

1. Los proyectos de obras o urbanización cuya ejecución genere residuos inertes<sup>2</sup> deberán incorporar un estudio que cuantifique el volumen estimado de material excedente y el lugar previsto para verterlo o depositarlo.
2. Procedimiento para la obtención de la autorización o licencia de los proyectos a los que se refiere el párrafo anterior.
  - a) Proyectos promovidos por particulares:
    - Los proyectos incluirán el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares o vertederos para su depósito, una vez generados.
    - En los supuestos en que el órgano competente para resolver la autorización tendentes a la realización y gestión posterior de los citados residuos, no coincida con el órgano competente para conceder la licencia del proyecto, se incluirá en la documentación la autorización expresa de los lugares para su depósito o vertederos.

---

<sup>2</sup> Los residuos inertes son los que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas. Los residuos inertes no son solubles ni combustibles, ni reaccionan física ni químicamente de ninguna otra manera, ni son biodegradables, ni afectan negativamente a otras materias con las cuales entran en contacto de forma que puedan dar lugar a contaminación del medio ambiente o perjudicar a la salud humana. La lixiviabilidad total, el contenido de contaminantes de los residuos y la ecotoxicidad del lixiviado deberán ser insignificantes, y en particular no deberán suponer un riesgo para la calidad de las aguas superficiales y/o subterráneas.

- Si el proyecto genera poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder la autorización y la licencia, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar de depósito, debiendo señalarlo el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.

- No podrá otorgarse autorización de los residuos o licencia al proyecto sin que, previa o simultáneamente, estén autorizados los lugares para su depósito o vertederos.

b) Proyectos promovidos por la Administración:

- Los proyectos incluirán el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares para su depósito o vertederos.

- En los supuestos en que el órgano competente para resolver la autorización para los residuos, no coincida con el órgano competente para conceder la licencia del proyecto, se incluirá en la documentación la autorización expresa de los lugares para su depósito o vertederos.

- La adjudicación de la obra no podrá realizarse hasta que no figure en el expediente la autorización o licencia de los residuos otorgada por la Administración competente.

3. En los supuestos de solicitudes de autorización tendentes a la realización y gestión posterior de residuos en suelo rústico o se pretenda una calificación de suelo para dicho uso la solicitud contendrá la documentación siguiente:

- Indicación del lugar del vertido a escala mínima 1/5000

- Capacidad del vertedero.

- Estimación del volumen de materiales a depositar en su caso.

- Compatibilidad del uso solicitado con el permitido por el Planeamiento que le sea de aplicación.

- Características de la zona, impacto ambiental del vertido y en su caso las medidas a adoptar para contrarrestar el impacto negativo una vez agotada la capacidad del vertedero.

- Estudio de impacto de acuerdo con las determinaciones de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico.

4. Las Normas no localizan zonas para vertederos de residuos inertes, remitiendo dicha zonificación al Ayuntamiento, en los términos establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental.

**Artículo 33. ADAPTACIÓN AL AMBIENTE NATURAL Y RURAL.**

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente natural y rural en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

1. La edificación en suelo rústico, cuando se permita y autorice, deberá siempre asegurar la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, evitando la formación en él de nuevos asentamientos, y adoptando cuantas medidas sean precisas para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato, tras la finalización de las obras.
2. Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones normativas que le son aplicables, el contenido de estas Normas y, en cualquier caso, las siguientes reglas:
  - a) No podrá autorizarse la edificación o construcción que limite el campo visual, rompa el paisaje o desfigure la perspectiva en los lugares de paisaje abierto, ni las de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos e itinerarios pintorescos o con interés visual. La altura máxima será de una planta y 4,00 metros, salvo en los casos en que se determine expresamente una altura mayor.
  - b) No se autorizará la construcción que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, la tipología definida como salón y vivienda, y los edificios que presenten paredes medianeras vistas.
  - c) Las construcciones deben armonizar con los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico que puedan estar situados en su entorno inmediato, así como con los aspectos característicos de la arquitectura rural o tradicional del asentamiento o conjunto en el que se ubiquen.
  - d) Las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, estando prohibidos los reflectantes y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar.
  - e) Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - f) Toda construcción deberá separarse, al menos, seis metros del eje de toda vía pública, sin perjuicio de mayores distancias señaladas por la normativa o legislación pertinente, o por estas Normas para supuestos específicos. De los restantes lindes, salvo que se establezcan otras condiciones, se separarán al menos cinco metros o una distancia equivalente a su altura. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.
  - g) En suelo rústico no se permitirá la instalación de nuevos pozos filtrantes. Así mismo, el Ayuntamiento no podrá otorgar licencias de obras o instalaciones en suelo rústico que no resuelvan adecuadamente la recogida de las aguas residuales. En cuanto a las obras de ampliación, si se solicitan de obras o instalaciones que actualmente evacúen las aguas negras a través de pozos filtrantes, deberá procederse, previa y simultáneamente a la ejecución de la mismas, a la sustitución de los pozos filtrantes por fosas sépticas, con el fin de reducir la contaminación del subsuelo y consiguientemente los acuíferos.



## CAPITULO II REGIMEN ESPECIFICO DE LAS CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO

### Artículo 34. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION ESPECIAL.

1. Este régimen tiene carácter transitorio hasta tanto se redacten y se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento ambiental que regulen de forma pormenorizada y específica cada uno de los ámbitos:

- Plan Director de la Reserva Natural Especial de Azuaje. ( C-4 ).
- Plan Director de la Reserva Natural Especial de Los Tilos de Moya. ( C-5 ).
- Plan Director de la Reserva Natural Integral del Barranco Oscuro. ( C-2 ).

2. El artículo 25 de la Ley 12/94, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias establece que los usos dentro del espacio natural protegido se clasifican en permitidos, prohibidos y autorizables.

3. De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 12/1994, se considerarán usos permitidos los siguientes:

- El acceso a todo el territorio incluido dentro de estas unidades con fines de gestión y conservación, por miembros de los órganos competentes en materia de conservación de la naturaleza y gestión de Espacios Naturales Protegidos.

- El paseo por los senderos acondicionados a tal efecto.

4. De forma genérica, quedan prohibidas todas aquellas actividades reseñadas en el artículo 27 de la Ley 14/94, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, y de forma subsidiaria, en la Ley 4/89, de 29 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestres. Además se establecen las siguientes prohibiciones o restricciones específicas.

- El aprovechamiento de los Recursos Naturales.

- El desarrollo de toda actividad que conlleve una transformación de la naturaleza del espacio natural o que afecte negativamente a los valores objeto de protección.

- La apertura de nuevos senderos, pistas o vías de comunicación de ninguna clase.

- La ampliación de los terrenos agrícolas existentes en la actualidad por la roturación de nuevas tierras.

- Cualquier tipo de nueva construcción o edificación.

- La instalación de tendidos aéreos eléctricos o telefónicos, así como cualquier tipo de antena o sistema de iluminación artificial.

- La práctica de la acampada.

5. De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 12/1994 se consideran usos autorizables:



- El acceso con fines científicos o didáctico fuera de los lugares permitidos.
- La repoblación vegetal dirigida por técnicos competentes.
- La restauración de los senderos ya existentes, respetando siempre los elementos naturales y paisajísticos del lugar.
- Las visitas de grupos organizados con fines científicos, de conservación o educativo didáctico. Queda excluido de este uso la Reserva Natural Integral del Barranco Oscuro. ( C-2 ).

### **Artículo 35. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL**

1. Este régimen tiene carácter transitorio hasta tanto se redacten y se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento ambiental que regulen de forma pormenorizada y específica cada uno de los ámbitos.

- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Doramas. ( C-12 ).
- Plan Especial de Protección Paisajística del Paisaje Protegido de las Cumbres. (C-25). Actualmente en tramitación.
- Normas de Conservación del Monumento Natural del Montañón Negro.( C-15 ).
- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural del Nublo. ( C-11 ). Actualmente en tramitación.

2. El artículo 25 de la Ley 12/94, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias establece que los usos dentro del espacio natural protegido se clasifican en permitidos, prohibidos y autorizados.

3. De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 12/1994, se considerarán usos permitidos los siguientes:

- El senderismo.
- El mantenimiento de las explotaciones agrarias existentes y autorizadas, en las condiciones actuales, y del sistema hidráulico actualmente en funcionamiento.
- El uso residencial preexistente ligado a las explotaciones agrarias actuales y el propiamente agropecuario de las edificaciones existentes y autorizadas.
- Aquellas actividades de carácter educativo, cultural o de ocio que puedan realizarse en los lugares habilitados para tal fin, y en particular el turismo rural en edificios tradicionales rehabilitados, con las restantes condiciones establecidas en la regulación sectorial.

4. De forma genérica, quedan prohibidas todas aquellas actividades reseñadas en el artículo 27 de la Ley 12/94, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, y de forma subsidiaria, en la Ley 4/89, de 29 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestres. Además, se establecen las siguientes prohibiciones o restricciones específicas:

- Cualquier tipo de agresión a formaciones, reductor o ejemplares aislados de vegetación autóctona o endémica de porte arbóreo, arbustivo o herbáceo.
- La recuperación de tierras agrícolas que habiendo sido abandonadas hayan sido recolonizadas por la vegetación de porte arbóreo y el perfil del terreno donde se sitúen presente una pendiente superior al 30 %, en cuyo caso el único uso autorizable será la restauración de la cubierta vegetal.
- La instalación de invernaderos.
- Las nuevas vías de comunicación, salvo caminos y pistas agrícolas.
- Las extracciones de áridos de cualquier tipo, y el aprovechamiento industrial de minerales.
- La realización de vertidos, enterramientos o incineraciones de residuos.

5. De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 12/1994 se consideran usos autorizables:

- La restauración y puesta en cultivo de las parcelas agrícolas roturadas y abandonadas.
- La roturación de nuevas tierras siempre y donde el terreno donde se sitúen presente pendientes inferiores al 30%.
- La reconstrucción o arreglo de muros de piedra vista actualmente existentes.
- La práctica de la acampada.
- Las actividades cinegéticas.
- El acondicionamiento y restauración de edificaciones existentes.

#### **Artículo 36. REGIMEN DE LAS AREAS DE SENSIBILIDAD ECOLOGICA.**

Se someterán al procedimiento de impacto ecológico, en la categoría que le corresponda, todo proyecto o actividad objeto de autorización administrativa que afecte Area de Sensibilidad Ecológica.

#### **Artículo 37. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJÍSTICA.**

Se podrán autorizar los siguientes usos y actuaciones:

- Reparaciones de viviendas, incluidas la rehabilitación de edificios tradicionales rehabilitados, en las condiciones establecidas en la normativa sectorial.
- Mantenimiento y conservación de viviendas u otras edificaciones
- Mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes.

- Sombras sobre terrenos ya roturados.
- Depósitos, estanques, embalses.
- Cuartos de aperos.
- Cerramientos.
- Muros de contención.
- Conservación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias, hidrológicas y forestales.
- Actividades o actuaciones cuyo objetivo sea la defensa, conservación, recuperación o mejora del medio natural y del patrimonio arqueológico etnográfico o histórico.
- Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.
- Equipamientos públicos relacionados con el disfrute de la naturaleza (área de acampada, merenderos, miradores, etc.. ).
- Equipamientos públicos de interpretación, acogida o similares.
- Aulas de la naturaleza.
- Centros científicos o de investigación.
- Zonas de aparcamientos.
- Infraestructuras públicas.

Son usos y actuaciones prohibidas las restantes, entre las que se resaltan los siguientes:

- Nuevas viviendas o residencias en suelo rústico.
- Creación de nuevas viviendas a partir de otros edificios preexistentes.
- Movimientos de tierra para abanalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de tierras.
- Nuevas roturaciones de terrenos para su uso agrícola.
- Granjas, Envasadoras, Almacenes agrícolas o similares.
- Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- Extracciones de áridos.
- Vertidos de cualquier tipo (sólidos: tierras, escombros, basuras, etc..) o líquidos (aguas residuales, etc. ).
- Depósitos de chatarras, cementerios de coches o similares.
- Obras en el litoral: puertos, diques, playas artificiales y paseos marítimos, estos últimos salvo que estén previstos en suelos urbanos consolidados.
- Campos de golf.

- Otros equipamientos turísticos ( o instalaciones deportivas con dicho fin ).
- Estaciones de servicio.
- Tránsitos con vehículos de motor fuera de las pistas o carreteras autorizadas ( incluye el motocross ), en particular por los caminos de a pie.
- Publicidad estática.

Las normas generales aplicables a los citados son las siguientes:

Será criterio importante para la autorización de una actividad, además de la no afectación a los valores naturales o patrimoniales, la baja incidencia paisajística de la actuación pretendida.

Se garantizará el respeto a los caminos a pie de uso público, reales o senderos turísticos. Cualquier obra que les afecte deberá restaurar el daño causado y, en su caso, resolver satisfactoriamente su continuidad en condiciones adecuadas de seguridad, manteniendo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.

Es obligatoria la retirada de escombros o materiales o elementos sobrantes o construcciones provisionales que hayan sido necesarias para la realización de una obra entre las incluidas en este Capítulo, así como la restauración de cualquier daño que se produzca a los valores del espacio natural.

No se permite el uso de materiales reflectantes en los exteriores de edificaciones, construcciones o instalaciones salvo aquéllos que sean objeto de las propias instalaciones en sí mismos ( por ejemplo, placas solares ).

Para cualquier actuación deberán utilizarse colores y materiales que ayuden a mimetizar las edificaciones, construcciones o instalaciones en el medio.

Los proyectos de infraestructuras de carácter público ( tendidos eléctricos o telefónicos ) justificarán expresamente los casos en que tales redes no se realicen por tendido subterráneo apoyados en el sistema viario, al considerarse esta forma de preferente utilización.

### **Artículo 38. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL.**

#### **1.- Usos permitidos.**

Son usos y actividades predominantes aquellos que persigan la conservación, restauración y rehabilitación del patrimonio cultural, así como las actividades de uso y disfrute del mismo. En general se permitirán todo los usos y actividades compatibles con la protección de patrimonio cultural y arqueológico.

#### **2.- Usos prohibidos.**

- El residencial.
- Movimientos de tierra para abancalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de tierras. Nuevas roturaciones de terrenos para usos agrícolas.



- La apertura de nuevos senderos, pistas o vías de comunicación de ninguna clase.
- La realización de vertidos, enterramientos o incineraciones de residuos
- La expoliación de los yacimientos arqueológicos.
- Tránsito de vehículos de motor fuera de las pistas o zonas autorizadas.

### 3.- Usos autorizables.

- Conservación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias e hidrológicas.
- Actividades o actuaciones cuyo objetivo sea la defensa, conservación, recuperación o mejora del medio natural y del patrimonio arqueológico, etnográfico o histórico.
- Centro científicos o de investigación.
- Áreas de aparcamientos.

Sin perjuicio de lo citado anteriormente, todo promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido, aunque no hubiese sido declarado bien de interés cultural, deberá aportar un estudio detallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no podrá concedérsele licencia ni autorización alguna.

Si fuere pertinente, se podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la intervención, así como también determinar las posibles medidas protectoras a adoptar durante la obra, trazados alternativos y demás condicionantes dirigidos a la salvaguarda del yacimiento, que deberán incorporarse a las licencias y autorizaciones preceptivas.

En los casos en que una excavación arqueológica haga necesaria su financiación correrá a cargo del promotor de las actuaciones afectantes cuando se trate de obras promovidas o financiadas por entidades públicas. En caso contrario, se costeará por la administración que haya ordenado la intervención.

## **Artículo 39. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO AGRICOLA INTENSIVO.**

### 1. Usos característicos.

Explotaciones agrícolas de carácter intensivo, tanto de regadío como de secano.

### 2. Usos permitidos.

- A) Todos los usos, actividades, construcciones e instalaciones necesarias para poder desarrollar los usos característicos:

1. Cuartos de aperos.
  2. Establos, cobertizos y criaderos de animales.
  3. Invernaderos o instalaciones para la producción de cultivos.
  4. Estanques, depósitos de agua, pozos.
  5. Muros de contención para abancalamientos.
  6. Movimientos de tierra, roturaciones, soribas y abancalamientos.
  7. Cerramientos de parcelas.
  8. Cuartos de instalaciones de riego.
  9. Almacenes agrícolas.
  10. Granjas y explotaciones ganaderas.
- B) Rehabilitación y restauración de viviendas y edificaciones, incluso para su destino a turismo rural con las condiciones establecidas en la regulación sectorial..
- C) Instalaciones o actividades vinculadas a la conservación y entretenimiento de las obras públicas.
- D) Equipamientos, obras e instalaciones de utilidad pública e interés social.
- E) Equipamientos y edificios singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas.
- F) Infraestructuras públicas.
3. Usos prohibidos.
- Todo los demás.
  - Se prohíbe expresamente la rehabilitación para viviendas de edificios preexistentes de uso no residencial.
4. En la zona de suelo rústico potencialmente productivo agrícola intensivo calificado como Área Insular Protegida se establece un retranqueo obligatorio para cualquier tipo de construcción hasta el límite de la A.I.P. a fin de reforzar la protección paisajística perseguida por dicha calificación.

