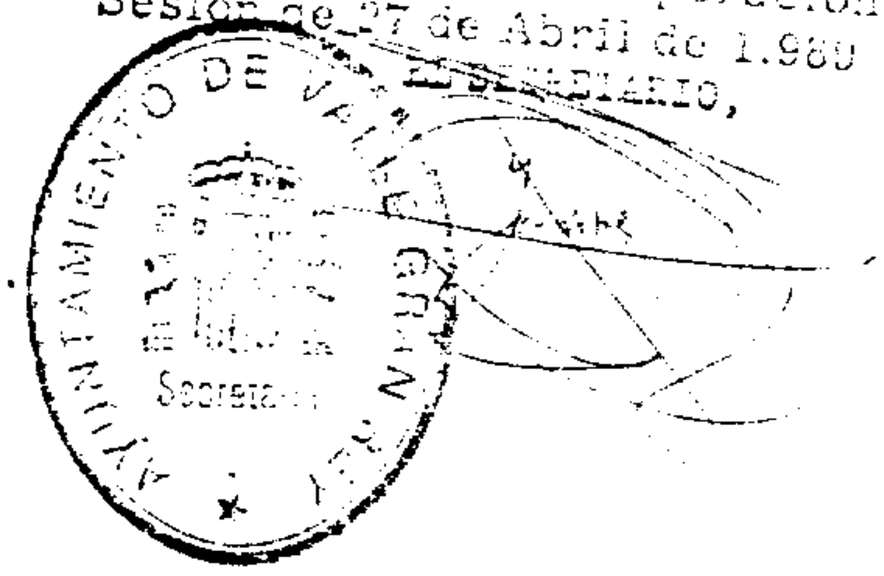
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Corporación en Sesión de 27 de Abril de 1.980
EL SECRETARIO,

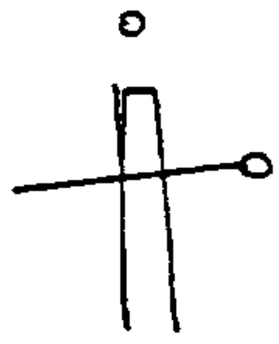


NORMAS URBANISTICAS

El presente documento ha sido rectificado en orden a los reparos de que fue objeto a su aprobación definitiva en la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 1.988 y publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 21, del viernes 10 de febrero de 1.989.

Santa Cruz de Tenerife, en marzo de 1.989

=EL ARQUITECTO REDACTOR=



Sixto Machado Codesido

ARTICULO 20.- VENTILACION

ARTICULO 21.- DOTACIONES MINIMAS

ARTICULO 22.- CONDICIONES HIGIENICAS ESPECIFICAS DE LA INDUSTRIA.

PARTE 3ª.- CONDICIONES DE USO

ARTICULO 23.- CLASIFICACION DE USOS

ARTICULO 24.- EL USO RESIDENCIAL

ARTICULO 25.- EL USO TURISTICO

ARTICULO 26.- EL USO DE SERVICIOS (ALMACENES Y GARAJES)

ARTICULO 27.- EL USO COMERCIAL

ARTICULO 28.- EL USO INDUSTRIAL

ARTICULO 29.- CATEGORIA INDUSTRIAL

ARTICULO 30.- EL USO DE CARACTER PUBLICO

ARTICULO 31.- SURTIDORES DE CARBURANTE Y ESTACIONES DE SERVICIO.

PARTE 4ª.- NORMAS ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS SUELOS URBANOS

I.- EN EDIFICACION CERRADA

ARTICULO 32.- SOLAR EDIFICABLE

ARTICULO 33.- ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACION

ARTICULO 34.- ALINEACIONES DE FACHADAS

ARTICULO 35.- PARED MEDIANERA

ARTICULO 36.- PATIOS INTERIORES

ARTICULO 37.- HUECOS EN FACHADA ABIERTA A LUGAR PUBLICO

ARTICULO 38.- PORTALES Y PASILLOS COMUNES

ARTICULO 39.- ESCALERAS

ARTICULO 40.- APARCAMIENTOS

ARTICULO 41.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

II.- EN EDIFICACION MIXTA

ARTICULO 42.- CONDICIONES PARTICULARES PARA ESTA TIPOLOGIA E-
DIFICATORIA

III.- EN EDIFICACION TURISTICA CERRADA

ARTICULO 43.- SOLAR EDIFICABLE

ARTICULO 44.- ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACION

ARTICULO 45.- DISTANCIAS A LINDEROS

ARTICULO 46.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

ARTICULO 47.- CUERPOS SALIENTES

ARTICULO 48.- PATIOS INTERIORES

ARTIUULO 49.- CERRAMIENTOS

ARTICULO 50.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

IV.- EN EDIFICACION TURISTICA ABIERTA

ARTICULO 51.- PARCELA MINIMA

ARTICULO 52.- ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACION

ARTICULO 53.- DISTANCIAS A LINDEROS

ARTICULO 54.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

ARTICULO 55.- DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES

ARTICULO 56.- CUERPOS SALIENTES

ARTICULO 57.- PATIOS INTERIORES

ARTICULO 58.- APARCAMIENTOS

ARTICULO 59.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

ARTICULO 60.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

V.- EN CIUDAD-JARDIN

ARTICULO 61.- PARCELA MINIMA

ARTICULO 62.- ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACION

ARTICULO 63.- DISTANCIAS A LINDEROS

ARTICULO 64.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

ARTICULO 65.- DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES

ARTICULO 66.- CUERPOS SALIENTES

ARTICULO 67.- PATIOS INTERIORES

ARTICULO 68.- APARCAMIENTOS

ARTICULO 69.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

ARTICULO 70.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

VI.- EN EDIFICACION INDUSTRIAL

ARTICULO 71.- PARCELA MINIMA

ARTICULO 72.- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

ARTICULO 73.- DISTANCIAS A LINDEROS

ARTICULO 74.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

ARTICULO 75.- DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES

ARTICULO 76.- AGRUPACION DE PARCELAS

ARTICULO 77.- CERRAMIENTO DE PARCELA

ARTICULO 78.- APARCAMIENTOS

ARTICULO 79.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

CAPITULO TERCERO.- TRATAMIENTO APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 80.- CRITERIOS DE CALIFICACION PARA ESTE SUELO

ARTICULO 81.- CONDICIONES DE URBANIZACION

ARTICULO 82.- URBANIZACION DIFERIDA

ARTICULO 83.- EDIFICACION DE EQUIPAMIENTOS

Artículos anulados según reparos 9º y 10º del Acuerdo de Aprobación Definitiva (BOC nº 21 de 10-2-89)

CAPITULO CUARTO.- TRATAMIENTO APLICABLE AL SUELO RUSTICO

ARTICULO 84.- DEFINICION Y CLASES DE SUELO RUSTICO

ARTICULO 85.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO RUSTICO GENERAL

ARTICULO 86.- REQUISITOS QUE HAN DE CUMPLIR LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO RUSTICO GENERAL

ARTICULO 87.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO RUSTICO PROTEGIDO

CAPITULO QUINTO.- OTRAS DETERMINACIONES

ARTICULO 88.- ZONAS DE EDIFICACION A PROTEGER POR SU VALOR - HISTORICO Y/O AMBIENTAL

ARTICULO 89.- PLANES PARCIALES

ARTICULO 90.- PLANES ESPECIALES

ARTICULO 91.- ESTUDIOS DE DETALLE

ARTICULO 92.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE OBRAS

ARTICULO 93.. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION

ARTICULO 94.- SOLICITUD DE LICENCIA

ARTICULO 95.- SUSPENSION DE LOS ACTOS DE EDIFICACION Y USO - DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL

1.- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento - tienen por objeto la ordenación urbanística de la totalidad - del territorio del Municipio de Valle Gran Rey, conforme se - establece en los articulos 70-2 y 10 de la Ley del Suelo.

2.- Mientras permanezcan vigentes, serán el marco de referencia en el que se ha de integrar todo el planeamiento que se redacte dentro de su ámbito territorial, ya que constitu-- yen el instrumento de ordenación integral del territorio que- abarca el citado Municipio.