**Artículo 40. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO AGRICOLA DE MEDIANIAS.**

1. Usos característicos.

Explotaciones agrícolas de carácter extensivo, de cultivos hortícolas y frutales propios de las medianias del Noroeste de Gran Canaria.

Actividades ganaderas en régimen de pastoreo y granjas de pequeño y mediano tamaño.

2. Usos permitidos en A.M.-1.

- G) Usos, actividades, construcciones, e instalaciones asociadas a los usos característicos.

- 1.- Cuartos de aperos.
  - 2.- Establos, cobertizos y criaderos de animales.
  - 3.- Estanques, depósitos de agua y pozos.
  - 4.- Muros de contención.
  - 5.- Movimientos de tierra, roturaciones, sorribas y bancales.
  6. Cerramientos de parcela.
  - 7.- Almacenes agrícolas.
  - 8.- Granjas y explotaciones ganaderas.
- H) Rehabilitación y restauración de viviendas y edificaciones, incluso para su destino a turismo rural, con las condiciones establecidas en la regulación sectorial.
- I) Instalaciones o actividades vinculadas a la conservación y entretenimiento de las obras públicas.
- J) Equipamientos e instalaciones de utilidad pública e interés social.
- K) Equipamientos y edificios singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas.
- L) Infraestructuras públicas.

### 3. Usos permitidos en A.M-2.

Todos los permitidos en el apartado anterior salvo la construcción de cualquier tipo de edificación, y las granjas intensivas, incluidas las de aves.

### 4. Usos prohibidos.

Todos los demás.

Se prohíbe expresamente la rehabilitación o cambio de uso de edificaciones no residenciales.

## **Artículo 41. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO EXTRACTIVO-MINERO.**

Las actividades mineras y extractivas estarán a lo dispuesto en el Título V, Capítulo 1 del Plan Insular de Ordenación.

## **Artículo 42. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES.**

1. El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial, en la categoría de residencial rural, que podrá ser de carácter unifamiliar, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.

2. Los usos secundarios autorizables son los siguientes:

- Industrial: talleres artesanales y domésticos. A excepción del asentamiento rural El Camino del Morro, por estar dentro de Área Insular Protegida.
- Las dotaciones locales.
- Todos los usos y actividades permitidas en el suelo rústico potencialmente productivo agrícola de medianías.

**Artículo 43. CONDICIONES GENERALES DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.**

(artículo alterado como consecuencia de la aprobación por la COTMAC de la modificación puntual nº27 de las NNSS, según acuerdo de fecha 28 de julio de 2005, publicado en el BOCA núm. 183, de 16 de septiembre de 2005)

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del asentamiento rural, y cumplir las siguientes condiciones:

A) Condiciones mínimas de urbanización:

- Dar frente a la red viaria principal secundaria donde ésta tenga hecha su explanada y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la administración municipal estime pertinentes.
- En todo caso, las edificaciones deberán contar con dispositivos individuales de recogida y tratamiento de aguas residuales.

B) Deberá cumplir además las condiciones aplicable debido al uso a que se destine y a la regulación específica del asentamiento rural en que se ubique.

2. Red Viaria Principal.

- Se denomina red viaria principal a los sistemas de accesibilidad interior a los asentamientos rurales que con uso y dominio públicos se reflejan para cada caso.
- En los asentamientos rurales apoyados en caminos, la red viaria principal la constituye el propio camino que ha dado origen al asentamiento.
- La red viaria principal puede ser rodada o peatonal.
- Las alineaciones hacia la red viaria principal vienen determinadas en los planos correspondientes.

3. Red Viaria Secundaria.

- Se considera red viaria secundaria al conjunto de sistemas de accesibilidad a parcelas y edificación, existentes o no, no fijados directamente por el planeamiento cuyo uso y dominio pueden ser privados.
- Su definición geométrica será la de las servidumbres constituidas actualmente y la resultante de la regulación de la edificación.

NORMAS URBANISTICAS

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 31 MAR 2005  
El Secretario de la Comisión



*[Handwritten signature]*



2. Los usos secundarios autorizables son los siguientes:

- Industrial: talleres artesanales y domésticos. A excepción del asentamiento rural El Camino del Morro, por estar dentro de Área Insular Protegida.
- Las dotaciones locales.
- Todos los usos y actividades permitidas en el suelo rústico potencialmente productivo agrícola de medianías.

#### **Artículo 43. CONDICIONES GENERALES DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del asentamiento rural, y cumplir las siguientes condiciones:

A) Condiciones mínimas de urbanización:

- Dar frente a la red viaria principal secundaria donde ésta tenga hecha su explanada y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la administración municipal estime pertinentes.
- En todo caso, las edificaciones deberán contar con dispositivos individuales de recogida y tratamiento de aguas residuales.

B) Deberá cumplir además las condiciones aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación específica del asentamiento rural en que se ubique.

2. Red Viaria Principal.

- Se denomina red viaria principal a los sistemas de accesibilidad interior a los asentamientos rurales que con uso y dominio públicos se reflejan para cada caso.
- En los asentamientos rurales apoyados en caminos, la red viaria principal la constituye el propio camino que ha dado origen al asentamiento.
- La red viaria principal puede ser rodada o peatonal.
- Las alineaciones hacia la red viaria principal vienen determinadas en los planos correspondientes.

3. Red Viaria Secundaria.

- Se considera red viaria secundaria al conjunto de sistemas de accesibilidad a parcelas y edificación, existentes o no, no fijados directamente por el planeamiento cuyo uso y dominio pueden ser privados.
- Su definición geométrica será la de las servidumbres constituidas actualmente y la resultante de la regulación de la edificación.

4. Condiciones de la parcela.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en los asentamientos rurales, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela deberá igualar a la propuesta en la ordenación de cada asentamiento rural.
- b) El frente mínimo hacia la red viaria principal o secundaria deberá cumplir con el frente mínimo designado en la ordenación de cada asentamiento.

5. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras reguladas en los artículos 297, 298 y 299.

6. Tipo de edificación.

En los asentamientos rurales la edificación será la de tipología entremedianeras para las edificaciones preexistentes y el de unifamiliar aislada para las nuevas construcciones.

7. Localización de la edificación dentro de la parcela.

- las edificaciones deberán respetar un retranqueo máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, la ubicación de las edificaciones y viviendas deberá ser siempre perimetral a la parcela. las separaciones mínimas al viario y a los linderos vienen determinadas en las condiciones particulares de los asentamientos rurales para cada uno de los tipos.

8. Altura máxima.

- El número máximo de alturas será de 2 plantas.
- En los planos de ordenación vendrá definido el número de plantas de cada zona.
- La altura máxima autorizada será de 6 metros medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas, y 3 metros a la del primer forjado desde la rasante del terreno natural.

9. Condiciones estéticas.

1. Tratamiento de fachadas:

- a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona ( gama de los ocres, blancos y claros en general ).



*[Handwritten signature]*

#### 4. Condiciones de la parcela.

Para la implantación de nuevas edificaciones residenciales en el ámbito de los asentamientos rurales, se exigirá al solicitante que además de disponer en los mismos de la parcela mínima correspondiente, disponga de otra parcela asociada de terreno productivo de 2.000 m<sup>2</sup>, en una distancia máxima de dos kilómetros, respecto del límite del asentamiento rural correspondiente.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en los asentamientos rurales, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela deberá igualar a la propuesta en la ordenación de cada asentamiento rural.
- b) El frente mínimo hacia la red viaria principal o secundaria deberá cumplir con el frente mínimo designado en la ordenación de cada asentamiento.

#### 5. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras reguladas en los artículos 297, 298 y 299.

#### 6. Tipo de edificación.

En los asentamientos rurales la edificación será la de tipología entremedianeras para las edificaciones preexistentes y el de unifamiliar aislada para las nuevas construcciones.

#### 7. Localización de la edificación dentro de la parcela.

- las edificaciones deberán respetar un retranqueo máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, la ubicación de las edificaciones y viviendas deberá ser siempre perimetral a la parcela. las separaciones mínimas al viario y a los linderos vienen determinadas en las condiciones particulares de los asentamientos rurales para cada uno de los tipos.

#### 8. Altura máxima.

- El número máximo de alturas será de 2 plantas.
- En los planos de ordenación vendrá definido el número de plantas de cada zona.
- La altura máxima autorizada será de 6 metros medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas, y 3 metros a la del primer forjado desde la rasante del terreno natural.

#### 9. Condiciones estéticas.

##### 1. Tratamiento de fachadas:

- a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona ( gama de los ocre, blancos y claros en general ).

- b) Los aplacados, en su caso, habrán de ejecutarse con piedra natural o artificial en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
  - a) La carpintería habrá de ser preferentemente de madera pintada. se admite el aluminio anodizado, color bronce y lacado blanco y carpintería metálica en los colores y tonos enunciados en el apartado anterior.
  - b) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.
  - c) Las cubiertas serán de teja curva.
10. En cualquier caso se cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 33: adaptación al ambiente natural y rural.
11. Estas condiciones generales se establecen junto con las del Título IX y XI de las Normas.
12. Dado que dentro de los límites de los asentamientos rurales se encuentran numerosos elementos de infraestructura hidráulicas, se establece la obligatoriedad de preservar la integridad y funcionalidad de dichos elementos.

## CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EN SUELO RUSTICO

### Artículo 44. CONDICIONES DE LOS USOS Y ACTUACIONES AUTORIZABLES EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA.

#### A) Restauración de viviendas.

- Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados.
- Se permite su ampliación hasta un máximo de 30 m<sup>2</sup>, a los efectos de garantizar las condiciones de habitabilidad. En ningún caso se podrán superar los 120 m<sup>2</sup> construidos totales.
- La ampliación solamente podrá realizarse en planta baja.
- La ampliación sólo podrá realizarse con la misma tipología y materiales de la edificación existente ( carpinterías, cubierta, revestimiento, colores, etc..), y mantener la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.
- En caso de viviendas tradicionales o que formen parte de conjuntos de interés, a juicio del organismo competente en otorgar la autorización, se requerirá informe del órgano competente en materia de Patrimonio.

#### B) Mantenimiento y conservación de viviendas u otras edificaciones.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 JUN 2005 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 31 Mayo 2005  
El Secretario de la Comisión





- b) Los aplacados, en su caso, habrán de ejecutarse con piedra natural o artificial en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
  - a) La carpintería habrá de ser preferentemente de madera pintada. se admite el aluminio anodizado, color bronce y lacado blanco y carpintería metálica en los colores y tonos enunciados en el apartado anterior.
  - b) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.
  - c) Las cubiertas serán de teja curva.
10. En cualquier caso se cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 33: adaptación al ambiente natural y rural.
11. Estas condiciones generales se establecen junto con las del Título IX y XI de las Normas.
12. Dado que dentro de los límites de los asentamientos rurales se encuentran numerosos elementos de infraestructura hidráulicas, se establece la obligatoriedad de preservar la integridad y funcionalidad de dichos elementos.

### CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EN SUELO RUSTICO

#### Artículo 44. CONDICIONES DE LOS USOS Y ACTUACIONES AUTORIZABLES EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA

##### A) Restauración de viviendas.

- Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados.
- Se permite su ampliación hasta un máximo de 30 m<sup>2</sup>, a los efectos de garantizar las condiciones de habitabilidad. En ningún caso se podrán superar los 120 m<sup>2</sup> construidos totales.
- La ampliación solamente podrá realizarse en planta baja.
- La ampliación sólo podrá realizarse con la misma tipología y materiales de la edificación existente ( carpinterías, cubierta, revestimiento, colores, etc..), y mantener la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.
- En caso de viviendas tradicionales o que formen parte de conjuntos de interés, a juicio del organismo competente en otorgar la autorización, se requerirá informe del órgano competente en materia de Patrimonio.

##### B) Mantenimiento y conservación de viviendas u otras edificaciones.

- Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados.
- En las edificaciones de carácter tradicional se respetará tanto la tipología como los materiales de la edificación existente ( carpintería, cubierta, revestimiento, colores, etc.. ).

C) Casetas para el almacenamiento de aperos.

- Será de aplicación la normativa general establecida en el artículo 45.2 de estas Normas.
- Solamente podrán constituirse en áreas de marcado uso agrícola y relacionadas con explotaciones existentes y no abandonadas.
- Sin que se puedan realizar nuevos accesos rodados.
- La parcela mínima será de cinco mil metros cuadrados. ( 5.000 m<sup>2</sup> ).
- La superficie máxima construida será de diez metros cuadrados. ( 10 m<sup>2</sup> ).

D) Mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes.

- En los lugares y con las dimensiones hoy existentes, no permitiéndose la ampliación de las zonas roturadas.
- Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados.
- La restauración de muros se realizará con los mismos materiales originales.

E) Sorribas sobre terrenos ya roturados.

Con potencia máxima de 40 cm, medidos en cada punto de la parcela.

F) Depósitos, estanques, embalses, aljibes.

- Siempre que guarden la debida proporcionalidad con el tamaño de las fincas.
- Siempre y cuando se justifique que están ligados a explotaciones que se consideren incluidas en el punto anterior.
- Siempre que se sitúen dentro del área de las explotaciones o colindante con ella, y sin que se produzcan alteraciones ambientales significativas, buscando el lugar idóneo desde el punto de vista ambiental. No se permitirán depósitos situados lejos ( a distinta o en altitud ) de las zonas a las que sirve.
- Altura máxima sobre cualquier punto del terreno 2 metros. El muro sobresaliente se revestirá con piedra del lugar.

- Separación a linderos 2 metros mínimos.

G) Muros de contención.

- Siempre que sean como consecuencia de alguna de las obras permitidas en este tipo de suelo.

- Construidos de piedra o, en todo caso, revestidos de piedra

H) Conservación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuaria, hidrológicas y forestales.

I) Actividades o actuaciones cuyo objetivo sea la defensa, conservación, recuperación o mejora del medio natural y del patrimonio arqueológico, etnográfico o histórico.

J) Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.

K) Equipamiento público relacionados con el disfrute de la naturaleza ( áreas de acampada, de asaderos, miradores, etc.. ).

Con un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.

L) Equipamientos públicos de interpretación, acogida o similares.

- Debe indicarse el ámbito natural o paisajístico al que se refiere el equipamiento y debe justificarse la idoneidad del lugar elegido dentro de otras posibles alternativas de ubicación para el mismo ámbito territorial.

- Con un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio

M) Aulas de la naturaleza.

Promovidas a iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente.

N) Centros científicos o de investigación.

- Los centros científicos o de investigación deberán tener exclusivamente este carácter.

- Deberán justificar la necesidad o conveniencia de ubicarse en el interior de un área protegida y, en su caso, su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.

O) Zonas de aparcamiento.

- Han de estar relacionadas con los usos autorizables del presente Capítulo.
- La adecuación de superficies para aparcamientos deberá justificarse expresamente y sus dimensiones estarán condicionadas por la aptitud de los terrenos y por su impacto ambiental.

P) Infraestructuras públicas.

- En todos los casos debe presentarse un análisis de las alternativas posibles, entre las que, si existieran, deberán contemplarse aquéllas en las que su trazado o ubicación no afecten a áreas protegidas o, en su defecto, afecten a éstas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.
- Los tendidos eléctricos o telefónicos, aéreos, o subterráneos que tuvieran que realizarse no se trazarán en líneas rectas sino buscando los trazados de menor impacto ambiental. Este criterio se aplicará también cuando se proyecte la sustitución de los tendidos preexistentes.
- Se incluyen en este apartado el asfaltado, ensanche y prolongación de las vías públicas existentes.

**Artículo 45. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.**

1. La tipología y aspecto exterior de las edificaciones aisladas en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben las edificaciones con paredes medianeras al descubierto.
- b) Los paramentos vistos de los semisótanos y muros de contención de las edificaciones se revestirán de piedra en todos los casos.
- c) Todas las edificaciones deberán presentar sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente acabados, y se controlará que la forma, el color y los materiales usados causen el menor impacto posible al paisaje.
- d) No se permiten materiales de construcción exteriores reflectantes. Los paramentos y la carpintería exteriores deberán pintarse con colores que favorezcan la integración en el paisaje y entorno.

2. Las edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos se permiten en suelo rústico no protegido y con las siguientes condiciones:

- a) Sólo se permite una caseta por parcela.
- b) La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>



- c) La superficie máxima construida será de 10 m<sup>2</sup>.
  - d) La separación mínima a linderos será de 3 metros.
  - e) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 2,20 metros al alero y 2,70 metros a la cumbrera.
  - f) Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a 1,70 metros de altura y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de altura 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de 1,40 metros.
  - g) La caseta se revestirá de piedra natural y su cubierta será de tejas y con una pendiente máxima de 30 grados. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La puerta podrá pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.
3. La construcción de establos, cobertizos y criaderos de animales se permite en suelo rústico no protegido y con las siguientes condiciones:
- a) La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
  - b) La edificabilidad máxima es de 0,009 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computará a efectos de edificabilidad los cobertizos para el cobijo de animales abiertos en todos sus lados; la ocupación máxima en estos casos será de 1.000 m<sup>2</sup>.
  - c) Los cobertizos deberán desmontarse cuando se produzca el cese de la actividad.
  - d) Su separación mínima respecto de los linderos a caminos y fincas colindantes será de diez metros y de quinientos metros respecto de las zonas en las que se desarrollen actividades que impliquen presencia humana permanente.
  - e) La altura máxima de sus cerramientos verticales será de tres metros y la máxima total de cuatro metros y medio.
  - f) La cubierta será de tejas y con una pendiente máxima de treinta grados.
  - g) Los proyectos en virtud de los cuales se solicite la instalación de explotaciones ganaderas deberán contener las soluciones adoptadas para la evacuación o reutilización de las materias orgánicas generadas, que en ningún caso podrán verter directamente a cauces o caminos. Asimismo, deberá garantizarse la recogida de agua de lluvia para su reutilización posterior.
  - h) No se permiten materiales exteriores reflectantes. Los paramentos y carpintería exteriores deberán pintarse en colores que favorezcan su integración en el paisaje y entorno.

4. La construcción de invernaderos o instalaciones para la producción de cultivos se permite en suelo rústico no protegido y con las siguientes condiciones:

- a) Se toleran los invernaderos bajo malla, plásticos, placas de cristal o materiales plásticos. La altura máxima del invernadero será:
  - 7 metros para plátano.
  - 3,5 metros para plantas ornamentales y hortalizas.
  - 2,5 metros para tomateros.
- b) Los materiales empleados para la protección de cultivos serán translúcidos y de estructura desmontable.
- c) Finalizada la explotación del invernadero se procederá a la retirada de los materiales empleados en su construcción y a la limpieza del entorno.

5. La construcción de edificaciones destinadas a almacenes agrícolas está sometida a las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) La edificabilidad máxima es de 0,009 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Sólo podrá superarse esta edificabilidad en los casos de agrupaciones de parcelas para la construcción de edificaciones vinculadas a las mismas, previa inscripción registral de la agrupación y de la distribución de la edificabilidad entre las parcelas afectadas.
- c) La altura máxima será de cinco metros a cumbre.
- d) La separación mínima respecto de los linderos a caminos y fincas colindantes será de cinco metros.
- e) La cubierta será de tejas o de otros materiales no percederos acabados en colores oscuro mate procurando el menor impacto sobre el medio y con una inclinación máxima de treinta grados.

6. La construcción de estanques o depósitos para el almacenamiento de agua están sometidas a las siguientes condiciones:

- a) Su separación mínima a linderos será de dos metros, tanto si se ejecutan sobre o bajo rasante.
- b) En caso de tener que ejecutar muros de contención sobre rasante, la altura de la parte vista no superará los dos metros medidos desde cualquier punto del terreno y se revestirán de piedra de la zona.
- c) En suelo rústico protegido los estanques o depósitos para almacenamiento de agua tendrán que construirse de forma que no sobresalgan del nivel natural de los terrenos.

7. La construcción de muros de contención para abancalamientos agrícolas está sometida a las siguientes condiciones:

- a) Los muros de nueva realización tendrán una altura máxima de 2,50 metros.
- b) Se ejecutarán con piedra seca o revestidos con piedra del lugar.

**Artículo 46. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS.**

1. La ejecución en suelo rústico de carreteras e infraestructuras en general, deberá ajustarse, respecto a las condiciones para la corrección de impactos, a lo establecido en el Capítulo 3 "De la construcción de carreteras" y 4 "De las instalaciones e infraestructuras de telecomunicación", del Título III del Plan Insular de Ordenación.

2. En suelo rústico se permiten las instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas, en cuyo caso deberá presentarse un análisis de las alternativas posibles, entre las que, si existieran, deberán contemplarse aquéllas en las que su trazado o ubicación no afecten a áreas protegidas, o, en su defecto, afecten a éstas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor. Terminados los trabajos se restaurará el entorno con el objeto de minimizar el efecto negativo del impacto.

3. Las obras de construcción que afecten a caminos reales o senderos turísticos no podrán modificar sus condiciones preexistentes. Se garantizará el respeto a los caminos a pie de uso público, reales o senderos turísticos. En caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras, se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.

4. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas no podrán tener una altura superior a cinco metros, separándose cuatro metros de los linderos a caminos y fincas colindantes y situarse a una distancia mínima de cien metros de cualquier otra edificación.

5. Los tendidos eléctricos o telefónicos, aéreos o subterráneos, se realizarán buscando los trazados que causen el menor impacto ambiental. Este criterio se aplicará también cuando se proyecte la sustitución de los tendidos preexistentes.

**Artículo 47. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES LÚDICAS O CULTURALES.**

1. En suelo rústico se podrán realizar edificaciones vinculadas a actividades lúdicas o culturales en parcelas de dimensión superior a veinticinco mil metros cuadrados, con las siguientes condiciones:

- a) Se separarán veinte metros de sus linderos con los caminos y las fincas colindantes.
- b) La altura máxima de sus cerramientos verticales será de tres metros y la máxima total de cuatro metros y medio.

c) La edificabilidad máxima será de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) Cumplirán las condiciones generales que, para la instalación de que se trate, prevén las presentes Normas Subsidiarias y la legislación sectorial.

2. En suelo rústico incluido en las Áreas Insulares Protegidas determinadas por el Plan Insular de Ordenación del Territorio sólo se podrán llevar a cabo los usos y actividades en él regulados.

#### **Artículo 48. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES**

1. Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior.

2. La tramitación de la autorización estará condicionada a la previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

#### **Artículo 49. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.**

##### **1. VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.**

a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 6 m.

c) Separación a linderos.

No se permite separación a linderos laterales, salvo que alguno de ellos tenga servidumbre de viario secundario, en cuyo caso habrá de situarse a 2 metros del eje del mismo y ofrecer fachada a dicho viario.

Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos dé a espacio abierto del suelo rústico, habrá de ofrecer fachada hacia el mismo.

d) Separaciones a viario.

Las alineaciones de la red viaria definidas en los planos correspondientes.

e) Altura de la edificación.

La altura de la edificación aparece grafiada en los planos.

f) Edificabilidad.

La superficie máxima edificable por parcela es de 150 m<sup>2</sup>.



## 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. ( PARCELA DE 2.000 M2 ).

a) Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 20 m.

c) Separación a linderos.

La separación a linderos será mayor o igual a 3 metros.

d) Separación a viario.

La edificación se retranqueará 5 metros de la alineación a la red viaria.

e) Altura de la edificación.

La altura de la edificación aparece grafiada en los planos.

f) Edificabilidad.

La superficie máxima edificable por parcela es de 150 m<sup>2</sup>.

## 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. ( PARCELA DE 1.000 M2 ).

a) Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 16 m.

c) Separación a linderos.

La separación a linderos será mayor o igual a 3 metros.

d) Separación a viario.

La edificación se retranqueará 5 metros de la alineación a la red viaria.

Quedan excluidas de este retranqueo las edificaciones del asentamiento rural de " Montaña los Dragos", donde se permite la alineación a vial.

e) Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de una planta.

f) Edificabilidad.

La superficie máxima edificable por parcela es de 150 m<sup>2</sup>.

**4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. ( PARCELA DE 500 M2 ).**

a) Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 12 m.

c) Separación a linderos.

La separación a linderos será mayor o igual a 3 metros.

d) Separación a viario.

La edificación se retranqueará 3 metros de la alineación a la red viaria.

e) Altura de la edificación.

La altura de la edificación aparece grafiada en los planos.

f) Edificabilidad.

La superficie máxima edificable por parcela es de 150 m<sup>2</sup>.

**5. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. ( PARCELA DE 400 M2 ).**

a) Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 12 m.

c) Separación a linderos.

La separación a linderos será mayor o igual a 3 metros.

d) Separación a viario.

La edificación se retranqueará 3 metros de la alineación a la red viaria.

e) Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de una planta.

f) Edificabilidad.

La superficie máxima edificable por parcela es de 150 m<sup>2</sup>.

**6. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PARCELA EXISTENTE.**

a) Parcela mínima.

- No se estable parcela mínima en esta ordenanza.

- La condición es que se encuentre dentro de la zonificación y la parcela este inscrita en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación inicial de estas Normas. Se prohíbe la segregación de parcela.

b) Frente mínimo: No se determina.

c) Separación a linderos.

- La separación a linderos será mayor o igual a 3 metros.
- Se permite adosarse a un vecino para formar una vivienda pareada, siempre y cuando exista un acuerdo con el colindante ante el notario que lo justifique, aumentando en este caso los linderos laterales a 6 metros.

d) Separación a viario.

Las alineaciones a la red viaria quedan definidas en los planos correspondientes, y el retranqueo que se considera es el establecido por la línea límite de edificación de la Red Regional de carreteras para la C.I.-11.1.

e) Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de una planta.

f) Edificabilidad.

La superficie máxima edificable por parcela es de 150 m<sup>2</sup>.

## TITULO V REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 50. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los Planos de Clasificación y Ordenación Detallada del suelo. Los siete sectores de suelo urbanizable delimitados por las Normas Subsidiarias son:

**Sector 1:** La Barranquera – El Roque

**Sector 2:** El Attillo

**Sector 3:** Camino de Moreto.

**Sector 4:** El Lance.

**Sector 5:** Vínculo de Solís.

**Sector 6:** Las Cuartas.

**Sector 7:** El Brecito.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en la presente Sección.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un sólo sector de suelo apto para urbanizar, integrando, en todo caso, a los elementos de sistemas generales. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que aconsejen su ordenación conjunta.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

#### **Artículo 51. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS.**

1. La edificabilidad de la parcelas de cada uno de los sectores será la establecida en las fichas correspondientes.

2. El número máximo de viviendas señalado en las fichas de los sectores que prevén usos residenciales no podrá ser superado por el planeamiento de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 52. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.**

1. El derecho a edificar en los sectores de suelo urbanizable no podrá ser ejercitado hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales de cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Sólo cuando no dificulten la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998.

3. No se podrá ejecutar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentra los terrenos.

#### **Artículo 53. REQUISITOS PARA EDIFICAR.**

1. En el suelo urbanizable una vez aprobado el Plan Parcial y, en su caso, constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados previo cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios fijados en la autorización correspondiente en el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.



c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda. A efectos de fijación de la cuantía de la fianza se tomará como referencia, el precio de adjudicación de las obras de urbanización.

d) Que en el escrito de solicitud de licencia quede reflejado el compromiso 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 de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. Se considera infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeren a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores.

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillos y base del firme.

d) Capa intermedia asfáltica del firme.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Galería de servicios.

i) Obra civil de los parques y jardines públicos.

j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

a) Red de canalizaciones telefónicas.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

c) Capa de rodadura de pavimento.

d) Red de riego e hidrantes.

e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se ha concedido licencia de edificación.

g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. La licencia de cualquier proyecto de edificación que se solicite dentro de la unidad de actuación deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se presente.

En caso de espacios libres privados al servicio de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse la ejecución por parte de los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán ser coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las del sector y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica, y redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Así mismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Artículo 54. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

1. El Plan Parcial que se formule en cada sector del suelo urbanizable delimitará una sola unidad de actuación y fijará el sistema de actuación correspondiente.

2. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse en el plazo de cuatro años, sin perjuicio de la potestad municipal de redactarlos de oficio.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de seis años, debiendo dentro de dicho plazo ultimar la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo.

4. Las determinaciones y la documentación de los Planes Parciales vendrá reglamentada por la normativa urbanística en vigor.

5. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, cuyos objetivos y contenido vendrá reglamentada por la normativa urbanística en vigor.

## CAPITULO II CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS SECTORES

### **Artículo 55. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES: FICHAS PARTICULARES.**

Cada una de las unidades del suelo urbanizable tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 56. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES: ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES PARTICULARES.**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en una cuantía inferior al diez por ciento de la comprendida en la delimitación, lo cual permitirá la adecuación en cuantía proporcional de los terrenos destinados a usos dotacionales, parques, jardines y viales.
- b) Normativa urbanística: la normativa urbanística de cada sector se determina mediante las condiciones relativas a parcela mínima, linderos, altura, ocupación, edificabilidad, y al uso y tipología características señaladas en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores. Dicha normativa se integra con las condiciones particulares de las distintas tipologías edificatorias reguladas, para los correspondientes tipos en suelo urbano, en el Capítulo IV del presente Título.
- c) Usos y reservas: la adscripción de parcelas concretas a cesiones obligatorias y gratuitas y a viviendas de protección oficial es una determinación de carácter vinculante.

## CAPITULO III DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

### **Artículo 57. CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector correspondiente y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.



- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios par hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
- i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerán estudiando sus relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

#### **Artículo 58. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS**

1. El sistema de espacios públicos se adaptará a la topografía de los terrenos evitando movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Ser permitirá trasplantar los árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Se conservarán, en los posible, los árboles existentes de porte notable.



**Artículo 59. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA.**

1. El titular de una carretera podrá regular los puntos de acceso a ella, limitándolos con carácter obligatorio a los lugares en que resulten más convenientes en atención a la seguridad y comodidad de la circulación.
2. Para la tramitación de cualquier instrumento de planificación urbanística que incluya un nuevo acceso a una carretera, será preceptivo el informe del titular de la vía, previamente a la aprobación inicial del mismo.
3. Salvo por motivos de interés público o en el caso de una vía de servicio, no se autorizará el acceso de las propiedades colindantes a las nuevas carreteras o a los nuevos tramos de calzada correspondientes a estas, incluso cuando se trate de variantes de núcleos de población de trazado de ramales de enlace.
4. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
5. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
6. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.
7. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
8. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.
9. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones se deberán prever los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antimuido, semaforizaciones y demás equipamiento requerido por la zona edificable colindante con la carretera.
10. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera, que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera.

11. No se autorizarán cerramientos en la zona de Domino Público. En la zona de Afección podrán autorizarse a partir de la Línea de Edificación.
12. En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas.
13. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales y en las travesías, el ancho total del viario será de quince metros (15 m.), que comprende el ancho de la vía, una franja de aparcamiento en línea y otra de acera, ambas a cada lado.
14. Las servidumbres de tránsito y acceso se regirán por lo previsto en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

#### **Artículo 60. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.**

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. Los Planes Especiales de Ordenación del Litoral y los Planes Parciales que se refieran a ámbitos de litoral establecerán, de acuerdo con lo señalado en el artículo 30 de la Ley de Costas, en una zona de influencia de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
3. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento de las exigidas.
4. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
5. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de 2,20 metros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
6. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

#### **Artículo 61. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

1. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente. A estos efectos, se entiende por sistema de ordenación el conjunto de reglas que determinan la forma de ordenar y ocupar el espacio.
2. Los sistemas de ordenación del espacio pueden ser:
  - a) Alineación a vial.
  - b) Edificación aislada.

3. El sistema de ordenación por alineación a vial se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana.

4. El sistema de ordenación por edificación aislada se caracteriza por la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados, con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios se retranquean respecto de la alineación de la calle y del resto de los linderos de la parcela.

5. Las determinaciones de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación y de los usos regulados en los Títulos IX y XI.

## TITULO VI REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO

### Artículo 62. CATEGORIAS DE SUELO URBANO

El suelo clasificado como urbano, según el grado de ejecución del planeamiento y de consolidación urbana, se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización, sin perjuicio de lo determinado por la legislación urbanística aplicable, será considerado como tal aquellos terrenos que se encuentren ejecutado en grado suficiente que no es necesaria su inclusión en unidades de actuación para la ejecución del planeamiento.

b) Suelo Urbano no consolidado por la urbanización, sin perjuicio de lo determinado por la legislación urbanística aplicable, se considerará como tal, aquellos terrenos cuando no se encuentran ejecutado y resulta necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento.

A los efectos de presentar y sistematizar las determinaciones de la ordenación y gestión, el suelo urbano se divide en ámbitos de ordenación delimitadas en los Planos de Ordenación detallada.

En tales áreas pueden coexistir suelos urbanos consolidados y no consolidados, e incluso se determinan áreas que se conforman en sí mismas, una unidad de actuación. Además, en dicha documentación planimétrica se contiene la delimitación de los ámbitos de gestión, de ordenanzas específicas, de ordenación remitida o de planeamiento diferido.

Por tanto, las categorías de suelo urbano expresadas en el presente artículo, son de carácter genérico no determinan, por sí mismas, la aplicación de un régimen diferenciado, sino que el régimen correspondiente a los suelos urbanos depende de su inclusión en los ámbitos urbanísticos que se determinan.

### Artículo 63. USOS CARACTERÍSTICOS Y ESPECÍFICOS DEL SUELO URBANO

Las áreas de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se incluyan en ámbitos de su ordenación y gestión, se divide también dependiendo de su uso característico al que se destinan mayoritariamente los terrenos, distinguiendo entre los usos genéricos siguientes:

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Dotacional

Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en las áreas de suelo urbano, son los compatibles de forma genérica con el uso característico de cada una de ellas.