3.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se han formulado de acuerdo con las prescripciones de ordenamiento urbanístico y demás Normas aplicables. Las referencias a la Ley - del Suelo y a sus Reglamentos, hechas en este artículo y en - los sucesivos lo son a la Ley de Régimen del Suelo y Ordena-- ción Urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1346/ 1976, de 9 de abril, así como a los Reglamentos de Planeamiento (Aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), de- Gestión Urbanistíca (aprobado por R.D. 2187/1978. de 25 de agosto), y de Disciplina Urbanistica (aprobado por R.D.2187/ - 1978, de 23 de junio). También se han considerado tanto el -- Real Decreto-Ley de 16 de octubre de 1981, sobre adaptación -

de los Planes Generales a la Ley del Suelo, como la legisla-- ción existente en la Comunidad Autónoma al respecto y que a - continuación se relaciona:

- Ley 5/87, de 7 de Abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC. Nº 48 del 17 de abril de 1987)
- Ley 6/87, de 7 de abril, sobre Sistemas de Actuación - Urbanística Diferida (BOC Nº 48 del 17 de abril de -- 1987).
- Ley 12/87, de 19 de unio, de Declaración de Espacios- Naturales de Canarias (BOC Nº 85 del 1 de julio de - 1987).
- Acuerdo de 26 de junio de 1987, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, por el que se dicta Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios - de Detalle.

ARTICULO 2.- CONTENIDO Y ALCANCE

1.- Corresponde a las Normas Subsidiarias regular el uso del medio físico y del suelo, en especial las actividades relacionadas con la urbanización y la construcción.

ARTICULO 3.- VIGENCIA Y EXPOSICION DE MOTIVOS DE REVISION

1.- Las presentes Normas Subsisiarias de Planeamiento entrarán en vigor el siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no se sustitu

yan por un Plan General o sea precisa su revisión.

2.- Será procedente la revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, previo un estudio justificativo que lodemuestre, si se presenta alguna de las siguientes circunstancias.

a) Cuando se hubiese trazado alguna vía urbana en suelocalificado "Rústico"

b) Cuando se hubiesen realizado al menos cinco de las -- siete obras previstas para completar la red de los sistemas - generales que se relacionan a continuación:

- Vía de Acceso a Juan Rejón sobre Orijamas.
- Vía a pie de acantilado desde Calera a Playa Calera.
- Vía de Ronda, para acceder al puerto de Vueltas.
- Vía de penetración hasta la playa por el margen del barranco.
- Puente de Arriba sobre el barranco.
- Puente de Abajo sobre el barranco.
- Vía perpendicular al barranco que, desde la Playa Calera hasta Piedra La Garza, lo cruza por el Puente de Abajo.

c) Si transcurridos ocho años, no se hubiesen realizadopor lo menos tres de las señaladas siete obras.

d) Si hubiese mayores exigencias de aquipamientos comunitarios y espacios libres a consecuencia de la transformaciónecónómica y social o de disposiciones de rango superior

e) Cuando se hubiese ocupado las tres cuartas partes del suelo "Urbano" y "Urbanizable" previsto por estas Normas Sub-

sidiarias de PLaneamiento.

f) Sí se hubiese urbanizado hasta el 20% del suelo pre - visto como "Urbanizable" sin previa aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

g) Cuando por la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al Municipio, o la concurrencia de otros supuestos que por disposición legal reglamenta-- ria den lugar a que sea imperativa su revisión. Todos estos - indicadores y otros análogos, cuyo denominador común sea la - divergencia de hecho entre la marcha de la realidad urbana y- el modelo de ordenación propuesto, implicará la revisión delmismo, que podría ser total o parcial en función de la amplitud territorial y trascendencia estructural del desajuste

ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD

1.- Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de- Planeamiento obligan por igual a la Administración y a los -- particulares, con las especificaciones establecidas en el artículo 58 de la Ley del Suelo.

2.- La autorización excepcional de usos y obras de carác ter provisional, además de atenerse al artículo 58-2 de la -- Ley del Suelo, habrá de basarse en un informe justificativo - de que se cumplen los siguientes requisitos:

a) De su carácter provisional y ausencia de naturaleza - permanente.

b) De no entorpecer el desarrollo de las Normas Subsidia rias de Planeamiento o de los otros Planes que se aprueben co

mo desarrollo de éstas.

c) De que la autorización se otorgaría a condición de -- que tales usos y obras cesarían o serían derruidas sin dere-- cho a indemnización cuando la Administración otorgante adop- tase la revocación de la misma. La autorización, aceptada por el propietario, deberá inscribirse, con las citadas condicio- nes, en el Registro de la Propiedad.

3.- Asimismo, el Ayuntamiento, podrá ocupar temporalmen- te terrenos para su uso y obras provisionales, no previstos - en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siempre que no di ficulte su ejecución y esté justificada la ocupación por una- necesidad pública de carácter transitorio.

ARTICULO 5.- INTERPRETACION DE DOCUMENTOS

1.- Si resultaran lagunas normativas por aplicación de - estas Normas o se suscitaran cuestiones de interpretación, és tas deben resolverse en base al resto de la documentación de- las Normas Subsidiarias, en especial de la memoria,o en su de-- fecto prevalecerá la opinión más favorable a la menor edifi-- cabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipa mientos comunitarios.

2.- Los planos de ordenación son expresión gráfica de - las determinaciones de las Normas. Sus símbolos literales y - numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus tra- zados y divisiones.

ARTICULO 6.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.- En desarrollo de las previsiones contenidas en las - Normas Subsidiarias de Planeamiento podrán formularse Planes- Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Parcelacio nes, Reparcelaciones y Proyectos de Urbanización.

2.- Los Planes Parciales tendrán por objeto desarrollar, mediante ordenación detallada, el suelo clasificado como Urba nizable.

Podrán crear suelo urbano de carácter residencial, turís tico o industrial, pero siempre dentro de las pautas marca - das por el ordenamiento superior.

3.- Los Planes Especiales se redactarán y aprobarán en - desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsi- diarias, sin necesidad de previa aprobación de Plan Parcial,- con alguna de las siguientes finalidades:

- Ordenación de recintos y conjuntos histórico artisticos
- Reforma interior y/o saneamiento en suelo urbano.
- Protección y mejora del medio rural.
- Protección y mejora de determinados entornos naturales zonas de protección, de los espacios libres y del sis- tema de equipamiento comunitario.
- Regeneración y mejora de zonas de costa.

4.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fue re preciso para completar o, en su caso, adaptar determinacio nes establecidas en las Normas Subsidiarias y en los Planes - Parciales.

Tendrán por finalidad prever o reajustar, según los ca-- sos, el señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o la orde- nación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la Norma o del Plan.

5.- Las Parcelaciones y Reparcelaciones se harán en a--- quel suelo urbano en el que el tamaño, dimensiones o límites- que espontáneamente presenta la propiedad del suelo no son -- los adecuados para convertirse en solares, según las caracte- rísticas que estos debieran presentar en cada caso conforme a las especificaciones de las Normas Subsidiarias y de los Pla- nes Parciales.

Toda parcelación urbanística está sujeta a licencia y to da reparcelación a la aprobación del proyecto correspondiente.

6.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la pràctica las Normas Sub- sidiarias de Planeamiento y los Planes Parciales en el suelo- urbano. No podrán modificar las previsiones del planeamiento- ni contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del - suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que pue- dan ser ejecutadas por técnicó distinto al autor del proyecto

ARTICULO 7.- CLASIFICACION DEL SUELO EN TIPOS

1.- El Territorio Municipal queda afectado por la ordena ción de las Normas Subsidiarias, y a efectos del régimen jurí dico del suelo, en alguna de las tres categorías siguientes:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico

La delimitación de estos tipos de suelo se hace de modo general en el Plano de Ordenación y Clasificación del Suelo a escala 1/5.ooo. y de modo más preciso en los Planos de Ordenación Detallada de determinadas zonas a escala 1/1.000.

2.- Constituyen el Suelo Urbano aquellos terrenos así calificados en las Normas Subsidiarias ya fuese porque cuentan con la infraestructura urbanística necesaria para ello o porque dispondrán de ella en ejecución de las mismas.

3.- Constituye el Suelo Urbanizable aquel así considerado por las Normas Subsidiarias que no siendo urbano pueda llegar a serlo, siguiendo las directrices que estas Normas Urbanísticas establecen.

4.- Contituyen el Suelo Rústico los terrenos así considerados por las Normas Subsidiarias para ser preservados del hecho urbanizador, bien por no ser deseable su transformación - en suelo urbano o bien que por sus especiales valores ecológicos, paisajísticos o agrícolas precisan de una especial protección.

ARTICULO 8.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

1.- Por su incidencia en la definición de la estructura- del territorio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento dis--

tinguen entre Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Son Sistemas Generales aquellos cuya área de influencia- se extiende a todo el suelo ordenado.

Son Sistemas Locales aquellos que estructuran orgánica-- mente un sector determinado.

2.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento distinguen los siguientes Sistemas Generales:

A.- Red Viaria General (Plano Escala 1/5.000)

B.- Sistema de Equipamiento Comunitario:

Administrativo y Servicios	A.
Sanitario y Asistencial	S.A.
Docente	E.
Deportivo	D.
Religioso y Cementerios	R,CE
Comercial	C.
Cultural	C.T.

C.- Instalaciones Especiales:

Refugio Pesquero	R.P.

D.- Sistema de Espacios Libres:

Parques Urbanos	P.U.
Areas Peatonales	P.
Libre Protegido	L.P.
Vistas Panorámicas	V.

3.- Los Sistemas Locales quedan determinados en los Planos a escala 1/1.000 y, llegado el caso, en los Planes Parcia

les y Planes Especiales que se redacten en el futuro dentro - del ámbito de estas Normas.

4.- No obstante, cuando las propias Normas Subsidiarias- de Planeamiento indiquen expresamente la posición, tamaño o u- so de los Sistemas Generales o Locales en los sectores suje-- tos a un posterior Plan Parcial o Especial, Reparcelación o - Estudio de Detalle, éste deberá mantener esta previsión, sin- perjuicio de completar las dotaciones correspondientes según- establece el Reglamento de Planeamiento y estas Normas Urba-- nísticas.

CAPITULO II

TRATAMIENTO APLICABLE EN SUELO URBANO

PARTE 1a.- NORMAS GENERALES REFERENTES AL SUELO URBANO

ARTICULO 9.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

1.- Las cesiones obligatorias y gratuitas en Suelo Urbano se harán a favor del Municipio y consistirán en la total - superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos, centros de educación general básica, centros culturales y docentes, zonas deportivas y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. Estas obligaciones de los propietarios - de suelo urbano, se justifican legalmente por el artículo 57- del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

2.- También los Planes Especiales que en Suelo Urbano se redacten al amparo de estas Normas Subsidiarias, podrán definir cesiones obligatorias y gratuitas que completen y detallen las señaladas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento

ARTICULO 10.- CONDICION DE SOLAR

1.- Para poder ser edificado un terreno tendrá que tener la consideración de Solar.

2.- Se entenderá por Solar, aquel terreno apto para la edificación por reunir todos los siguientes requisitos:

a) No formar parte de los terrenos considerados como no-

edificables por estar afectados por vías, espacios libres o en general cualquier servidumbre que impida su edificación.

b) Dar frente a una vía pública pavimentada, o espacio libre público.

c) Contar con los servicios de suministro de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

d) Que tenga señalado alineaciones y rasantes.

e) Que tenga una superficie igual o superior a la que se señale como mínima para la zona en que se enclave.

3.- En caso de Urbanización Diferida (Art. 11), el pavimentado podrá limitarse a la explanación de la calzada y al encintado de aceras, y los servicios podrán limitarse al abastecimiento de agua y suministro eléctrico.

ARTÍCULO 11.- SISTEMAS DE URBANIZACION

1.- Se entenderá como Sistema de Urbanización Normal aquel en que el planeamiento establece su ejecución, de tal manera que la urbanización previa o simultánea a la edificación comprende la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al Municipio.

2.- Sistema de Actuación de Urbanización Diferida:

Este procedimiento, contenido en el documento aprobado provisionalmente, queda anulado a consecuencia del noveno reparo que figura en el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (BOC nº 21 del 10-2-1.989) que concede aprobación definitiva a este planeamiento.

(Estima dicha Comisión, en contra de la opinión subscribe, que la Ley 6/87 de la Comunidad Autónoma, que regula el sistema de actuación de urbanización diferida, exige que las áreas en las que se aplique deberán necesariamente quedar predeterminadas en la cartografía de las Normas Subsidiarias, no valiendo, por tanto, el mero cumplimiento de unos requisitos objetivos que se establecieran. Dado que en todo el Municipio no existen antecedentes de ocupación de suelo y asentamientos al margen de los espontáneos, tal previsión podría llegar a ser una pura disfuncionalidad instrumental del planeamiento. Por ello se ha creido preferible prescindir del sistema de actuación de urbanización diferida).

ARTICULO 12.- REPARCELACIONES

1.- Una vez aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento, o los correspondientes Planes Parciales que las desarrollen, todo suelo que sea calificado de Urbano podrá ser objeto de reparcelación.

2.- La reparcelación tendrá cualquiera de los siguientes fines:

a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b) La regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

3.- Las unidades a reparcelar coincidirán con las Unidades de Actuación cuando éstas estuviesen delimitadas o, si no, se determinarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia -

de los particulares interesados, debiendo ser tal que el re-- sultado de la reparcelación sea coherente con el Planeamiento.

El procedimiento a seguir será el señalado en los artículos 38 y 101 a 114 del Reglamento de Gestión Urbanística de - la Ley del Suelo.

4.- El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Relación de propietarios e interesados con expresión- de la naturaleza y cuantía de derecho.

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

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.

e) Cuenta de Liquidación Provisional.

f) Planos.

ARTICULO 13.- UNIDADES DE ACTUACION

En Suelo Urbano se han delimitado Unidades de Actuación- allí donde el proceso de urbanización no está completado

Las delimitaciones se han efectuado en base a lo dispuesto en el artículo 117-3 de la Ley del Suelo y de los apartados 1 y 3 del artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística y su objetivo es la justa distribución entre los propieta-

rios incluidos en cada perímetro de los beneficios y cargas - derivadas del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Actuación.

En base a ello, las Unidades de Actuación constituirán asimismo Unidades de Reparcelación, en cuanto que tendrán que- hacer la cesión gratuita de viales y zonas verdes incluidas - en cada área como requisito previo para el otorgamiento de licencias; ello implicará también la realización de un parcelario coherente con la normativa urbanística otorgada por el -- planeamiento.

Finalmente, los propietarios incluidos en cada Unidad de Actuación tendrán que distribuirse equitativamente los costes de urbanización correspondientes a la misma (siempre que no - sean sistemas generales) y que se realizará preferentemente a través de la gestión municipal con el fin de coordinar los objetivos y optimizar las inversiones.

Los trazados viarios, aparcamientos, jardines y zonas -- verdes, así como los estatutos ordenancísticos asignados en - casa caso por las Normas Subsidiarias, tendrán un carácter -- vinculante e inamovible a efectos de la ejecución de las Unidades de Actuación:

PARTE 2a NORMAS GENERALES REFERENTES A LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO

ARTICULO 14.- ALINEACIONES

1.- La alineación oficial es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc. y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de los Planes de Ordenación.

2.- La alineación de fachada es la que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones sujetas a las Normas y Ordenanzas respectivas.

ARTICULO 15.- PASANTES

1.- Son las líneas que proyectadas a las fachadas de un edificio determinan en cada punto el origen de la altura reguladora.