#### **Artículo 64. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.**

1. En función de los objetivos que las Normas Subsidiarias persiguen, se distinguen las siguientes ordenanzas con tipologías propias:
  - a) Edificación entre medianeras.
  - b) Edificación en hilera.
  - c) Edificación aislada.
  - d) Viviendas sociales.
2. Régimen específico para el suelo urbano calificado como Area Insular Protegida.

#### **Artículo 65. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO**

1. A los efectos de aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, las Normas Subsidiarias distinguen en el suelo urbano:
  - a) Edificaciones en áreas de ordenación, en las que, con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.
  - b) Edificaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior, en la que las Normas Subsidiarias interpone, entre sus determinaciones y la edificación, un instrumento para su desarrollo.
2. El Roque es el único ámbito remitido a Plan Especial de Reforma Interior, en suelo urbano con tipología de edificación entre medianeras; en Cabo Verde, el Plan Especial debe establecer la tipología edificatoria, acorde con las edificaciones de carácter rústico de la zona; los demás Planes Especiales se refieren a ordenación de áreas para usos recreativos y culturales.

### **TITULO VII RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

#### **Artículo 66. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las Normas Subsidiarias, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio de Moya.



2. Los sistemas locales constituyen los elementos fundamentales de la ordenación de ámbitos territoriales inferiores al municipal.

3. Los sistemas generales definidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento se delimitan en el plano de Estructura General del Territorio y en sus correspondientes fichas.

4. Las Normas Subsidiarias especifican los sistemas identificando cada uno de sus elementos mediante códigos que distinguen los usos que se atribuyen a cada elemento. Los códigos de cada elemento son los siguientes:

a) Sistemas de comunicaciones:

|               |        |
|---------------|--------|
| Viario        | S.G.V. |
| Aparcamientos |        |

b) Sistema de espacios libres:

|                    |      |
|--------------------|------|
| Parques y Jardines | A.L. |
| Áreas Libres       |      |

c) Sistemas de equipamiento comunitario:

|                   |        |
|-------------------|--------|
| - Educativo       | E.E.   |
| - Sanitario       | E.S.   |
| - Asistencial     | E.A.   |
| - Deportivo       | E.D.   |
| - Religioso       | E.R.   |
| - Socio- cultural | E.S.C  |
| - Administrativo  | E.A.D. |
| - Comercial       | E.C.   |

d) Servicios técnicos urbanos:

|   |      |
|---|------|
| 1. Elementos de Infraestructura Urbanística | S.I. |
|---|------|

2. Elementos de las redes de servicio:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| - Abastecimiento energía eléctrica | S.E.   |
| - Depuradoras                      | S.D.   |
| - Depósitos de aguas               | S.D.A. |
| - Teléfonos y telégrafos           | S.T.   |

3. Unidades de servicios:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| - Bomberos, seguridad | S.S. |
| - Mercados            | S.M. |
| - Cementerios         | S.C. |

### **Artículo 67. REGULACIÓN DE LOS USOS DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

La regulación particular de cada uno de los usos atribuidos a los elementos de los sistemas generales y locales se contiene en el Título XI.

### **Artículo 68. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas Subsidiarias y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Moya, con las salvedades y condiciones de los párrafos siguientes.
2. Los terrenos de sistemas generales fijados por las Normas Subsidiarias que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Moya.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Moya, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes Normas Subsidiarias, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y su desarrollo reglamentario, así como la ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

### **Artículo 69. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

1. Los sistemas generales previstos por las Normas Subsidiarias y los ya existentes a la entrada en vigor de las mismas que deban ser objeto de modificación requerirán la previa redacción de Planes Especiales a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo urbanizable, puedan ser incluidos en Planes Parciales. En dichos Planes se determinarán la normativa y condiciones de ejecución de los mencionados sistemas generales.
2. Los sistemas locales previstos por las Normas Subsidiarias y los ya existentes a la entrada en vigor de las mismas que deban ser objeto de modificación requerirán la redacción de Proyectos de Urbanización o de Edificación.

### **Artículo 70. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

1. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas se realizará de acuerdo con las Normas Subsidiarias y atendiendo a las siguientes determinaciones :
  - a) Por la Administración competente los sistemas previstos en suelo urbano.
  - b) Por los particulares en el supuesto de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos relativos a sistemas generales y locales.
  - c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan los Planes Parciales en suelo urbanizable o en los Planes Especiales.

### **Artículo 71. OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

1. En suelo urbanizable la obtención de terrenos destinados a sistemas generales se producirá por ocupación directa o mediante expropiación.
2. En suelo urbano no incluido en unidades de actuación los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local se obtendrán mediante expropiación.
3. En suelo urbano incluido en unidades de actuación los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local son de cesión obligatoria y gratuita, que se produce, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos de redistribución de cargas y beneficios, y quedarán adscritos al Ayuntamiento para la implantación del uso de que se trate.
4. En suelo urbano la obtención de terrenos destinados a sistemas generales se llevará a cabo por expropiación.

### **Artículo 72. OCUPACIÓN DIRECTA.**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por las Normas Subsidiarias a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho correspondiente.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de actuación en la que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

### **Artículo 73. VALORACIÓN DE TERRENOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN.**

En cuanto a la valoración de los terrenos susceptibles de expropiación será de aplicación lo contenido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del Suelo y Valoraciones.

## **TITULO VIII      CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 74. PATRIMONIO HISTÓRICO.**

Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

## **Artículo 75. PLANES Y NORMAS ESPECIALES PARA LA PROTECCIÓN.**

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección del patrimonio histórico podrán alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan sin que ello represente modificación de las mismas.

## **CAPITULO II PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL**

### **Artículo 76. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN.**

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios del municipio de Moya incluidos en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de la Villa de Moya.

### **Artículo 77. NIVELES DE PROTECCIÓN.**

Se establecen dos niveles de protección:

- a) **Nivel 1:** Que protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico y monumental.
- b) **Nivel 2:** Que protege las características del edificio y su entorno, preservando sus elementos arquitectónicos y urbanos que definen su forma de articulación con el espacio exterior.

### **Artículo 78. RÉGIMEN DE USOS.**

En ambos niveles de protección el régimen de usos se regulará por lo dispuesto en el Título XII y las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

### **Artículo 79. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRAS.**

El régimen de las condiciones generales de la edificación establecido en el Título VIII para los distintos tipos de obras se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) Las obras de restauración de elementos arquitectónicos y materiales habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación o mantenimiento no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación o reparación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio o presentase antes de sufrir modificaciones menores.



- d) Las obras de rehabilitación o acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.
- e) Las obras de reestructuración o remodelación no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

#### **Artículo 80. PROTECCIÓN DE LA PARCELA.**

En ambos niveles de protección ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella.

#### **Artículo 81. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 1.**

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a una parte del edificio:

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación y mantenimiento.
- c) Obras de consolidación y reparación.
- d) Obras de rehabilitación y acondicionamiento.
- e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
- f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.
- g) Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

#### **Artículo 82. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 2.**

Se admiten las obras indicadas en el artículo anterior y además las de reestructuración o remodelación, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

### **CAPITULO III PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL**

#### **Artículo 83. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN.**

Las normas de protección del paisaje natural serán de aplicación al conjunto de paisajes, parajes elementos geológicos, geomorfológicos e hidrológicos protegidos por las presentes Normas Subsidiarias cuando no sean incompatibles con la legislación sectorial. Estos suelos corresponden a la categoría de Suelos Rústicos de Protección Especial, Suelo Rústico de Protección Natural y Suelo Rústico de Protección Paisajística.

#### **Artículo 84. CONDICIONES DE USO.**

Cumplirán las condiciones de uso establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación y las condiciones de uso del área en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.

#### **Artículo 85. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL**

1. Toda persona natural o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad transformadora del medio natural, o susceptible de producir un deterioro en el entorno, está obligada a minimizar este efecto orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje.

2. A estos efectos, los proyectos a los que se refiere el párrafo anterior deberán acompañarse del Estudio de Impacto en la categoría que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Ley Territorial 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

#### **Artículo 86. MEDIDAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

1. En la ejecución de obras de infraestructura se observarán las siguientes medidas:

a) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

b) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

a) Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios en los márgenes de las vías de comunicación.

b) Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

c) La colocación de rótulos publicitarios no prohibidos, excepto los relativos a la seguridad vial y tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

3. La desaparición total o parcial de la masa forestal de un área protegida por causa de incendio, productos químicos o similares impedirá la revisión de la calificación protectora del suelo establecida por el planeamiento urbanístico, debiendo restituirse el medio a su estado originario.

4. La instalación de cercas o cualesquiera otros cerramientos de fincas que pueda afectar a especies de la fauna silvestre requerirá licencia municipal e informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente y conservación de la naturaleza.
5. Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15 por 100 o de volumen superior a 5.000 metros cúbicos los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.
6. Los usos o actividades susceptibles de producir impactos negativos, tales como vertederos de residuos sólidos, minas o canteras, requerirán, además de la preceptiva licencia municipal, el correspondiente estudio de impacto, de acuerdo con la Ley Territorial 11/1990.
7. Las actividades que generen residuos insalubres, nocivos o peligrosos requerirán, además de la preceptiva licencia municipal, el correspondiente estudio de impacto o las medidas técnicas correctoras necesarias, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

## CAPITULO IV PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

### Artículo 87. ÁMBITO DE PROTECCIÓN.

1. Con carácter general se respetará la vegetación existente cuando ésta sea arbórea y cuando esté constituida por especies protegidas. Para el arranque, recogida, corte y desraizamiento de éstas se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como las formaciones de cardonal – tabaibal.
2. A los efectos de los establecido en la Orden de 20 de febrero de 1991, y para la isla de Gran Canaria, se extienden los efectos protectores derivados de la misma para las especies contenidas en su Anexo II a la especie " Euphorbia balsamifera" ( tabaiba dulce )
3. Las normas de protección serán de aplicación al conjunto de la vegetación protegida con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

### Artículo 88. CONDICIONES DE USO.

Los espacios públicos, con vegetación protegida solo podrán destinarse a los usos compatibles con la conservación.

### Artículo 89. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

1. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a 120 m<sup>2</sup>.
2. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración que no alteren la configuración del espacio, dañen las especies vegetales y arbolado o su disposición.



3. No podrá modificarse el emplazamiento del mobiliario urbano cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio.
4. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
5. Si se produjeran ampliaciones de espacios con elementos vegetales y arbolado, éstas se ajustarán en su trazado a la del área objeto de ampliación.
6. Las actividades obras y construcciones que afecten a especies vegetales y arbolado o en el entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en la materia.
7. La tala o trasplante de árboles requerirá previa licencia municipal, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.

## CAPITULO V PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### Artículo 90. CONTENIDO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

1. El Patrimonio Arqueológico es parte integrante del Patrimonio Histórico de Moya y está formado por los bienes muebles e inmuebles de época prehistórica e histórica, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y por los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos ya se encuentren en la superficie, en el subsuelo o en el mar territorial.
2. Integran el patrimonio arqueológico, con carácter enunciativo y no limitativo, los bienes o conjuntos de bienes siguientes:
  - a) Sitios con evidencia de actividad humana y cultural y todos los elementos que integren el enclave y su entorno natural, tanto en el suelo como en el subsuelo.
  - b) Elementos estructurales representativos de actividades de ocupación, habitación, funerarios, religiosos, económicos u otros análogos de naturaleza cultural.
  - c) Bienes muebles de carácter arqueológico, con independencia del título de adquisición, estado de conservación y situación actual.
3. Los yacimientos y conjuntos arqueológicos y los bienes muebles a ellos asociados tienen carácter de bienes de dominio público adscritos al servicio público cultural, con finalidades científicas, educativas y culturales.



### **Artículo 91. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN.**

Las normas de protección serán de aplicación al conjunto de yacimientos arqueológicos delimitados en el Estudio de Patrimonio Histórico del municipio de Moya, y calificados por las presentes Normas Subsidiarias como Suelo Rústicos de Protección Cultural.

### **Artículo 92. CONDICIONES DE USO.**

Las condiciones de uso aplicables serán las del área en que se localicen, siempre que no sean incompatibles con el nivel de protección asignados por las presentes Normas Subsidiarias y legislación sectorial que le sea de aplicación.

### **Artículo 93. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.**

Se regularán por la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, y por el contenido del presente capítulo.

### **Artículo 94. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO.**

1. A los efectos de estas Normas Subsidiarias se entiende por yacimientos de interés científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.
2. En los terrenos en que se detecten yacimientos de interés científico, o existan indicios de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio requerirá informe preceptivo del Cabildo Insular.
3. Si durante la ejecución de obras o actividades aparecieran vestigios de tales yacimientos se notificará al Ayuntamiento, el cual ordenará la inmediata paralización de las mismas en la zona afectada y lo comunicará al Cabildo Insular en orden a la adopción de las medidas procedentes.

## **TITULO IX      CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPITULO I DETERMINACIONES COMUNES**

#### **Artículo 95. DEFINICIÓN.**

Las condiciones generales de la edificación son aquellas a las que ha de ajustarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

#### **Artículo 96. DERECHO A EDIFICAR.**

1. El derecho a edificar en un terreno está condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística, y sometido a la obtención de la oportuna licencia municipal.

2. En el suelo rústico sólo se permitirán las edificaciones a las que se refiere el artículo 30 de estas Normas Subsidiarias.
3. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano son solares los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 17
4. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

#### **Artículo 97. CLASES DE CONDICIONES GENERALES**

1. La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:
  - a) Condiciones de parcela.
  - b) Condiciones de posición en la parcela.
  - c) Condiciones de ocupación de la parcela.
  - d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
  - e) Condiciones de forma.
  - f) Condiciones de calidad e higiene.
  - g) Condiciones de dotaciones y servicios.
  - h) Condiciones ambientales.
  - i) Condiciones de estética.
2. Todas las edificaciones deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y seguridad contempladas en la legislación de general aplicación.
3. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras en edificios existentes, salvo indicación en las propias normas generales o en la regulación particular de la zona.
4. La edificación cumplirá, además de lo señalado en los párrafos anteriores, las condiciones del uso a que se destine el edificio o los locales, reguladas en Título XI.
5. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que las Normas Subsidiarias establecen para cada zona.
6. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

#### **Artículo 98. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**

Se establecen los siguientes tipos edificatorios:

1. Edificación entre medianeras: es la edificación adosada a edificaciones colindantes.
2. Edificación en hilera: es la edificación adosada a edificaciones colindantes en sus linderos laterales.

3. Edificación aislada: es la edificación exenta en el interior de la parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

## CAPITULO II CONDICIONES DE LA PARCELA

### Artículo 99. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.
2. Las condiciones de edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso al que se destina y en la regulación de áreas.

### Artículo 100. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según las Normas Subsidiarias, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

### Artículo 101. SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas Subsidiarias. Las parcelas de dimensión igual o menor a la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

### Artículo 102. DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

### Artículo 103. LINDEROS.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que dé frente; posterior el lindero opuesto al frontal y laterales los restantes.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### **Artículo 104. SUPERFICIE DE LA PARCELA**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### **Artículo 105. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente la figura de planeamiento que las Normas Subsidiarias señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que la desarrollan, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo siguiente, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas Subsidiarias, o los instrumentos que las desarrollen en relación a la superficie mínima y lindero mínimo.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

#### **Artículo 106. PARCELA MÍNIMA RESIDUAL**

1. Se admiten parcelas de superficie inferior a la mínima cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de superficie mínima, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación ó por la vía pública.

2. A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.



3. Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

#### **Artículo 107. PARCELAS DE FACHADA INFERIOR A LA MINIMA.**

1. Se admiten parcelas de fachada inferior a la mínima, pero nunca inferior a 5 metros de longitud de fachada, cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de longitud mínima de fachada por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas.
2. A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

### **CAPITULO III CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**

#### **Artículo 108. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las áreas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 109. 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.

#### **Artículo 110. ELEMENTOS DE REFERENCIA.**

Son el conjunto de variables respecto a los 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.

#### **Artículo 111. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LA PARCELA.**

Determinan la posición de la proyección horizontal del edificio. Se distinguen las siguientes:

- a) Linderos, definidos en el artículo 103.
- b) Alineación exterior o pública es la línea que separa el suelo destinado a viales o espacios libres de uso público de las parcelas o solares. En las parcelas ya edificadas y en defecto de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

c) Alineación interior o privada es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela

#### **Artículo 112. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO.**

Determinan la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno y posibilitan la medición de sus alturas. Se distinguen las siguientes:

- a) Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en defecto de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno 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 cero de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### **Artículo 113. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.**

En la regulación de las Normas Subsidiarias se distinguen las referencias de la edificación siguientes:

- a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
- b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado, excepción de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera: plano de la edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### **Artículo 114. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO AL LINDERO PÚBLICO.**

1. La edificación podrá estar en algunas de las siguientes situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con el lindero público.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior al lindero público.
- c) Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior al lindero público.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen por estas Normas Subsidiarias, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto al lindero público.

#### **Artículo 115. SEPARACIÓN A LINDEROS.**

1. La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En los supuestos en que las Normas Subsidiarias establezcan distintos valores de la separación a los linderos laterales y al posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela se dificulte la identificación de éste último, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

#### **Artículo 116. RETRANQUEO.**

Es la anchura de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### **Artículo 117. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.**

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de áreas 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 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.

#### **Artículo 118. FONDO EDIFICABLE.**

1. Es el parámetro que señala, cuantitativa y no gráficamente, 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 línea de la edificación, medida perpendicularmente a ésta.

2. Se establece un fondo edificable máximo de 18 metros para la edificación entre medianeras y en hilera.

3. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia a lindero posterior por cuerpos volados.



## CAPITULO IV CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

### Artículo 119. DEFINICIÓN.

Las condiciones de ocupación determinan la superficie de parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

### Artículo 120. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las que impliquen nueva ocupación de suelo, y se establecen para cada parcela en función de 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 señalados en los artículos siguientes.

### Artículo 121. OCUPACIÓN.

1. Ocupación es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las áreas en que se admitan patios de parcela la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los parámetros de la superficie ocupable y edificable fijados por las presentes Normas Subsidiarias o por el planeamiento que las desarrolle.

### Artículo 122. SUPERFICIE OCUPABLE.

1. Superficie ocupable de la parcela edificable es la susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. La superficie ocupable se expresa mediante el coeficiente de ocupación.
3. Las plantas subterráneas de la edificación sólo podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupada en planta baja.

### Artículo 123. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

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



**Artículo 124. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.**

Superficie libre de parcela es el área de la misma en la que no se puede edificar. Se obtiene por aplicación de la condición de ocupación, sin perjuicio de otra determinación establecidas por la normativa propia de la zona.

**CAPITULO V CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

**Artículo 125. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento determinan las dimensiones de las edificaciones construibles en una parcela.

**Artículo 126. APLICACIÓN.**

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las que impliquen aumento de superficie o volumen de las ya edificadas. Se establecen para cada parcela en función de su situación y el uso a que se destine.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia establecidos en los artículos siguientes.

**Artículo 127. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. Para el cómputo de la superficie edificada por planta se excluirán los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela no cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las terrazas descubiertas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si careciese de posibilidades de uso o se destinase a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
3. También se exceptúan del cómputo de la superficie edificada por planta los cuartos de máquinas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio, así como los balcones, balconadas y miradores permitidos.
4. Las terrazas tendedores y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, siempre que estén cerrados.
5. Computarán al cincuenta por ciento las plantas diáfanas y soportales si están cerradas por dos o más lados.

**Artículo 128. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL**

Superficie edificada total es la que resulta de la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

**Artículo 129. SUPERFICIE ÚTIL**

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales que sea de directa utilización para el uso a que se destina. La superficie útil de una planta o del edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se referirá a la cara interior de los paramentos terminados.

**Artículo 130. SUPERFICIE EDIFICABLE**

1. La superficie edificable determina la superficie total susceptible de ser construida en una parcela o en un área.

2. La superficie edificable se expresa mediante el coeficiente de edificabilidad.

**Artículo 131. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

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

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

**CAPITULO VI CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 132. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de forma de los edificios determinan la organización de los volúmenes y el aspecto de aquéllos. Se establecen mediante los parámetros contenidos en el presente capítulo.

**Artículo 133. APLICACIÓN.**

Las condiciones de forma de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las que alteren las características, que en este capítulo se determinan, de las ya edificadas. Se establecen para cada parcela en función de su situación y el uso a que se destine.

**Artículo 134. ALTURA DEL EDIFICIO.**

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. La altura del edificio se expresa en unidades métricas o por referencia al número de plantas del edificio.

**Artículo 135. COTA DE REFERENCIA O RASANTE.**

1. La cota de referencia o rasante determina la cota topográfica respecto de la cual se mide la altura del edificio.
2. 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 en el punto medio de cada una de las plataformas que compongan la edificación. Así mismo, las plataformas no podrán superar los 15 metros de longitud. Además se deberán cumplir el resto de parámetros a los que se refieren los artículos siguientes.
3. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de 1,30 metros sobre la rasante de la acera en cualquier punto del frente de la parcela, medida en la parte superior de dicho forjado.

**Artículo 136. ALTURA Y PARÁMETROS DERIVADOS**

1. Altura de comisa: es la altura comprendida entre la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.
2. Altura de coronación: es la altura comprendida entre el plano superior de los petos de protección de cubierta y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.
3. Altura total: es la altura comprendida entre la cumbrera más alta del edificio y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio

**Artículo 137. ALTURA MÁXIMA.**

1. Altura máxima es la establecida como valor límite de la altura de la edificación, sin perjuicio de la posibilidad de edificar sin alcanzar dicha altura.
2. Cuando la altura se establezca en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas se respetarán simultáneamente como máximos admisibles.
3. En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura de comisa en metros y número de plantas será la siguiente:

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Una planta   | (1p) menor o igual a 4,10 metros.  |
| Dos plantas  | (2p) menor o igual a 7,30 metros.  |
| Tres plantas | (3p) menor o igual a 10,50 metros. |

4. Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las ordenanzas asignadas por estas Normas, salvo en los casos del siguiente apartado.

#### **Artículo 138. EDIFICACIONES EN LADERA.**

1. En terrenos en ladera o pendiente superior al 15%, que originen un desnivel superior a una planta entre dos líneas de fachada será obligatorio el escalonamiento de la edificación.

a) En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá escalonarse de tal manera que nunca exista más de un sótano por encima de la cota natural del terreno.

b) En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán escalonarse de tal manera que las terrazas sobre las que se sitúa la edificación no tengan una diferencia superior a 3 metros respecto a la cota del terreno original.

2. Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las ordenanzas asignadas por estas Normas, salvo en los casos del siguiente apartado.

3. En manzanas con frentes a viaños donde la diferencia entre rasantes es superior a 3 metros de altura, se permite una planta más, en las edificaciones de la calle de menor cota, tipo buhardilla embebida en la cubierta.

#### **Artículo 139. REMATES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

1. La altura de torreones, remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones será, como máximo, de 2,50 metros sobre la altura de cornisa. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta. En caso de que la escalera no se sitúe en fachada se retranqueará de la misma 3 metros como mínimo. En el supuesto de que la escalera se sitúe en fachada su altura máxima en el plano de fachada será de 1,20 metros desde la altura de coronación; el arranque inclinado de la cubierta de la caja de escaleras se retranqueará, como mínimo, 1,20 metros, del plano de fachada y su pendiente máxima será de 45 grados.

2. Por encima de la altura de cornisa que las presentes Normas establecen se admiten, además de los elementos referidos en el párrafo anterior, los relativos a antepechos, barandillas, y remates ornamentales, cuya altura será, como máximo, de 1,20 metros sobre la altura de cornisa.

3. Por encima de la altura de cornisa establecida en estas Normas Subsidiarias no se admitirán otras construcciones que las señaladas en el anterior número 1, excepto las siguientes:

a) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de cumbre no podrá sobrepasar en más de 3,00 metros desde la altura de cornisa, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° con la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros permitidos. Salvo en los casos del apartado 3 del artículo anterior.



- b) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- c) Los paneles de captación de energía solar.
- d) Lavaderos, trasteros o tendederos de 4,00 m<sup>2</sup> de superficie construida como máximo, retranqueados a más de 3,00 metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilos de más de 0,25 m de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de depósitos de agua, paneles solares, u otros elementos que produzcan cualquier tipo de impacto visual.

#### **Artículo 140. ALTURA LIBRE DE PISO.**

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma o del falso techo si lo hubiese.
2. La altura mínima de pisos será de 2,70 metros.
3. En sótanos y garajes la altura libre de piso será de 2,50 metros.

#### **Artículo 141. TIPOS DE PLANTAS**

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio, se distinguen los siguientes tipos:

- a) Sótano: es la planta enterrada situada por debajo de la planta baja. La altura libre de piso no será inferior a 2,50 metros.
- b) Semisótano: es la planta en la que más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la cota de planta baja y el plano de techo por encima de dicha cota. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, y como mínimo será 2,50 metros. Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de 1,40 metros respecto de la rasante se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.
- c) Baja: es la planta en la que más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada coincide con la cota de referencia del edificio.
- d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta cuando su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
- e) Piso: es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de planta de piso se determina en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo y, como mínimo, será 2,70 metros.

f) **Ático:** es la última planta de un edificio en la que la superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada frontal está retranqueada respecto de la fachada frontal del edificio.

## **CAPITULO VII CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

### **SECCION 1º DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 142. DEFINICIÓN.**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad de los locales en orden a su adecuación al uso al que se destinan.

#### **Artículo 143. APLICACIÓN.**

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. Asimismo, serán de aplicación al resto de las edificaciones en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

### **SECCION 2º CONDICIONES DE CALIDAD**

#### **Artículo 144. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.**

1. Los proyectos de edificación atenderán a la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. El Ayuntamiento velará por la consecución de la mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

#### **Artículo 145. AISLAMIENTO TÉRMICO.**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación aplicable.

#### **Artículo 146. AISLAMIENTO ACÚSTICO**

Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico establecidas por la legislación aplicable.

**Artículo 147. BARRERAS ANTIHUMEDAD**

Las edificaciones deberán ser estancas y estarán protegidas de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de dilatación y demás elementos que puedan ser objeto de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las condiciones impuestas por la legislación aplicable.

**SECCION 3ª           CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**

**Artículo 148. LOCAL.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

**Artículo 149. LOCAL EXTERIOR.**

1. Local exterior es aquel en que todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Ventilar a una vía, calle, o plaza públicas.
- b) Tener acceso a un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Tener acceso a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla la normativa específica de la zona en que esté situada.
- d) Ventilar a un patio cuyas dimensiones se ajusten a lo establecido por las presentes Normas.

2. Además deberá cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y ventilación.

**Artículo 150. PIEZA HABITABLE.**

1. Se considera pieza habitable la que cumpla las condiciones de calidad, higiene y salubridad necesarias para posibilitar la estancia, reposo o trabajo de las personas.

2. Toda pieza habitable deberá cumplir alguna de las condiciones señaladas en el párrafo primero del artículo anterior.



**Artículo 151. PIEZAS HABITABLES Y PLANTAS SÓTANO O SEMISÓTANO.**

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autoriza la instalación de piezas habitables no destinadas a uso residencial, salvo en el supuesto de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad, higiene y salubridad.

**Artículo 152. VENTILACIÓN.**

Ventilación es la capacidad de renovación del aire de un local. La ventilación puede ser:

- a) Natural: cuando tiene lugar mediante huecos, abiertos y practicables, en fachadas o cubierta.
- b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admite en piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

**Artículo 153. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES.**

1. En los locales, los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto de la de la planta del local.
2. En las piezas habitables, los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un doceavo de la superficie útil de la pieza.
4. En las cocinas y cualesquiera otras piezas con elementos de combustión o generadores de gases se dispondrán conductos independientes para su eliminación.
5. Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan según lo preceptuado en las presentes normas, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

**SECCION 4º CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 154. PATIO.**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios,
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:



a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre para todas ellas.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos lo que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en esta sección.

#### **Artículo 155. ANCHURA DE PATIOS.**

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incremente.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

#### **Artículo 156. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA.**

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a tres metros. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido.

#### **Artículo 157. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS INGLESES.**

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcelas cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle.

#### **Artículo 158. COTA DE PAVIMENTACIÓN.**

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1,30 metros por encima del pavimento de los locales en contacto con él.

**Artículo 159. ACCESO A PATIOS.**

Cualquier tipo de patio contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

**Artículo 160. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.**

1. En las áreas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción que ocupe los patios de parcela.
2. Cuando los patios de las edificaciones coincidan con el lindero de la parcela podrán cerrarse hasta una altura máxima de tres metros.

**Artículo 161. PATIOS MANCOMUNADOS.**

1. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecer, constituyéndolo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbres sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.
3. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
4. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

**CAPITULO VIII CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

**SECCION 1º DETERMINACIONES GENERALES**

**Artículo 162. DEFINICIÓN.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

**Artículo 163. APLICACIÓN.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

## SECCION 2ª DOTACIÓN DE AGUA

### Artículo 164. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a ciento cincuenta litros por habitante.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

4. Todo edificio deberá disponer de un aljibe o depósito de agua, con capacidad suficiente para abastecer durante tres días un mínimo de 150 litros de agua por habitante y día.

### Artículo 165. DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

## SECCION 3ª DOTACIÓN DE ENERGÍA

### Artículo 166. ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios, (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.

**Artículo 167. INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN.**

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

**Artículo 168. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES.**

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

**Artículo 169. PUESTA A TIERRA.**

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

**SECCION 4º DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**

**Artículo 170. TELEFONÍA.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

**Artículo 171. RADIO Y TELEVISIÓN.**

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión y vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos, prohibiéndose la instalación en fachada.
3. Para la instalación de los servicios a los que se refiere el presente artículo deberá cumplirse la normativa reguladora sobre infraestructuras de telecomunicación en los edificios.



**Artículo 172. SERVICIOS POSTALES.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

**SECCION 5ª SERVICIOS DE EVACUACIÓN**

**Artículo 173. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes que a través de arquetas las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

**Artículo 174. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.**

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

**Artículo 175. EVACUACIÓN DE HUMOS.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Se podrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán por las fachadas exteriores y se elevarán un metro por encima de la altura total.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### **Artículo 176. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

### **SECCION 6º APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 177. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

1. Los edificios y locales en razón de su uso y de su localización, dispondrán de espacio para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.
3. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

#### **Artículo 178. SOLUCIONES PARA LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
  - a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
  - b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

3. La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior.

**Artículo 179. PLAZA DE APARCAMIENTO.**

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

| TIPO DE VEHÍCULO        | LONGITUD<br>(m) | LATITUD<br>(m) |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Vehículos de dos ruedas | 2,5             | 1,5            |
| Automóviles grandes     | 5,0             | 2,5            |
| Automóviles ligeros     | 4,5             | 2,2            |
| Industriales ligeros    | 5,7             | 2,5            |
| Industriales grandes    | 9,0             | 3,0            |

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, del 15 por 100 de sus plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

**Artículo 180. GARAJES.**

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

**Artículo 181. ALTURA LIBRE DE GARAJES.**

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,50 metros medidos en cualquier punto de su superficie.

**Artículo 182. VENTILACIÓN DE GARAJES.**

En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, debiendo cumplir lo previsto en la normativa que le sea de aplicación.

**Artículo 183. APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.**

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40 por 100 de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

**Artículo 184. UTILIZACIÓN DE LOS GARAJES.**

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

**Artículo 185. DESAGÜES.**

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que acometerá a un sistema normalizado de separación de grasas y lodos antes de la acometida a la red de saneamiento o a la general.

**CAPITULO IX CONDICIONES AMBIENTALES**

**Artículo 186. DEFINICIÓN.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

**Artículo 187. APLICACIÓN.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.



2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y la legislación sectorial que le sea de aplicación.

#### **Artículo 188. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.**

1. En el suelo urbano o urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la normativa de aplicación en la materia, que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir.
- d) Solamente por chimeneas de características adecuadas.
- e) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

#### **Artículo 189. LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES.**

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

#### **Artículo 190. EMISIÓN DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las

disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

5. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

**Artículo 191. CONTAMINACION DE RUIDOS.**

1. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el medio ambiente exterior sobrepase los siguientes valores:

| ACTIVIDAD COLINDANTE   | TRANSMISIÓN MÁXIMA dB(A) |       |
|--|--------------------------|-------|
|  | DÍA                      | NOCHE |
| Zona industrial, industrias y servicios urbanos no administrativos | 70                       | 55    |
| Actividades comerciales  | 65                       | 55    |
| Residencia y servicios terciarios no comerciales                   | 55                       | 45    |
| Equipamiento   | 45                       | 35    |

2. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el interior de los establecimientos siguientes, sobrepasen los valores recogidos en la siguiente tabla:

| ACTIVIDAD  | RECEPCIÓN MÁXIMA dB(A) |       |
|--|------------------------|-------|
|  | DÍA                    | NOCHE |
| Locales comerciales y locales de uso administrativo o de oficinas                            | 40                     | 35    |
| Establecimientos de uso docente  | 40                     | 30    |
| Equipamientos excluidos los docentes   | 30                     | 25    |
| Locales residenciales y de servicios terciarios no comerciales, (viviendas, pensiones, etc.) | 35                     | 30    |

En todo caso, en el período nocturno, el nivel sonoro continuo equivalente en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar en más de tres decibelios el valor de la contaminación de fondo o ruido ambiental.

**Artículo 192. VIBRACIONES.**

Todas las máquinas se instalarán sin anclaje ni apoyos directos al suelo, ni al resto de los elementos estructurales de la edificación, interponiendo los amortiguadores o elementos antivibratorios adecuados. Asimismo las conexiones a conductos y tuberías, se realizará siempre mediante juntas o dispositivos elásticos. Además las conducciones y tuberías se sujetarán a los paramentos mediante elementos elásticos, para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.