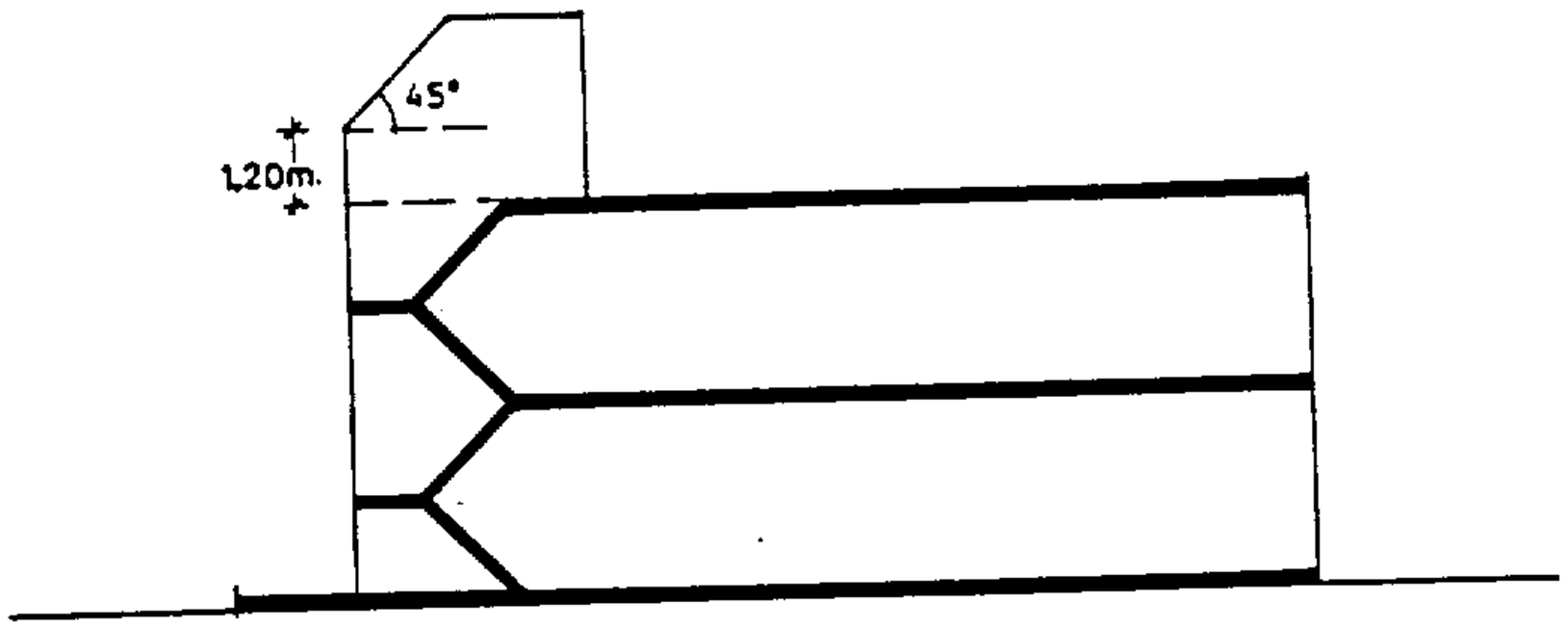
2.- Tales líneas coinciden con el perfil del terreno inmediato a cada plano perimetral del edificio.

3.- Cuando la urbanización de una parcela implicase la alteración de las rasantes naturales mediante obras de desmonte- o rellenos de tierras, el perfil del terreno resultante será el que definirá la rasante.

ARTICULO 16.- ALTURA DEL EDIFICIO

1.- La altura máxima de la edificación queda fijada en el número de plantas que se señalan en las ordenanzas específicas de los diferentes suelos urbanos.

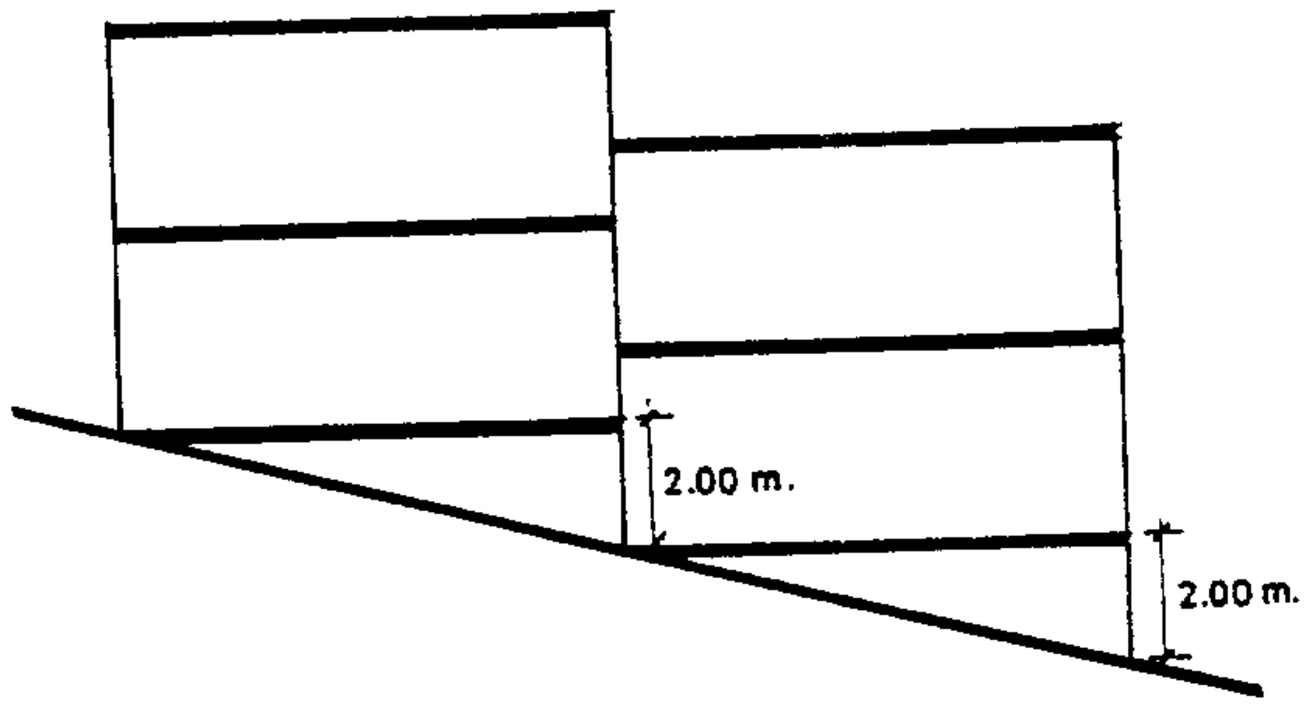
2.- Por encima de la altura permitida no podrá haber pieza vividera alguna.



Sobrepasando la cara superior del último forjado se permitirá un murete de hasta 1.20 metros de altura y, en el caso de que la cubierta fuese transitable, la caja de la escalera quedará dentro del plano de 45º a partir de la coronación de dicho murete.

Asimismo quedarán dentro de ese plano los depósitos de agua y cualquier otra instalación que fuese preciso ubicar en la azotea.

3.- En caso de que el terreno que determina la rasante tenga pendiente, el número máximo de plantas seguirá siendo el mismo, admitiéndose que el piso de la planta baja sobresalga hasta dos metros de la rasante. A partir de ese punto, deberá fraccionarse la edificación al objeto de que en ningún punto se excedan estos dos metros.

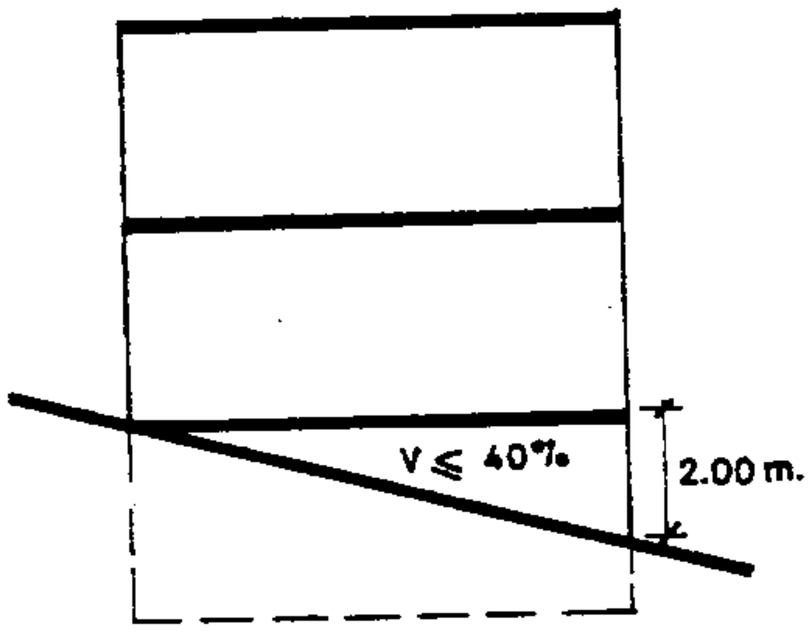


4.- Cuando la pendiente del terreno fuese tal que no se pudiesen cumplir estos requisitos, el solar será declarado no edificable.

ARTICULO 17.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

1.- Se prohibe expresamente el uso de viviendas en sótanos. Se permiten, sin embargo, los usos de garaje, almacén y - comercial.

2.- La cara inferior del forjado de la planta baja no sobrepasará un metro por encima de la rasante en terrenos llanos. En caso de que el terreno que determina la rasante tenga pendiente, la cara cuperior del forjado de la planta baja podrá - sobresalir hasta dos metros de la rasante. A partir de ese punto el edificio se debe quebrar, como vimos en el artículo 16,- o, si no, el semisótano entraría a efectos del cómputo de la - altura del edificio como una planta más.



En cualquier caso, el volumen resultante no sobrepasará el plano rasante en más del 40%. En caso de sobrepasarlo se - contaría como una planta más a todos los efectos.

ARTICULO 18.- VOLADOS Y SALIENTES

1.- Totalmente prohibidos cuando sean transitables y sobre suelo público o destinado a ser público, cualquiera que - sea su carácter o dimensión.

2.- Se permitirán, sin embargo, los aleros y cornisas voladas sobre suelo público a partir del techo de la planta baja, sobresaliendo un máximo de 40 cms.

3.- También se permitirá cualquier volado cuando, debido a los retranqueos del edificio respecto a la vía pública, se- haga sobre suelo privado. No obstante, en este caso, computará a efectos de ocupación de parcela y de distancia a linderos.

4.- Los letreros, muestras, marquesinas, banderines y -- toldos, tendrán una altura mínima de 2.25 metros, desde cualquier punto de la acera; su vuelo máximo sobre suelo público será inferior a la mitad del ancho de la acera y nunca más de 60 cms.

ARTICULO 19.- ALTURAS DE PISO A TECHO

1.- En sótanos y semisótanos habrá una altura libre mínima de piso a techo de 2,20 metros. No se permiten usos habitables o residenciales.

2.- La altura libre mínima y máxima de la Planta Baja -- cuando se destina a usos públicos o comerciales, será de 3,00 metros y 3,50 metros respectivamente, medidos de piso a techo

3.- Todas las plantas destinadas a uso residencial, in-- cluso la planta baja cuando ese fuese su destino, tendrán una altura de piso a techo que oscilará entre un mínimo de 2,50 - metros y un máximo de 3,00 metros.

ARTICULO 20.- VENTILACION E ILUMINACION

1.- Toda habitación o local tendrá iluminación y ventila ción directa al exterior.

2.- La superficie de los huecos de iluminación de todas- las habitaciones no será inferior a un décimo de la superfi-- cie de su planta.

3.- Unicamente se permitirá la ventilación mediante chi- menea en aquellas piezas que no sean vivideras; concretamente, en cuartos de baño, aseos, despensas, almacenes y cuartos de- contadores.

La sección mínima del conducto colector será de 400 cm2- y la de los conductos individuales de 150 cm2. Todos serán -- totalmente verticales y en la parte superior se coronarán con un aspirador estático.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventila- ción activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación - del vapor de agua, gases o humos que se produzcan allí. A un-

mismo colector no acometerán conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

ARTICULO 21.- DOTACIONES MINIMAS

1.- Cada vivienda o apartamento dispondrá de, al menos,- un cuarto de aseo con retrete, lavabo y ducha y de una cocina con fregadero.

2.- Ningún dormitorio será lugar de paso obligado y los- pasillos tendrán un ancho no menor de 0,85 metros.

3.- Cada local comercial dispondrá de, al menos, un aseo con retrete y lavabo.

4.- Los accesos a los garajes tendrán un ancho no infe-- rior a 3 metros y cada plaza de aparcamiento tendrá unas di-- mensiones no inferiores a 2,20 por 4,50 metros, sin conside-- rar accesos. En los locales destinados a garajes colectivos - se contemplará la ventilación, iluminación, drenaje y protección contra el fuego.

ARTICULO 22.- CONDICIONES HIGIENICAS ESPECIFICAS DE LA INDUSTRIA

1.- LUZ Y VENTILACION: Todos los talleres y almacenes -- tendrán luz y ventilación directa mediante huecos al exterior cuya superficie será igual o superior a 1/10 de la planta del recinto.

2.- CHIMENEAS DE VENTILACION: En los aseos se permite el

empleo de chimeneas de ventilación, con los mismos requisitos del artículo 20.

3.- SOLADOS: Todos los locales, incluídos los destinados a aseos y otros servicios, deberán tener un solado liso e impermeable, rematando en su unión con los muros mediante un zócalo también impermeable de, como mínimo, 15 cms. de altura.- Estos pisos tendrán inclinación suficiente para que el agua de baldeo corra hacia los desagües, si los hubiere.

4.- ASEOS: Los aseos deberán preverse independientes para cada sexo, y claramente diferenciados por letreros indicadores. Las entradas se dispondrán de forma que en ningún caso se pueda observar el aseo desde lugares de paso o trabajo. Habrá uno o dos módulos, según el sexo del personal, hasta 100-m2.; y un módulo más por cada 250 m2. de exceso. Cada módulo-constará de retrete y lavabo, además de urinario en los departamentos masculinos.

5.- DESAGÜES Y RESIDUOS: En el caso de que hubieran de verterse productos químicos, se habrá de disponer una instalación neutralizadora comprobada por los Servicios Técnicos Municipales antes de verter aquéllos al colector de desagüe.

Cuando puedan verterse aceite, grasas o combustibles líquidos, se exigirá asimismo la instalación de un separador de grasas de funcionamiento eficaz.

Los propietarios de industrias en las que se produzcan residuos que no puedan equipararse a las basuras domiciliarias

a juicio de la Jefatura del Servicio Municipal de Limpiezas,- vendrán obligados a su transporte al vertedero correspondiente.

PARTE 3a.- CONDICIONES DE USO

ARTICULO 23.- CLASIFICACION DE USOS

Los usos de la edificación se clasifican en: Residencial, Turístico, Servicios, Comercial, Industrial y, finalmente, el uso de carácter Público.

ARTICULO 24.- EL USO RESIDENCIAL

1.- Se caracteriza por tratarse de viviendas permanentes o estables. Pueden ser en edificios unifamiliares o en edificios plurifamiliares.

2.- La vivienda unifamiliar puede ser aislada o adosada, pero se distingue por tener acceso independiente desde el exterior

3.- Los edificios colectivos se viviendas se caracteri-- zan por la utilización conjunta de elementos comunes a varias viviendas, en especial los accesos.

ARTICULO 25.- EL USO TURISTICO

1.- Es el que se da a los alojamientos de carácter temporal o transitorio; incluye, a similitud del anterior, los alojamientos de índole unifamiliar o colectivo.

2.- La residencia turística unifamiliar puede ser aislada o adosada en colonias, pero se distingue por no ser prestaria de servicios comunes a otras, más que por la estructura de los accesos.

3.- La residencia turística colectiva se distingue por - ofrecer, en mayor o menor medida, determinados servicios en - comunidad, Tales son los Hoteles, Residencias, Pensiones y Apartamentos en colonias con algún servicio común.

ARTICULO 26,-EL USO DE SERVICIOS

1.- Se refiere a los garajes y almacenes en suelo urbano.

2.- Los garajes pueden ser particulares, colectivos e industriales:

a) Los garajes de uso particular son anejos a viviendas-unifamiliares.

b) Los garajes de uso colectivo estarán en la planta baja, semisótano o sótanos de los edificios de viviendas.

c) Los garajes de uso industrial estarán enclavados en - zonas industriales sin limitación.