LIMITES DE VIBRACIONES

| LUGAR                  | VIBRACIÓN (Vpals) |
|------------------------|-------------------|
| Junto al generador     | 30                |
| En el límite del local | 17                |
| Al exterior del local  | 5                 |

**Artículo 193. DESLUMBRAMIENTOS.**

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 189 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

**Artículo 194. EMISIÓN DE GASES, HUMOS-PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 189.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

**Artículo 195. VERTIDOS INDUSTRIALES.**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto y deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el Reglamento de Vertidos no industriales a la Red de Alcantarillado. En caso de aguas con grasas se decantarán previamente éstas colocando separadores de grasas antes de su vertido a la red.

## CAPITULO X CONDICIONES DE ESTÉTICA

### **Artículo 196. DEFINICIÓN.**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del término municipal.

### **Artículo 197. APLICACIÓN.**

Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las áreas.

### **Artículo 198. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.**

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora tanto en lo que se refiere a lo edificios, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, a estos efectos se observarán los criterios contemplados en los artículos 33, 79 y 86..

### **Artículo 199. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS.**

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y área en la que se localice se determinan en estas Normas.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.
3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. En obras de rehabilitación o acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
5. En obras de reestructuración o remodelación las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuación a los materiales originarios.
6. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.



#### **Artículo 200. FACHADAS.**

1. Cuando la edificación se encuentre contigua a edificaciones objeto de protección, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición, entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones protegidas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con elementos compositivos y materiales similares a los de la fachada principal.

#### **Artículo 201. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

#### **Artículo 202. MATERIALES DE FACHADA.**

1. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales acordes con el lugar, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad o dificultad de conservación puedan desmerecer el decoro de la vía pública.
2. Se prohíbe el revestimiento de fachadas con azulejos, materiales brillantes o aglomerados con vidrio.

#### **Artículo 203. MODIFICACIÓN DE FACHADAS**

1. En edificios no protegidos, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
3. En edificio en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

#### **Artículo 204. FACHADAS CIEGAS.**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### **Artículo 205. INSTALACIONES EN LA FACHADA.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 0,30 metros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros sobre el nivel de la acera.

#### **Artículo 206. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS**

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
  - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, respecto a la fachada con un vuelo, no superior a 0,45 metros, y cuya longitud no supere en más de 0,30 metros el ancho del vano. Este no podrá exceder de un metro quedando como mínimo separado de fincas contiguas 0,60 metros.
  - b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. Las condiciones de separación a fincas contiguas y vuelo son las mismas que en el apartado anterior.
  - c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados que superen la dimensión establecida en el apartado a).
  - d) Se entiende por mirador el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja sobresale de la fachada.
  - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. Solo se permiten terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados en fachadas a calles de ancho superior a 7 metros, siendo su vuelo máximo un metro, quedando separados de las fincas contiguas una longitud igual al vuelo y no inferior a 0,60 metros.
3. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones,

balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior o los señalados en la normativa de áreas si son más restrictivos.

4. En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.

5. Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

#### **Artículo 207. SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR.**

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 metros.

2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 3,40 metros.

#### **Artículo 208. CORNISAS Y ALEROS.**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 0,30 metros en calles de menos de ocho metros, y 0,50 metros en las calles de mas de ocho metros.

#### **Artículo 209. PORTADAS Y ESCAPARATES.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que 0,65 metros, no será permitido saliente alguno.

#### **Artículo 210. TOLDOS.**

Los toldos estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,60 metros, respetando en todo caso el arbolado existente.

#### **Artículo 211. ANUNCIOS.**

1. Los anuncios y rótulos comerciales sólo se podrán situar en planta baja. Su dimensión horizontal máxima será la del hueco correspondiente al comercio o local que se anuncie y la dimensión vertical máxima será de 0,50 metros. En el supuesto de que el anuncio o rótulo vuele respecto del plano de fachada la dimensión vertical y el vuelo máximos serán de 0,50 metros, y el espesor máximo de 0,20 metros.

2. Las fachadas están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que



el Ayuntamiento determine a fines públicos.

#### **Artículo 212. PUBLICIDAD EN CARRETERAS.**

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito de suelo rústico y en el suelo urbanizable.
2. Excepto en las zonas de carreteras incluidas en la Red de Interés Regional se podrán autorizar los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
  - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
  - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
  - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
  - d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

#### **Artículo 213. MEDIANERÍAS.**

1. En las áreas que estas Normas Subsidiarias permite el retranqueo de las construcciones los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### **Artículo 214. CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO.**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos y tres metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.



2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura no superior a 2,50 metros, salvo en áreas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 1,5 metros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, por razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### **Artículo 215. CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO.**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado siempre que no reste visibilidad al tráfico de vehículos. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### **Artículo 216. CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO.**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

## TITULO X      CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

### CAPITULO I CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES ENTRE MEDIANERAS

#### **Artículo 217.    AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Deberán ajustarse a esta tipología las áreas del territorio señaladas en los planos de Ordenación Detallada con la trama correspondiente a la que se refleja en la leyenda de los mismos con esta denominación.
2. Su uso característico es el residencial en edificaciones unifamiliares colectivas.

#### **Artículo 218.    OBRAS ADMISIBLES.**

Son obras admisibles todas las obras en los edificios existentes, de demolición y nueva edificación reguladas en los artículos 297, 298 y 299.

#### **Artículo 219.    CONDICIONES DE LA PARCELA**

##### 1.- Parcela mínima.

A efecto de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima será de 120 m<sup>2</sup>.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 7 metros.

##### 2.- Separación a linderos.

No se permiten separaciones a linderos salvo respecto del posterior, y por razones ambientales, cuando así se señale en los planos de ordenación.

##### 3.- Posición respecto al lindero público.

3.1- La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre el lindero público.

3.2- Las edificaciones de parcelas situadas en los márgenes de la Red Regional de Carreteras, se retranquearán hasta la Línea a Limite de Edificación, establecido por la Ley de carreteras según la clase de vía, que viene definida en los planos de Ordenación Detallada del Suelo. Igualmente se retranqueará en los casos en que se señala en los planos de ordenación.

4.- Condiciones de ocupación de la parcela.

4.1.- El área dentro de la cual pueda situarse la edificación viene determinada por el lindero público, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

4.2- En parcela con frentes a calles opuestas se permite la construcción de la parcela con patio interior sin que se supere el fondo edificable máximo, en cuyo caso la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a tres metros.

#### **Artículo 220. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.**

1.- Coeficiente de edificabilidad.

1.1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en las áreas donde se permiten edificaciones con dos plantas de altura como máximo en 1,8 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

1.2. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en las áreas donde se permiten edificaciones con tres plantas de altura en un máximo de 2,6 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

2.- Altura de la edificación.

El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación detallada.

#### **Artículo 221. USOS COMPATIBLES**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1. Industrial: Se admite el uso industrial de primera categoría en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

2. Servicios terciarios: En sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en planta baja y semisótano. La clase de oficina es, además, admisible en planta primera. La clase de hospedaje se admite en planta baja, primera y en edificio exclusivo.

3. Dotacional: Se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en planta baja, semisótano, primera y en edificio exclusivo.

## CAPITULO II CONDICIONES DE LA EDIFICACIONES EN HILERA

### Artículo 222. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Se integran en esta tipología los ámbitos del territorio delimitados en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo por la trama correspondiente.
2. Su uso característico es el residencial en edificación unifamiliar o, excepcionalmente, colectiva.

### Artículo 223. OBRAS ADMISIBLES.

Son obras admisibles todas las obras en los edificios existentes, de demolición y nueva edificación reguladas en los artículos 297, 298 y 299.

### Artículo 224. CONDICIONES DE LA PARCELA

#### 1.- Parcela mínima.

A efecto de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima será de 150 m<sup>2</sup>.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 8 metros.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, en caso de promociones particulares se admite, excepcionalmente la agrupación de 5 parcelas como mínimo, siempre y cuando sean proyectos unitarios y en el número de viviendas ni sea superior al resultante de dividir la superficie de actuación por la parcela mínima.

#### 2.- Separación a linderos.

2.1.- La edificación observará una separación a lindero frontal de 3 metros a lo largo de toda la fachada y al lindero posterior de 3 metros.

2.2.- Las edificaciones de parcelas situadas en los márgenes de la Red Regional de carreteras, se retranquearán hasta la Línea a Límite de Edificación, establecido por la Ley de carreteras según la clase de vía, que viene definida en los planos de Ordenación Detallada del Suelo.

2.3.- El espacio resultante deberá destinarse a jardín con un 50% de su superficie, como mínimo, cubierta con tierra y vegetación natural.



3.- Lindero público.

El lindero público deberá marcarse por el cerramiento.

4.- Condiciones de ocupación de la parcela.

4.1.- El área dentro de la cual puede situarse la edificación viene determinada por la separación a lindero frontal, los linderos laterales y el fondo edificable.

4.2.- En parcela con frentes a calles opuestas se permite la construcción de la parcela con patio interior sin que se supere el fondo edificable máximo, en cuyo caso la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a tres metros.

**Artículo 225. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.**

1.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en 1,3 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

2.- Altura de la edificación

2.1.- La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas, ni una altura de cornisa de 7,30 metros.

2.2.- La cota de referencia para la medición de la altura será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en la que se sitúe el acceso al edificio.

**Artículo 226. USOS COMPATIBLES.**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1. Industrial: Se admite el uso industrial de primera categoría en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

2. Servicios terciarios: En sus clases de comercial, categoría de local comercial, y de oficinas, categoría de despacho profesional anexo a vivienda y sólo en situación de planta baja o semisótano.

6. Dotacional: Compatible en cualquiera de sus clases en régimen de edificio exclusivo.

**CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE EDIFICACIÓN AISLADA**

**Artículo 227. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Se integran en esta tipología los ámbitos del territorio delimitados en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo con la trama correspondiente.

2. Su uso característico es el residencial en edificaciones unifamiliares.

### **Artículo 228. OBRAS ADMISIBLES**

Son obras admisibles todas las obras en los edificios, de demolición y nueva edificación reguladas en los artículos 297, 298 y 299.

### **Artículo 229. CONDICIONES DE LA PARCELA**

#### 1.- Parcela mínima

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de la parcela las siguientes:

- a) Superficie mínima 500 metros cuadrados.
- b) Frente mínimo, 20 metros.
- c) La parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

#### 2.- Posición de la edificación

2.1. Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones al lindero público, a la edificación colindante y a linderos de parcela, que se regula en los apartados que siguen.

2.2. La edificación guardará, respecto a la alineación exterior y al lindero posterior, una separación igual o superior a 4,00 metros, entendiéndose de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes de la edificación. El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamientos en superficie, con un 50 por 100 de su superficie, como mínimo, cubierta con elementos de vegetación de la zona y terreno natural. En el supuesto de que, con ocasión del desarrollo del planeamiento, el viario deba ser ampliado dicha ampliación se llevará a cabo mediante la expropiación de los espacios resultantes del retranqueo.

2.3. La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a 3,00 metros, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes, entendiéndose de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes de la edificación.

2.4. Quedan exentas de este cumplimiento las edificaciones que no tienen retranqueos y otros parámetros, debido a las nuevas alineaciones que proponen las Normas.

#### 3.-Ocupación.

La edificación no podrá rebasar, en plantas sobre rasante, un coeficiente de ocupación del 30 por 100 de la parcela edificable.

**Artículo 230. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.**

1.-Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en 0,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

2.- Alineación exterior.

La alineación exterior deberá marcarse por el cerramiento.

3.- Altura de la edificación.

La edificación no rebasará una altura de dos plantas, ni una altura de comisa de 7,30 metros.

**Artículo 231. USOS COMPATIBLES**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1. Industrial: Se admite el uso industrial de primera categoría en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

2. Servicios terciarios: En sus clases de comercial, categoría de local comercial, y de oficinas, categoría de despacho profesional anexo a vivienda y sólo en situación de planta baja o semisótano.

3. Dotacional: Compatible en cualquiera de sus clases en régimen de edificio exclusivo.

**CAPITULO IV CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS SOCIALES**

**Artículo 232. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Corresponden a las zonas del municipio con edificaciones de vivienda unifamiliar o colectiva de carácter social por estar sometida al régimen jurídico establecido por la normativa vigente al respecto.

2. Se integran en esta tipología los ámbitos del territorio delimitados en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo con las letras **V.S.** en los planos correspondientes de suelo urbano.

3. Se localizan en U.A.-5 El Deán, U.A.-7 Fontanales y en S.UB.-1 La Barranquera

4. Su uso característico es el residencial en edificación colectiva.

**Artículo 233. OBRAS ADMISIBLES.**

Son obras admisibles todas las obras en los edificios existentes, de demolición y nueva edificación reguladas en los artículos 297, 298 y 299.

## **Artículo 234. CONDICIONES DE LA PARCELA**

### **1.- Parcela mínima.**

A efecto de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima será de 120 m<sup>2</sup>. Se establece la necesidad de ocupación de la manzana completa con un proyecto unitario.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 6 metros.

### **2.- Separación a linderos.**

2.1.- La edificación observará una separación a lindero frontal de 3 metros a lo largo de toda la fachada y al lindero posterior de 2 metros.

2.2.- El espacio resultante deberá destinarse a jardín con un 50% de su superficie, como mínimo, cubierta con tierra y vegetación natural.

### **3.- Lindero público.**

El lindero público deberá marcarse por el cerramiento.

### **4.- Condiciones de ocupación de la parcela.**

4.1.- El área dentro de la cual puede situarse la edificación viene determinada por la separación a lindero frontal, los linderos laterales y el fondo edificable.

4.2.- En parcela con frentes a calles opuestas se permite la construcción de la parcela con patio interior sin que se supere el fondo edificable máximo, en cuyo caso la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a tres metros.

## **Artículo 235. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.**

### **1.- Coeficiente de edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en 0,75 metros cuadrados por cada metro cuadrado, sin perjuicio de lo establecido sobre la superficie construida por vivienda, limitada por la normativa vigente al respecto.

### **2.- Altura de la edificación**

2.1.- La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas, ni una altura de cornisa de 7,30 metros.



2.2.- La cota de referencia para la medición de la altura será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en la que se sitúe el acceso al edificio.

**Artículo 236. USOS COMPATIBLES.**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1. Industrial: Se admite el uso industrial de primera categoría en situación de planta baja o semisótano.
2. Servicios terciarios: En sus clases de comercial, categoría de local comercial, y de oficinas, categoría de despacho profesional anexo a vivienda y sólo en situación de planta baja o semisótano.
3. Dotacional: Compatible en cualquiera de sus clases en régimen de edificio exclusivo.

**CAPITULO V REGIMEN ESPECÍFICO PARA EL SUELO URBANO CALIFICADO COMO AREA INSULAR PROTEGIDA.**

**Artículo 237. AMBITO.**

Pertenece a este suelo la zona del suelo urbano de Cabo Verde, en el Camino de la Cordillera, que se califica dentro de un Area Insular Protegida.

**Artículo 238. CARACTERÍSTICAS.**

A fin de reforzar la protección paisajística perseguida por dicha calificación, sólo se podrán construir edificaciones de una planta y retranqueadas respecto del risco un mínimo de 3,00 metros. Además las fachadas que queden por debajo de la rasante y presenten frente al barranco, tendrán todos sus paramentos forrados de piedra. El resto de condiciones se referirán a la ordenanza de aplicación definida en los planos de ordenación detallada.

**TITULO XI CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES COMUNES**

**Artículo 239. DETERMINACIONES GENERALES.**

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto las Normas Subsidiarias o el planeamiento que las desarrolle.

**Artículo 240. APLICACIÓN.**

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para ciertos usos dotacionales.
3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.
4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
5. En las zonas de dominio público marítimo terrestre y de servidumbres de tránsito y protección, los usos estarán a lo que dispone el Título III y los artículos 24 y siguientes de la Ley 22/1988 de Costas. Asimismo, las obras e instalaciones existentes en las mencionadas zonas de dominio público marítimo terrestre y de servidumbre de protección estarán a lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.
6. Para la autorización de nuevos usos y construcciones que configuren fachada marítima en suelo urbano, situado en la zona de servidumbre de protección, clasificado antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de Costas, se requerirá la elaboración de un Plan Especial, Estudio de Detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo de la Disposición Transitoria Novena del Reglamento General de la Ley de Costas.

**Artículo 241. DESTINO DE LOS USOS.**

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:
  - a) Residencial.
  - b) Industrial.
  - c) Servicios Tercarios.
  - d) Dotacional.
2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:
  - a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
  - b) Dotación de parques y jardines públicos.
  - c) Dotación de servicios infraestructurales.

#### **Artículo 242. ACCESOS DESDE LA VÍA PÚBLICA.**

1. Salvo lo dispuesto en la Normativa en materia de carreteras en vigor, no se podrá tener acceso directo al tronco principal de la futura carretera GC-2 desde las propiedades colindantes.
2. El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusieran locales destinados a usos no residenciales, situados en áreas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.
3. Cuando las previsiones de afluencia de vehículos pudiera dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, y fuera, por tanto, del espacio público, pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.
4. Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

#### **Artículo 243. DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.**

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

#### **Artículo 244. ACTIVIDADES PERMISIBLES.**

Solamente podrán instalarse en el suelo urbano las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa reguladora de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### **CAPITULO II USO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 245. DEFINICIÓN Y CLASES.**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:



- Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- Vivienda con Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- Vivienda de renta libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

b) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, incluidas las casas de huéspedes.