3.- Los accesos a los garajes colectivos tendrán una anchura mínima de 3 metros y por cada 1.000 m2 de superficie -- tendrán un acceso independiente.

Cuando se encuentren en la red viaria principal, sin calles laterales colectoras, deberán tener el acceso retranqueado y achaflanado, lo suficiente para la entrada y salida de -

vehículos se efectue sin maniobrar.

4.- Todos los elementos que constituyen la estructura -- sustentante de la edificación destinada a garajes colectivos- deberan ser resistentes al fuego. Los soportes y vigas se cons truirán, si son de hierro, protegidos por materiales refracta rios, los muros que aislan el garaje colectivo de los locales destinados a otros usos serán de fábrica u hormigón, los for- jados y revestimientos de pisos serán incombustibles. Carece- rán de huecos a patios de servicio de las casas vecinas. El - nivel acústico no superará 65 decibelios (A). El nivel de ilu minación será de 50 LUX. La ventilación se realizará por con- ducto con una renovación de 6 volúmenes/hora.

Habrá un extintor por cada 20 plazas de vehículo y exis- tirá un dispositivo de cierre de seguridad.

Los espacios destinados a lavado y engrase no deberán a-- fectar a los terrenos circundantes; serán de suelo y zócalo - impermeable, debiendo verter las aguas residuales a través de separadores de gasolina y aceite.

5.- Los almacenes y depósitos tendrán un grado de incom- patibilidad y tolerancia de acuerdo con la situación relativa respecto de las viviendas y a las molestias o peligros que pu diesen provocar a sus habitantes.

En todo caso, habrá de observarse lo dispuesto en el vi- gente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peli-- grosas (Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre. BOE 292, de 7-

de Diciembre de 1961).

ARTICULO 27.- EL USO COMERCIAL

1.- En un sentido amplio incluye todas las actividades - que ofrecen un servicio a cambio de una prestación, salvo las que, por su carácter industrial, se definen en el siguiente - artículo.

2.- Se divide en los siguientes grupos:

a) Oficinas; Bancos, Gestorías, Despachos, etc...

b) Tiendas: Cualquier comercio en general.

c) Recreativos: Restaurantes, Bares, Discotecas, Salas - de Baile, Cines, etc...

ARTICULO 28.- EL USO INDUSTRIAL

1.- Bajo denominación de "INDUSTRIA PROPIAMENTE DICHA" - se consideran los establecimientos industriales comprendidos- en los apartados siguientes:

a) Los destinados a la obtención y/o transformación de - productos de cualquier clase con empleo de cualquier forma de energía.

b) Los almacenes e instalaciones anexas de:

- Primeras materias de cualquier orígen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso trans-- formaciones ulteriores.
- Productos finales que constituyan los elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras o constructoras.

- Productos semifabricados o semielaborados
- Maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

c) Los garajes con carácter de utilización pública y los talleres de reparación de vehículos a motor.

2.- Las industrias, almacenes industriales y garajes, en las diferentes categorías que más adelante se establecen, estarán sometidas a las Normas que el Ministerio de Industria - tenga en vigor en materia funcional, técnica o cualquier otra.

Los locales y lugares de trabajo tendrán que reunir los- requisitos que la Consejería de Trabajo señale. En particular los contenidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.(Orden de 9 de marzo de 1971)

Sin el cumplimiento de los requisitos que en la misma se señalan a las edificaciones, no podrá atorgarse a éstas las - licencias municipales de obra o apertura de locales.

ARTICULO 29.- CATEGORIA INDUSTRIAL

1.- En el uso industrial se distinguen las siguientes categorias en orden a su establecimiento y compatibilidad con - las viviendas.

CATEGORIA 1ª.- Industria sin incomodidad para viviendas- colindantes. Son aquellas industrias de artesanía que no transmiten molestias al exterior ni pueden ser orígen de peligro especial.

Potencia instalada = 2 CV

Nivel máximo de

ruido producido = 40 Db

CATEGORIA 2ª.- Industria tolerable para viviendas colindantes. Son los pequeños talleres e industrias de servicios, que presentan incomomidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en ciertas condiciones.

Potencia instalada = 10 CV

Nivel máximo de

ruido producido = 45 Db

CATEGORIA 3ª.- Industria intolerable con viviendas colindantes. Factorias o industrias que, por las condiciones- que requieren e incomodidades que producen, han de si--- tuarse fuera de todo contacto con las viviendas.

Potencia instalada = Sin límites

Nivel máximo de

ruido producido = 60 Db

CATEGORIA 4ª.- EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

Estas industrias, además de cumplir lo establecido en el reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, cuando entrañen molestias para la pobla--- ción no podrán situarse nunca en suelo Urbano, ni en -- las proximidades de agrupaciones de viviendas.

En todo caso el establecimiento de estas industrias re-- querirá la publicación en el Boletín Oficial de la Pro-- vincia con el consiguiente período de Información Pública.

ARTICULO 30.- EL USO DE CARACTER PUBLICO

1.- Abarca aquellas actividades que representan la prestación de un servicio no remunerado o cuya remuneración está- reglamentada por la Administración.

Se divide en los siguientes grupos:

a) CULTURAL: La enseñanza en todos sus grados, Bibliotecas, Museos, Salas de Conferencias, de Exposiciones, de Reu-- nión, etc...

b) RELIGIOSO: Iglesias, Conventos, Cementerios, etc...

c) DEPORTIVO: Campos Deportivos, Canchas, Piscinas, etc.

d) ADMINISTRATIVO: Ayuntamiento, Juzgado, Policía, Co-- rreos, etc...

e) BENIFICO-SANITARIO: Clínicas, Centros Sanitatios, etc...

f) MERCADO: Locales donde se centralizan las activida-- des del abastecimiento de alimentos.

2.- Para la construcción de edificios e instalaciones - de cualquiera de estos grupos se tendrán en cuenta las cir- - cunstancias de su emplazamiento en relación con la zona, así- como la previsión del tráfico y aparcamientos.

ARTICULO 31.- SURTIDORES DE CARBURANTE Y ESTACIONES DE SERVICIO

1.- Cumplirán las disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación.

2.- Se prohibe su instalación en el interior de los garajes, excepto cuando se trate de garajes en edificio exclusivo.

3.- Tanto los surtidores como los depósitos de combustible estarán a una distancia superior a 15 metros de la construcción más próxima. Sólo se podrán establecer en los bordes de las vías públicas. Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianerías al descubierto, etc..

PARTE 4a.- NORMAS ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS SUELOS URBANOS

I.- EN EDIFICACION CERRADA

ARTICULO 32.- SOLAR EDIFICABLE

Será edificable aquel suelo que, además de cumplir las condiciones del artículo 10, su frente no sea inferior a 6,00 metros y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro, y que tenga una superficie igual o superior a 70 metros cuadrados.

Se exceptúan de esta condición los solares residuales entredos ya construídos en los 2/3 de su edificación máxima autorizada.

ARTICULO 33.- ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura reguladora máxima de la edificación vendrá de

terminada por el número de plantas que se señalan para cada - conjunto aislado de edificios contiguos en los Planos de Ordenación a escala 1/1.000, aplicando los criterios del artículo 16.

ARTICULO 34.- ALINEACIONES DE FACHADAS

Los edificios que se contruyan en el ámbito de la "Edificación Cerrada" deberán hacer coincidir la alineación de fachada con la que se les señala en el respectivo Plano de Ordenación a escala 1/1.000 y que estará en el lindero del suelo-privado con el suelo público o destinado a ser público.

ARTICULO 35.- PARED MEDIANERA

1.- Es la situada en el lindero, entre dos edificaciones en parcelas contiguas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

2.- Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos u otros motivos, queden medianeras al descubierto,- estas deberán ser tratadas con acabado similar al resto de la fachada.

ARTICULO 36.- PATIOS INTERIORES

1.- Son aquellos espacios no edificados dentro del volúmen de la construcción cuya función es la ventilación e iluminación a dependencias.

2.- Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendrán la condición de que en ellos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 3 metros.

3.- Si lo que ventila al patio son únicamente cocinas,- aseos, baños y/o escaleras su dimensión será, tal que permita inscribir en él un círculo de 2,50 metros de díámetro.

4.-Se consiente la mancomunidad de patios a efectos de- completar las dimensiones reglamentarias, siempre que se establezca como derecho real, haciéndolo constar en el Registro de la Propiedad, así como la condición de que no podrá cancelarce sin autorización municipal.

ARTICULO 37.- HUECOS EN FACHADA ABIERTA A LUGAR PUBLICO

Toda vivienda o apartamento ubicado en un edificio de - Edificación Cerrada, tendrá al menos una dependencia con ventilación e iluminación por fachada abierta a lugar público.

ARTICULO 38.- PORTALES Y PASILLOS COMUNES

1.- Las edificaciones en las que puede exitir más de un uso de vivienda, o acceso de público, dispondrá siempre de un portal de superficie horizontal y dimensiones libres mínimas. de 2,20x2,00 metros, con acceso directo desde la vía pública.

2.- Los espacios comunes de paso que comunican el por-- tal o la caja de escalera con las viviendas tendrán una anchura mínima de 1,10 metros.

ARTICULO 39.- ESCALERAS

1.- Las cajas de escaleras de edificios de viviendas o- de locales y viviendas, cuyas escaleras se encuentren en zona común a otras dependencias, deberán tener iluminación y ventilación directa al exterior o patio, en todas sus plantas. Esta sólo podrá ser cenital si el ojo de la escalera tiene una dimensión mínima de 0,60 metros y el lucernario de 0,80 metros.

2.- La longitud mínima de peldaños en las escaleras colectivas será de 0,90 metros; si la escalera conduce a una sola vivienda, o es privada, esta dimensión se puede reducir a- 0.80 metros.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 26 cms. sin - contar su vuelo sobre la tabica; la altura máxima de las tabicas será 19 cms.

En las escaleras curvas los peldaños tendrán una huella de 25 centímetros, medida a 40 cms. de la línea interior del- pasamanos. No podrá haber más de 12 peldaños seguidos sin intercalar un descansillo.

3.- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

ARTICULO 40.- APARCAMIENTOS

Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada- edificio de nueva construcción en solares de más de 250 metros.

cuadrados de superficie y que tengan acceso por vía de circulación rodada.

El número de plazas de garaje será, como mínimo, de una por vivienda o apartamento y se ajustarán a lo especificado en el art. 26 apartado 3 y 4 de estas Ordenanzas.

ARTICULO 41.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

Se considerará como uso principal el Residencial.

Todos los demás usos autorizados lo serán en función de su compatibilidad con el uso residencial y, en cualquier caso, deberán cumplir con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, BOE 292, de 7 de diciembre de 1961).

Son usos específicamente autorizables, los siguientes:

- El Turístico, conforme al apartado 3 del artículo 25.
- El de Servicios, Almacenes y Garajes; sólo en sótanos, semisótanos y plantas bajas, según el artículo 26.
- El Comerical, en todos los grupos del artículo 27, pero sólo en las plantas bajas o en otras directamente comunicadas con ésta, cuando constituyan una unidad de uso.
- El Industrial, en las categorias y condiciones 1a y 2a del artículo 29.
- El uso de carácter público, el los grupos a, d y e del apartado 1 del artículo 30.

II.- EN EDIFICACION MIXTA

ARTICULO 42.- CONDICIONES PARTICULARES PARA ESTA TIPOLOGIA EDIFICATORIA

1.- Esta tipología edificatoria será de aplicación en las zonas donde así se señale en los Planos de Ordenación a escala 1/1.000.

2-- La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas sobre rasante.

3.- El proyecto podrá referirse a edificios adosados o aislados, unifamiliares o colectivos, siguiendo la alineación de la calle o retranqueados de ella, pero se deberá acompañar dibujo de todas las fachadas, aún de aquellas que por adosarse al lindero puedan ser medianeras, cuyas soluciones, terminaciones y tratamientos deberán ser los adecuados para quedar vistas por tiempo indefinido sin producir menoscabo del edificio o paisaje urbano.

4.- Serán de aplicación el resto de Las Normas Generales referentes a las Construcciones en Suelo Urbano y, además, se identificará con las Normas Específicas de Edificación Cerrada en los siguientes aspectos.

- Solar Edificable - Artículo 32
- Patios interiores - Artículo 36
- Huecos en fachadas abierta a lugar público - Artículo 37

- Portales y pasillos comunes - Artículo 38
- Escaleras - Artículo 39
- Aparcamientos - Artículo 40
- Uso principal y usos autorizados - Artículo 41

III.- EN LA EDIFICACION TURISTICA CERRADA

ARTICULO 43.- SOLAR EDIFICABLE

Será edificable aquel suelo que, además de cumplir las - condiciones de artículo 10, su frente no sea inferior a 6 me-- tros, se pueda inscribir un círculo de igual diámetro, y que - tenga una superficie igual o superior a 100 metros cuadrados.

ARTICULO 44.- ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura reguladora máxima de la edificación será de 2- plantas sobre rasante.

ARTICULO 45.- DISTANCIAS A LINDEROS

La construcción se adosará a los linderos con particula- res y se separará 3 metros de vías y otros espacios públicos o- destinados a ser públicos en ejecución del planeamiento.

ARTICULO 46.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes la máxima ocupación permitida será del 60%.

ARTICULO 47.-CUERPOS SALIENTES

Sólo se permiten cuerpos salientes a partir del techo de la planta baja y de forma que el borde del mismo quede paralelo a la alineación de la calle. El saliente no será superior a un metro desde la alineación de la fachada de la planta baja.

ARTICULO 48.- PATIOS INTERIORES

Será de aplicación el artículo 36.

ARTICULO 49.- CERRAMIENTOS

La parcela será vallada con un cerramiento transparente- a la calle si los usos son Turísticos, Residencial y Garaje.

Cuando se combinen otros usos, el cerramiento será simbó lico mediante tratamiento de pavimento o jardinería. Podrá ser ciego hasta un altura de 1,80 metros en los linderos que no -- den a vía o espacio público.

ARTICULO 50.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

Se considerará como uso principal el Turístico.

Serán usos autorizables, los siguientes:

- El de vivienda unifamiliar.
- El de garaje particular, pero como una dependencia más del edificio y, por tanto, cumpliendo las condiciones- de ocupación de parcela y distancia a linderos.
- El Comercial en sus tres grupos, según el articulo 27

- Y, finalmente, el uso de carácter público en los gru-- pos a), d) y e) del artículo 30.

IV.- EN EDIFICACION TURISTICA ABIERTA

ARTICULO 51.- PARCELA MINIMA

Será edificable aquel suelo que, además de cumplir las - condiciones del artículo 10, tenga una superficie igual o superior a 750 m2.

ARTICULO 52.- ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La edificación no superará las dos plantas sobre rasante.

ARTICULO 53.- DISTANCIAS A LINDEROS

La construcción se separará 5 metros o más de los linderos con propiedad pública, o destinada a ser pública en cumplimiento del Planeamiento, y 3 metros o más de los linderos con- propiedad de otros particulares. Se medirá desde el concepto - de ocupación definido en el artículo siguiente.

ARTICULO 54.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

Se entiende por ocupación la proyección de la edifica--- ción sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La máxima ocupación permitida será del 40%.

ARTICULO 55.- DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES

La mínima distancia entre construcciones situadas dentro del mismo solar será igual a la altura de la mayor de ellas medida desde la rasante a la cara superior del techo más alto en fachada, y nunca será inferior a 6 metros.

ARTICULO 56.- CUERPOS SALIENTES

Se permitirán siempre que respeten las distancias a linderos y entre construcciones de los artículos 53 y 55 y que su proyección sobre el solar no sobrepase el 40% de ocupación, -- permitido según el artículo 54.

ARTICULO 57.- PATIOS INTERIORES

No se permiten en esta tipología edificatoria.

ARTICULO 58.- APARCAMIENTOS

El número de plazas de garaje o aparcamiento será de uno por vivienda o apartamento.

Los garajes colectivos se ajustarán a lo especificado en los apartados 3 y 4 del artículo 26 de estas Ordenanzas. Cuando estén sobre rasante, cumplirán también el resto de condiciones de ocupación y retranqueos a linderos.