#### **Artículo 246. APLICACIÓN.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
2. Las viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

#### **Artículo 247. VIVIENDA EXTERIOR.**

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle o espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artículo 153.
2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso a nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios en el artículo 155.
3. El programa de la vivienda se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como las condiciones de habitabilidad y accesibilidad.



## CAPITULO III USO INDUSTRIAL

### SECCION 1º DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 248. DEFINICIÓN.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores fabricantes, etc. pero sin venta directa al público.
- b) Funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.
- c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.
- b) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

#### Artículo 249. CATEGORÍAS.

Los usos que impliquen el desarrollo de las actividades incluidas en el artículo anterior estarán reguladas por la normativa de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y éstas Normas Subsidiarias las clasifican en las siguientes categorías:

- a) Primera: actividades de carácter artesanal y familiar compatibles con el uso residencial.
- b) Segunda: actividades correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicio no compatibles con uso residencial.
- c) Tercera: actividades que por sus características especiales de peligrosidad o nocividad requieren una zonificación específica destinada a este tipo de industria.

### **Artículo 250. APLICACIÓN.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios, o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

### **Artículo 251. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL.**

1. El uso industrial de primera categoría excluye las actividades clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
2. Las actividades industriales de primera categoría se someten a las siguientes limitaciones:
  - a) Potencia inferior o igual a 10 cv.
  - b) Ruidos inferiores a 55 db. entre las 8 y 22 horas, e inferiores a 45 db. entre las 22 y las 8 horas.
  - c) Vibraciones inferiores a 5 pals. en el exterior de los locales, en los límites del recinto inferiores a 17 pals. y en la zona de mayor efecto de las mismas 30 pals.
  - d) Medidas correctoras que garanticen la salubridad y seguridad de los vecinos.
  - e) Ventilación e iluminación suficiente, auxiliadas por ventilación forzada si fuese necesario.
  - f) Dotación de lavabo e inodoro.

## **SECCION 2ª CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL**

### **Artículo 252. AISLAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES.**

En áreas de uso característico residencial cualquier edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 0,15 metros, con un mínimo de 0,05 metros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

**Artículo 253. SERVICIO DE ASEO.**

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

**Artículo 254. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados de superficie útil del taller.

**Artículo 255. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y LA DESCARGA.**

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro.

2. En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós horas y las ocho horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

**SECCION 3ª CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS**

**Artículo 256. CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anejos.

**CAPITULO IV USO DE SERVICIO TERCIARIO**

**SECCION 1ª DETERMINACIONES GENERALES**

**Artículo 257. DEFINICIÓN Y CLASES.**

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, incluidos los establecimientos destinados a turismo rural.
- b) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.
- c) Oficinas: cuando el servicio corresponde 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 éstos de carácter público o privado.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

- a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
- b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
- c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- d) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación.

#### **Artículo 258. APLICACIÓN.**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

### **SECCION 2ª CONDICIONES DE HOSPEDAJE**

#### **Artículo 259. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1. Es el uso destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar.
2. El uso de los edificios o locales destinados a hospedaje tendrán que cumplir lo establecido en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y Decreto 18/1998, de 5 de marzo de Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.
3. La compatibilidad del uso de hospedaje en las categorías de edificación residencial se limitará a los establecimientos, que se autoricen de forma puntual, relacionados con la residencia comunitaria, (hostales, pensiones u otros análogos).



**Artículo 260. DIMENSIONES.**

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a 1,50 metros.
2. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para viviendas familiares.

**Artículo 261. ASCENSORES.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta habitaciones.

**Artículo 262. ASEOS EN LOCALES DE HOSPEDAJE.**

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavado independiente para cada sexo, por cada cien metros cuadrados de superficie útil.

**Artículo 263. APARCAMIENTO.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor.

**SECCION 3ª CONDICIONES DEL COMERCIO**

**Artículo 264. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Los edificios o locales destinados al uso comercial tendrán que cumplir lo establecido en la Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los criterios generales de equipamiento comercial de Canarias.

**Artículo 265. DIMENSIONES.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

**Artículo 266. CIRCULACIÓN INTERIOR.**

En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro, los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

**Artículo 267. ASCENSORES.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros se dispondrá un aparato elevador.

**Artículo 268. ALTURA LIBRE DE PISOS DE COMERCIOS.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 3,00 metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

**Artículo 269. ASEOS EN COMERCIOS.**

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

**Artículo 270. APARCAMIENTOS.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados de superficie comercial.

**Artículo 271. ALMACENAJE DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS.**

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el 10 por 100, de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres metros cuadrados.

**SECCION 4º CONDICIONES DE LAS OFICINAS**

**Artículo 272. DIMENSIONES.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

**Artículo 273. ACCESOS INTERIORES.**

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco milímetros.

**Artículo 274. ESCALERAS.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

**Artículo 275. ASCENSORES.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos metros cuadrados sobre su altura.

**Artículo 276. ALTURA LIBRE DE PISOS DE OFICINAS.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 3,00 metros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán la que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

**Artículo 277. ASEOS EN OFICINAS.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**SECCION 5º USO DOTACIONAL**

**Artículo 278. DEFINICIÓN Y CLASES**

1. Es uso dotacional 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 propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.
2. A los efectos de su pomenorización 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:

- Docente.
- Cultural.
- Ocio.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Religioso.
- Comercial.

b) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- Mercados.
- Servicios de la Administración.
- Bomberos, seguridad.
- Cementerios.
- Servicios infraestructurales.

#### **Artículo 279. APLICACIÓN.**

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

#### **Artículo 280. SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES.**

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

#### **Artículo 281. EDIFICACIONES ESPECIALES**

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 282. PLAZAS DE APARCAMIENTO, CARGA Y DESCARGA**

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.



- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
  - c) En los mercados de abasto y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.
  3. Los mercados de abasto y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de 3,00 metros y con una superficie de dimensión mínima de siete metros de longitud y cuatro de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
  4. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

## TITULO XII EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO I EJECUCIÓN Y GESTIÓN

#### Artículo 283. COMPETENCIAS.

1. La ejecución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponde al Ayuntamiento de Moya en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.
2. Al Estado, a la Comunidad Autónoma y al Cabildo Insular les corresponde el desarrollo y ejecución de los sistemas generales, servicios y equipamientos de acuerdo con sus respectivas competencias.

#### Artículo 284. DETERMINADOS PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.

1. La ejecución de las Normas Subsidiarias requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. En suelo urbano será suficiente la aprobación de las Normas Subsidiarias en los supuestos en que éstas contengan su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
3. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente y, en su caso, del Estudio de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 332.
4. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

**Artículo 285. DIVISIÓN DEL SUELO POR RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Sin perjuicio de la delimitación de las unidades de actuación y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

- a) Ámbitos de intervenciones en suelo urbano consolidado por la urbanización.
- b) Ámbitos de intervenciones en suelo urbano que carezca de urbanización consolidada, con el establecimiento de unidades de actuación para reparto de cargas en el suelo urbano de ordenación detallada, cuya delimitación queda determinada por las presentes Normas Subsidiarias.
- c) Planes Especiales para la gestión de diferentes áreas remitidas a planeamiento ulterior. Las Normas proponen la redacción de cuatro planes especiales localizados en tres zonas sectorizadas en el Municipio:

**- P.ESP.-1. Plan de Reforma Interior de El Roque.**

La zona del Roque, en suelo urbano ya consolidado, en la costa del municipio, se considera necesario resolver a través de un Plan Especial de Reforma Interior con objeto de llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento del barrio, resolución de problemas de estética, mejora del medio ambiente o de los servicios y otros fines análogos.

**- P.ESP.-2. Plan Especial los Toscales.**

Este Plan Especial se localiza en la zona de estanques de Los Toscales, dentro de suelo urbano sin urbanización, donde se propone redactar un documento para ordenar el acceso y adaptación de un espacio agrícola, actualmente en desuso y de gran valor etnográfico, para uso recreativo y de esparcimiento.

**- P.ESP.-4. Cabo Verde.**

Se propone un Plan Especial para estudiar la alternativa del trazado de la carretera C.I.11.6 de Moya a Cabo Verde, y la ordenación general de este ámbito, manteniendo el carácter rústico de la zona. Este Plan Especial deberá resolver el viario en contigüidad con el suelo urbano o dentro del mismo, preservando las edificaciones de valor patrimonial que actualmente dan a la carretera, además de proponer una normativa para la zona que recoja los tipos y formas de las construcciones preexistentes en la misma.

**Artículo 286. EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, Y DEBERES LEGALES.**

La ejecución del planeamiento se desarrolla por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizan la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local, sistemas generales y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el coste y, en su caso, la urbanización.

**Artículo 287. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

1. Unidades de actuación son ámbitos territoriales establecidos en suelo urbanizable y, en su caso, en suelo urbano, para posibilitar la distribución equitativa de beneficios y cargas, el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local, sistemas generales y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, costeamiento y, cuando corresponda, la ejecución de la urbanización.
2. Las presentes Normas Subsidiarias delimitan en suelo urbano siete unidades de actuación, reflejadas en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo, estableciendo su ordenación detallada.
3. El suelo urbanizable quedará incluido en unidades de actuación, salvo los sistemas generales. Dada la reducida superficie de los distintos sectores de suelo urbanizable el ámbito de cada Plan Parcial contendrá una unidad de actuación.

**Artículo 288. APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE.**

1. Las Normas Subsidiarias de planeamiento delimitan todo el suelo urbanizable siete sectores.
2. El aprovechamiento de cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en él, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total. En todos los sectores el uso característico es el residencial. Los coeficientes de ponderación entre éste uso y los demás es la unidad, excepto en el S.UB.-1, La Barranquera y S.UB-4, El Lance, donde se incorporan viviendas de protección oficial como uso específico, cuyo coeficiente de ponderación relativa es 0,6.

**Artículo 289. APROVECHAMIENTO MEDIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO**

1. En el suelo urbano las Normas Subsidiarias delimitan directamente nueve unidades de actuación con sus correspondientes aprovechamientos medios, de forma que permiten el cumplimiento en cada una de ellas del conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
2. El aprovechamiento medio, de cada una de las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano, se ha obtenido dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotación privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa, por la superficie total de la unidad de actuación, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. En todas las unidades de actuación el uso y tipología característicos es el residencial en hilera y entre medianeras. Los coeficientes de ponderación relativa entre éste uso y tipología y los demás es la unidad, excepto en la unidad de actuación U.A.-9 -Fontanales- donde se incorporan viviendas de protección oficial como uso específico, cuyo coeficiente es 0,3.

**Artículo 290. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

El sistema de actuación para el desarrollo de las unidades de actuación será cualquiera de los regulados por la legislación urbanística de aplicación.



**Artículo 291. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.**

En suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a cada ámbito de Plan Parcial.

**Artículo 292. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN EN SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

En suelo urbano incluido en unidades de actuación el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento de la unidad de actuación respectiva.

**CAPITULO II PROYECTOS TÉCNICOS PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO**

**Artículo 293. PROYECTOS TÉCNICOS.**

La ejecución material de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos. En función de su objeto general, se distinguen las siguientes clases de proyectos:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

**Artículo 294. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.**

1. Proyecto técnico es aquél que define las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos técnicos contendrán, sin perjuicio de los complementos que para cada supuesto exigen las presentes Normas y legislación que les sean de aplicación, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación, con la precisión y alcance suficiente para valorar, con el resto de los documentos, la procedencia de la licencia, justificando la solución adoptada en la que se manifieste el cumplimiento de estas Normas y de los correspondientes instrumentos de planeamiento. En suelo rústico la Memoria deberá incorporar un estudio en el que se cuantifique el volumen estimado de tierras, escombros u otros materiales de desecho, consecuencia de la ejecución de los proyectos técnicos, el lugar previsto para verterlo y demás requisitos señalados en el artículo 57 del Plan Insular de Ordenación.



b) Planos de situación y emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500 respectivamente o, excepcionalmente, a otra escala si el sistema de representación lo exigiera, en los cuales se relacione la obra proyectada con viales y elementos que faciliten su localización.

c) Planos de plantas, alzados y secciones de la actuación a realizar a escala mínima 1/100.

d) Mediciones, Cuadros de Precios y Presupuestos.

e) Pliego de Condiciones.

3. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por técnicos competentes, en relación al objeto y características de dichos proyectos, y visados conforme a la legislación correspondiente.

4. Concedida la correspondiente licencia el proyecto queda vinculado a ésta como condición material de la misma. Toda desviación de las obras respecto del proyecto objeto de la licencia durante la ejecución de las mismas exigirá la adaptación del proyecto inicial y la modificación de la licencia. Dicha modificación no será necesaria cuando se trate de meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

#### **Artículo 295. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica directamente las Normas Subsidiarias en el suelo urbano ordenado, los Planes Parciales y, en su caso, los Planes Especiales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por cambios de escala en la ejecución material de las obras.

3. Las obras de urbanización pueden ser:

a) Excavaciones y movimientos de tierra.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Canalizaciones de telecomunicación.

- h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- i) Alumbrado público.

#### **Artículo 296. CLASIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

1. Por razón de su objeto específico, se distinguen las siguientes clases de proyectos de edificación:

- a) Obras en edificios existentes.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

2. Por razón de su complejidad técnica, se distinguen las siguientes clases de proyectos de edificación:

- a) Obras mayores.
- b) Obras menores.

#### **Artículo 297. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.**

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras:

- a) **Obras de conservación y mantenimiento:** tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución
- b) **Obras de consolidación y reparación:** tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- c) **Obras de restauración:** tienen por objeto restituir el edificio a su estado original, mediante la reparación o reposición de sus elementos estructurales o accesorios, sin incluir aportaciones de nuevo diseño.
- d) **Obras de rehabilitación y acondicionamiento:** tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones o la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso sus características morfológicas.
- e) **Obras de reestructuración y remodelación:** tienen por objeto la adecuación o transformación del edificio, afectando a sus elementos estructurales y morfología.

#### **Artículo 298. OBRAS DE DEMOLICIÓN**

Obras de demolición son las que tienen por objeto el derribo total o parcial de un edificio.

## Artículo 299. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

1. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras:

- a) **Obras de reconstrucción:** tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) **Obras de sustitución:** tienen por objeto el derribo de una edificación existente o parte de ella y su sustitución por una de nueva construcción.
- c) **Obras de nueva planta:** tienen por objeto la construcción de una edificación sobre solares sin edificación.
- d) **Obras de ampliación:** tienen por objeto el incremento del volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

2. Por razón de su concreción, los proyectos de nueva edificación pueden ser:

a) **Proyectos Básicos:** definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Contendrán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características generales de las obra y justificativa de las soluciones concretas.
- Planos generales, a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo.

b) **Proyectos de Ejecución:** desarrollan el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos. Contendrán los siguientes documentos:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura, planos de detalle, esquemas y dimensionado de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

No se permitirá la materialización de nuevas edificaciones e instalaciones, ya sean de nueva planta o ampliaciones, si simultáneamente a las mismas no se ejecutan las correspondientes redes de saneamiento.

**Artículo 300. OBRAS MENORES Y MAYORES.**

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

**TITULO XIII INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA**

**CAPITULO I INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 301. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.**

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento y sus instrumentos de desarrollo y ejecución son públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

2. El principio de publicidad del planeamiento urbanístico se hará efectivo a través de:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consulta urbanística.
- c) Cédulas urbanísticas.

**Artículo 302. CONSULTA DIRECTA**

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias integrales y autenticadas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones completas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de actuación de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.



3. Asimismo se formalizará el Libro Registro, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### **Artículo 303. CONSULTA URBANÍSTICA.**

1. Todo ciudadano tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector.

2. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento medio o tipo aplicable y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarle la información.

3. El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de los deberes urbanísticos a que se refieren los artículos 19 y 20 a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

#### **Artículo 304. CEDULAS URBANÍSTICAS.**

1. En el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias el Ayuntamiento creará, en sus Ordenanzas correspondientes, la Cédula Urbanística de terrenos y de edificios como documento acreditativo del régimen urbanístico a una finca, unidad de actuación o sector.

2. La solicitud de la Cédula Urbanística irá acompañada de la descripción detallada de la finca y su posición exacta, según el modelo que disponga el Ayuntamiento, y un plano de situación a escala.

3. El Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas en plazo máximo de un mes a partir del día de la solicitud.

4. El Ayuntamiento exigirá la correspondiente Cédula Urbanística en los expedientes administrativos de parcelación, edificación, y cualquier utilización de las fincas.

### **CAPITULO II INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN**

#### **Artículo 305. CLASES DE INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.**

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los siguientes instrumentos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución, de suspensión de obras o usos.
- c) Inspección urbanística.

**Artículo 306. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia, y sin perjuicio de lo determinado por la legislación en vigor, los actos de uso del suelo y subsuelo, tales como:
  - a) Las parcelaciones urbanas.
  - b) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico.
  - c) Los movimientos de tierra.
  - d) Las obras de nueva planta.
  - e) La modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
  - f) La primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
  - g) La demolición de construcciones.
  - h) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
  - i) Las talas de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que formen parte de la vegetación autóctona de Canarias, o que por sus características, puedan afectar al paisaje.
  - j) La localización o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares provisionales o permanentes.
  - k) Las obras de desmonte, explanación, abancalamiento y soriba para la preparación de parcelas de cultivos.
  - l) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
  - m) Los actos de edificación en los puertos, helipuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
  - n) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
  - o) La instalación de invernaderos.
  - p) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares

3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
4. Para la ejecución de obras promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias o el Cabildo Insular se estará a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 169 apartado 1 al 3, de la Ley 9/1999.
5. Tratándose de obras que afecten directamente a la defensa nacional o cuando razones de urgencia o interés público lo exijan será de aplicación el procedimiento previsto en los párrafos segundo y tercero del artículo 169.4 y 5 de la Ley 9/1999.
6. La Licencia Municipal es independiente respecto de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o concesiones necesarias para la ejecución del acto de que se trate.

#### **Artículo 307. CLASES DE LICENCIAS.**

1. Por razón de su objeto, las licencias pueden ser:
  - a) De parcelación rústica o urbanística.
  - b) De obras de urbanización.
  - c) De movimientos de tierra.
  - d) De obras de edificación.
  - e) De primera ocupación.
  - f) De modificación de usos.
  - g) De actividades e instalaciones.
2. Por razón de su eficacia en el tiempo, las licencias de obras de pueden ser:
  - a) Licencias de eficacia inmediata.
  - b) Licencias de eficacia diferida.
3. Por razón de la clase de suelo en que se encuentren las parcelas, las licencias pueden ser:
  - a) Licencias en suelo urbano.
  - b) Licencias en suelo urbanizable.
  - c) Licencias en suelo rústico.

**Artículo 308. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.**

1. Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de fincas en dos o más lotes.
2. De conformidad con lo establecido en el artículo 80.3 de la Ley 9/1999, las licencias de parcelación en suelo rústico requieren licencia municipal, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura. Las licencias de parcelación rústica se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
  - a) Memoria justificativa de las causas que motivan la parcelación y de sus características, en función de las determinaciones del Planeamiento, incluyendo una relación de las fincas originales y de las nuevas resultantes de la parcelación, las cuales no podrán tener una extensión inferior a la unidad mínima de parcelación, justificando su adecuación al uso que el planeamiento les asigna.
  - b) Planos de estado actual, a escala mínima 1:2.000, donde se señalen las fincas registrales originales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c) Planos de parcelación, a escala mínima 1:2.000, en los que se identifiquen las parcelas resultantes,
3. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
  - a) Memoria justificativa de las causas que motivan la parcelación y de sus características, en función de las determinaciones del planeamiento sobre el que se fundamente, incluyendo una relación de las fincas originales y de las nuevas resultantes de la parcelación, justificando su adecuación al uso que el planeamiento les asigna y, en su caso, su aptitud para la edificación.
  - b) Planos de estado actual, a escala mínima 1:1.000, donde se señalen las fincas registrales originales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c) Planos de parcelación, a escala mínima 1:1.000, en los que se identifiquen las parcelas resultantes y se compruebe la ausencia de parcelas residuales inaprovechables de acuerdo con las condiciones señaladas por el planeamiento.
4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con la aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el párrafo anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.



5. Requerirá licencia urbanística de parcelación individualizada todo acto de modificación, ya sea por subdivisión o por agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de desarrollo del planeamiento mencionados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos.

6. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación.

#### **Artículo 309. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. Las licencias de obras de urbanización se entenderán concedidas con la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en el acto de aprobación pueda condicionarse la ejecución de las obras a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos pendientes.

2. Las licencias de obras de urbanización de carácter complementario no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán de acuerdo con lo previsto para las licencias de edificación.

3. Concedida la licencia, el promotor notificará al Ayuntamiento la intención de iniciar las obras de urbanización con una antelación mínima de quince días.

#### **Artículo 310. LICENCIAS DE MOVIMIENTOS DE TIERRA.**

1. La licencia para movimientos de tierra tiene por objeto obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos, y no ampara la apertura de viales, fosas para cimentaciones, trasplante o destrucción de especies vegetales.

2. Para el otorgamiento de licencia de movimiento de tierra el Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico de la parcela.

#### **Artículo 311. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

1. La concesión de licencias de obras de edificación se concederán sobre la base de un proyecto cuyo contenido documental se ajuste a lo establecido en el artículo 294 la actuación proyectada cumpla las condiciones generales de la edificación, las particulares del uso a que se destine y de la zona en que se ubique. Asimismo, deberá cumplir las especificaciones técnicas de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

2. Además de lo establecido en el párrafo anterior, la concesión de licencia exigirá la previa acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

- b) Cumplimiento de distribución de cargas y beneficios asignados por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela y demás deberes legales.
- c) Dotación de los servicios de agua, luz y alcantarillado, aceras y pavimentación de calzada, además de contar con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos por razón de la naturaleza de las obras.
- e) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

#### **Artículo 312. LICENCIAS DE OBRAS CON EFICACIA INMEDIATA Y DIFERIDA**

1. Las licencias de obras que se concedan sobre la base de un proyecto de ejecución tendrán eficacia inmediata.
2. La licencias de obras también podrán concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tal caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
3. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio de obras. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

#### **Artículo 313. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN**

1. Requiere licencia de primera ocupación el primer uso de un edificio después de su construcción o reforma.
2. La licencia de primera ocupación es requisito necesario para el suministro municipal de agua potable o la prestación de cualquier otro servicio público.
3. La licencia se denegará si la edificación no se ajusta al proyecto en virtud del cual se otorgó la licencia de obras de edificación.

#### **Artículo 314. LICENCIAS DE MODIFICACIÓN DE USO.**

1. Requerirá licencia de modificación de uso el cambio de uso de los edificios. Esta licencia no ampara la realización de obras de ampliación o reforma, para las cuales será necesario la obtención de la correspondiente licencia de obras.

2. La solicitud de licencia de modificación de uso contendrá los siguientes documentos:

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

b) Plano de emplazamiento a escala 1:5.000, con indicación de las vías públicas y fincas del entorno, alineaciones y rasantes oficiales y demás parámetros urbanísticos.

c) Certificación expedida por facultativo competente en la que se acredite que el edificio es apto para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos, garantizando la ausencia de perjuicio a las fincas colindantes.

#### **Artículo 315. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

1. Requieren licencias de actividades e instalaciones los actos o usos del suelo relativos a la implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de licencia de actividades e instalaciones.

#### **Artículo 316. LICENCIAS EN SUELO URBANO CON ORDENACIÓN DETALLADA.**

1. Para el otorgamiento de licencia de edificación en suelo urbano se requiere que la parcela tenga la condición de solar y que el propietario de la parcela haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. Para autorizar en suelo urbano la edificación de parcelas que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia, el interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.



- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa 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.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b).

#### **Artículo 317. LICENCIAS EN SUELO URBANO CON ORDENACIÓN REMITIDA**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales que las presentes Normas prevén para el área remitida a planeamiento ulterior no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante el párrafo anterior, podrán llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación y hacer efectivo el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

#### **Artículo 318. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.**

1. El otorgamiento de licencias en suelo urbanizable cuya gestión se lleve a cabo por el sistema de compensación requerirá, previamente, la ejecución de las obras de urbanización y la recepción por el Ayuntamiento de dichas obras y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.

2. Cuando el sistema de actuación sea el de cooperación no podrán otorgarse licencias hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

#### **Artículo 319. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO**

El otorgamiento de licencias para la ejecución en suelo rústico de las construcciones o instalaciones a que se refiere el artículo 30 requerirá previa autorización de la Dirección General de Urbanismo.



**Artículo 320. LICENCIAS EN ZONAS DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO Y PROTECCION COSTERAS.**

El otorgamiento de licencias para la ejecución de obras en zonas de servidumbre de tránsito y protección de costas requerirá previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación territorial.

**CAPITULO III  
COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

**Artículo 321. COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.**

1. La competencia para el otorgamiento licencias corresponde al Alcalde, sin perjuicio de las delegaciones que correspondan.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
3. El Alcalde podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de licencias urbanísticas si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

**Artículo 322. SOLICITUD DE LICENCIA.**

1. El modelo previsto para la concesión de licencia debidamente cumplimentado se presentará en el Registro General de la Corporación, con el contenido siguiente:
  - a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, de la persona que lo represente.
  - b) Situación de la finca.
  - c) Operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
  - d) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.
2. La solicitud irá acompañada de los documentos a los que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 323. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.**

1. La solicitud de licencia para obras mayores deberá incluir los siguientes documentos:
  - a) Cédula urbanística.

b) Proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación de que se trate, suscrito por facultativo competente.

c) Otros documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

2. La solicitud de licencia de obra menor se acompañará de un plano de situación a escala, memoria y presupuesto, en los que se describan las características de la obra a realizar, suscritos por el responsable técnico.

3. Cuando se trate de licencia de obras de reforma o restauración, se diferenciarán los elementos que se conservan o restauran, los que sean objeto de demolición y los de nueva construcción.

4. Cuando se trate de licencias de movimientos de tierra la documentación incluirá un plano topográfico, a escala 1:5.000, con cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características del terreno y relación de las fincas colindantes.

5. Cuando se trate de licencias de demolición la Memoria del proyecto hará referencia al sistema técnico a utilizar, programa y precauciones a adoptar en relación a la vía pública y las fincas colindantes y fotografías del edificio a demoler.

6. Cuando se trate de licencia de tala de árboles la Memoria hará referencia a las especies arbóreas, características botánicas, número de unidades, edad y demás características relevantes.

7. Cuando se trate de licencia para actividades extractivas la Memoria hará referencia al volumen de extracción, medios a utilizar, medidas de protección del paisaje, del arbolado y de las fincas colindantes, plano topográfico de los terrenos a escala 1:5.000, proyecto de restauración del medio y certificado de dominio del suelo o título jurídico que autoriza al solicitante.

8. Cuando se trate de viviendas de primera necesidad social el proyecto al que se refiere el apartado b) del párrafo primero podrá tener un nivel de concreción en lo relativo a cimentación y estructura equivalente al de un proyecto de ejecución y en las restantes unidades de obra al de un proyecto básico.

#### **Artículo 324. PETICIÓN Y EVACUACIÓN DE INFORMES.**

1. Una vez presentada en el Registro General de la Corporación la solicitud de la licencia junto con la documentación a la que se refiere el artículo anterior, en el plazo de los cinco días siguientes a la fecha del registro se remitirán los duplicados del proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

2. Los informes de los Organismos que hubieren de informar la petición deberán remitirse a la Corporación diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el artículo 325, transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes.

**Artículo 325. SUBSANACIÓN Y MEJORA DE LA SOLICITUD.**

Si la solicitud de la licencia no reúne los requisitos señalados en los artículos 321 y 322, se requerirá al interesado para que en el plazo de quince días a partir de la notificación subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición, archivándose sin más trámite su petición.

**Artículo 326. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LICENCIA.**

1. Las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones en sectores para los que haya sido aprobado el correspondiente planeamiento, obras e instalaciones industriales menores y aperturas de pequeños establecimientos habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General de la Corporación.

2. Las licencias para obras de nueva construcción o reforma de edificios o industrias y, en general, grandes establecimientos, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General de la Corporación.

3. El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedará suspendido desde la fecha de la resolución por la que se requiera al interesado para que subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos. Subsanaadas las deficiencias o vencido el plazo para subsanarlas continuará el cómputo del plazo para resolver.

4. Los documentos en que se formalicen las licencias y sus posibles transmisiones serán expedidos por el Secretario de la Corporación.

5. El acto de otorgamiento de licencia se notificará al interesado. Éste deberá satisfacer la liquidación de la tasa en el plazo que se señale a éste efecto. Transcurrido el plazo sin satisfacción de la liquidación se entenderá que se desiste a la licencia y se procederá al archivo de la misma.

**Artículo 327. OTORGAMIENTO DE LICENCIA EN VIRTUD DE ACTO PRESUNTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

1. Si transcurrieran los plazos señalados en los párrafos primero y segundo del artículo 325, con la interrupción del cómputo del plazo durante el período de subsanación de deficiencias, en su caso, sin que se hubiere notificado resolución expresa:

a) El peticionario de licencia de parcelación, en el supuesto expresado, construcción de inmuebles o modificación de la estructura de los mismos, implantación de nuevas industrias o reformas mayores de las existentes, podrá entender estimada la solicitud en virtud de acto presunto.

b) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en espacios libres, espacios naturales protegidos o en bienes de dominio público o patrimoniales, se deberá entender denegada en virtud de acto presunto.



c) Si la licencia instada se refiere a obras o instalaciones menores, apertura de toda clase de establecimientos y, en general, a cualquier otro objeto no comprendido en los dos apartados precedentes, el peticionario podrá entender otorgada en virtud de acto presunto.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas en virtud de acto presunto licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico aplicable.

#### **Artículo 328. CERTIFICACIÓN DE ACTO PRESUNTO.**

1. Los actos administrativos presuntos se podrán hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

2. Para su eficacia, los interesados o la propia Administración deberán acreditar los actos presuntos mediante certificación emitida por el órgano competente que debió resolver expresamente el procedimiento, que deberá extenderla inexcusablemente en el plazo de veinte días desde que le fue solicitada, salvo que en dicho plazo haya dictado resolución expresa, sin que se pueda delegar esta competencia específica.

3. La certificación que se emita deberá ser comprensiva de la solicitud presentada o del objeto del procedimiento seguido, de la fecha de iniciación, del vencimiento del plazo para dictar resolución y de los efectos generados por la ausencia de resolución expresa. Si la certificación no fuese emitida en el plazo establecido en el párrafo anterior, los actos presuntos serán igualmente eficaces y se podrán acreditar mediante la exhibición de la petición de la certificación sin que quede por ello desvirtuado el carácter estimatorio o desestimatorio establecido legalmente para el acto presunto.

4. Los interesados podrán solicitar la certificación a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo en que debió dictarse la resolución y podrán solicitar de la Administración que se exijan las responsabilidades correspondientes.

5. Los plazos para interponer recursos administrativos y contencioso-administrativos respecto de los actos presuntos se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la certificación, y si ésta no fuese emitida en plazo, a partir del día siguiente al de finalización de dicho plazo.

#### **Artículo 329. MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS.**

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas. El trámite será el mismo que para la obtención de licencia.

#### **Artículo 330. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS.**

Las licencias municipales serán transmisibles. Para que tal transmisión surta efectos administrativos es requisito necesario la comunicación por escrito a la Corporación, sin lo cual, el transmitente y el nuevo titular responderán solidariamente de las responsabilidades que se deriven de la licencia.



**Artículo 331. REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.**

1. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión de las Normas Subsidiarias se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aun no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los perjuicios que justificadamente se acrediten de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.
2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, el Ayuntamiento podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

**Artículo 332. AUTORIZACIONES DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

No obstante la obligatoriedad de observancia de las Normas Subsidiarias, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

**CAPITULO IV**

**DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA.**

**Artículo 333. DEBER DE CONSERVACIÓN**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones y de seguridad, salubridad y ornato público.

**Artículo 334. ÓRDENES DE EJECUCIÓN POR MOTIVOS TURÍSTICOS O CULTURALES**

1. El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en el planeamiento.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

**Artículo 335. DECLARACIÓN DE RUINA.**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro de demora el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **PRIMERA.- DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas y que resulten disconforme con las determinaciones de las presentes Normas, tendrán la consideración de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor. En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las determinaciones de las presentes Normas.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones consideradas fuera de ordenación se podrá realizar las siguientes actuaciones:

1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por las presentes normas. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

#### **SEGUNDA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EXPEDIENTES SANCIONADORES Y LEGALIZACIONES**

Todos aquellos expedientes sancionadores, así como expedientes de legalización incoados y en tramitación a la entrada en vigor de las presentes normas, les será de aplicación las normas sustantivas y procedimentales en vigor en el momento de la apertura de los citados expedientes.

En todo caso, les será de aplicación el principio general del derecho de la retroactividad de la normas más favorable para el supuesto sujeto infractor.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.

**SEGUNDA.-** Con carácter previo a la elaboración de las presentes Normas, el Ayuntamiento de Moya está elaborando un Catálogo de Elementos de Interés Histórico Artístico, el cual no ha recibido aprobación definitiva al momento a la entrada en vigor de las presentes Normas.

El régimen jurídico de los inmuebles incluidos en el citado Catálogo, será aquel que figure en el articulado del mismo, siendo de aplicación preferente respecto de la regulación estipulada en las presentes Normas. En tanto no entre en vigor el Catálogo en tramitación, será de aplicación supletoria a los edificios precatalogados que se recogen en los planos de ordenación, el régimen jurídico contenido en el Título VII, Capítulo II referente a la Protección del Patrimonio Histórico Artístico.