ARTICULO 59.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

La parcela será vallada con un cerramiento transparante- a la calle o espacio público de acceso.

Podrá ser ciego hasta una altura de 1,80 metros en los -

linderos que no den a vía o espacio público.

ARTICULO 60.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

Se considerarán como usos principales el de residencia - turística, unifamiliar o colectiva en combinación con el de garaje, también, individual o colectivo, se podrá autorizar como- usos secundarios, el Comercial en sus tres grupos, y el de Carácter Público en el grupo c): Deportivo.

V.- EN CIUDAD JARDIN

ARTICULO 61.- PARCELA MINIMA

Será edificable aquel suelo que, además de cumplir las - condiciones del artículo 10, tenga una superficie igual o superior a 300 metros cuadrados.

ARTICULO 62.- ALTURA REGULADORA MAXIMA DE LA EDIFICACION

1.- La edificación no superará las dos plantas sobre rasante.

2.- En esta categoría de suelo no se permite la construcción de sótanos ni semisótanos.

ARTICULO 63.- DISTANCIAS A LINDEROS

La construcción se separará un mínimo de 5 metros de los linderos con propiedad pública, o destinada a ser pública en - cumpliniento del Planeamiento, y 3 metros, o más, de los linde

ros con propiedad privada.

Estas distancias se medirán desde el concepto de ocupa-- ción definido en el artículo siguiente.

ARTICULO 64.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

Se entiende por ocupación la proyección de la edifica--- ción sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La máxima ocupación permitida será del 30%.

ARTICULO 65.- DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES

Cuando en un solar hubiera más de una construcción, la - mínima distancia entre ellos será vez y media la altura de la- mayor, medida desde la rasante hasta la cara superior del te-- cho más alto de fachada, y nunca menos de 6 metros.

ARTICULO 66.- CUERPOS SALIENTES

Se permitirán siempre que respeten las distancias a linde ros y entre construcciones de los artículos 63 y 65 y que su -- proyección sobre el solar no sobrepase el 30% de la ocupación, según el artículo 64.

ARTICULO 67.- PATIOS INTERIORES

Se permitirán sólo en uso de vivienda unifamiliar. Ten-- drán la condición de que en ellos se pueda inscribir un círcu- lo de 3 metros de diámetro.

ARTICULO 68.- APARCAMIENTOS

El número de plazas de garaje o aparcamiento será de uno por vivienda o apartamento.

Cuando se tratase de un garaje cubierto, deberá cumplir- las condiciones de distancias a linderos y ocupación de parcela (artículos 63 y 64), unido al resto de la construcción y, en - virtud del apartado 2 del artículo 62, siempre sobre rasante.

ARTICULO 69.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

Será aplicable el art. 59.

ARTICULO 70.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

1.- Será uso principal el de vivienda unifamiliar aislada.

2.- Podrá autorizarse, sin embargo, que un conjunto de - viviendas unifamiliares se uran formando agrupaciones o colonias de viviendas o apartamentos siempre que las dimensiones del solar sean tales que se cumplan el resto de las condiciones de - altura, ocupación de parcela, distancias a linderos y entre -- construcciones, número de garajes y aparcamientos, así como todos los demás anteriores artículos, aplicables a este tipo de- suelo.

3.- Serán también autorizables aquellos usos deportivos- y recreativos que refuercen y complementen el uso residencial,- que es el principal.

4.- Quedan expresamente prohibidos aquellos usos que ge-

neren una actividad ajena al descanso y tranquilidad, objetivos buscados para el ámbito de este suelo.

Y son: El uso de servicios (artículo 26) excepto los garajes situados sobre rasante; el uso comercial (artículo 27) - en todos sus grupos; el uso industrial (artículo 28) en sus -- tres categorias; y , finalmente el uso de carácter público (artículo 30), excepto los de objetivo deportivo, religioso y benéfico-sanitario.

VI.- EN EDIFICACION INDUSTRIAL

ARTICULO 71.- PARCELA MINIMA

Será edificable aquel suelo que, además de cumplir las -- condiciones del artículo 10, tenga una superficie igual o superior a 500 m2.

ARTICULO 72.- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

1.- Las naves industriales tendrán una altura máxima de 7 metros, medidos desde el pavimento de la solera hasta la cumbrera o punto más alto de los planos exteriores de la cubierta.

2.- Cualquier otro edificio industrial, distinto a una - nave, tendrá una altura que no superará las dos plantas sobrerasante, según artículo 16, ni los 7 metros, medidos desde cara superior de solera a cara superior del forjado más alto en la vertical de medición.

3.- En esta categoría de suelo no se permite la cons-- trucción de sótanos ni semisótanos.

ARTICULO 73.- DISTANCIAS A LINDEROS

La construcción se separará un mínimo de 5 metros de las- vías públicas y 3 metros del resto de los linderos.

ARTICULO 74.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

Se entiende por ocupación la proyección de la construc-- ción sobre el solar, incluyendo cuerpos salientes.

La máxima ocupación permitida será del 40%.

ARTICULO 75.- DISTANCIA ENTRE CONSTRUCCIONES

La mínima distancia entre construcciones situadas dentro del mismo solar será igual a la altura de la mayor de ellas me dida desde la rasante a la cara superior del techo más alto o, en su caso, alero y medido en la fachada. Esta distancia nunca será inferior a 6 metros.

ARTICULO 76.- AGRUPACION DE PARCELAS

Las construcciones de dos o más parcelas podrán adosarse siempre que se presenten en un proyecto conjunto, su construc- ción sea simultanea y se respeten el resto de las condiciones.

ARTICULO 77.- CERRAMIENTO DE PARCELA

La parcela podrá quedar sin vallar a la/s vía/s pública/ s de acceso o lo podrá ser con un cerramiento transparente.

Los otros linderos podrán tener un cerramiento ciego de hasta 2,20 metros de altura.

ARTICULO 78.- APARCAMIENTOS

Habrá, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

ARTICULO 79.- USO PRINCIPAL Y USOS AUTORIZADOS

1.- Se considera uso principal el de Industria, según - se define en el artículo 28.

2.- Preferencias de ubicación según las categorias industriales del artículo 29:

- Industria de 1ª categoría = De ubicación recomendable en este suelo.
- Industria de 2ª categoría = De ubicación preferente.
- Industria de 3ª categoría = De ubicación obligatoria.

3.- Son compatibles con la industria el uso de comercio mayorista y oficinas.

En todo caso de aplicará rigurosamente el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y el - Reglamento sobre Protección del Medio Ambiente.

Podrán, asimismo, autorizarse usos de carácter público,- siempre que se trate de casos aislados en una manzana completa y que cumplan con los requísitos que les son propios en cada caso.

CAPITULO III

TRATAMIENTO APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 80.- CRITERIOS DE CALIFICACION PARA ESTE SUELO

Se califica de Suelo Urbanizable a aquel que:

a) Por encontrarse en la periferia de los núcleos urba-- nos o zonas urbanas, podrá integrarse en la plazo de vigencia de estas Normas si su crecimiento lo requiriese.

b) El que, aún pudiendo ser ya urbano en cuanto a su situación relativa, requiere previa solución de problemas objetivos referentes a la ubicación de las infraestructuras viarias, espacios libres, estructura de la propiedad u otras cuestiones de gestión urbanística, que hacen aconsejable llegar a algún - acuerdo entre los interesados antes de su calificación Urbana.

ARTICULO 81.- CONDICIONES DE URBANIZACION

1.- Para poder urbanizar y edificar en este suelo será - necesario previamente redactar un Plan Parcial, que cumplirá - los requísitos y cifras que le marca la ley del Suelo y sus - Reglamentos.

Conforme al artículo 43-4 del Reglamento de Planeamiento, cada Plan Parcial se referirá a una a más áreas de las señaladas en los planos 1/1.000 de Zonas de Desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

Cada una de estas áreas tiene asignados el o los usos -- principales y un Indice de Edificabilidad Bruto (IEB) que han

de ser respetados en el planeamiento parcial de que sean objeto. No obstante, podrán admitirse otros usos como complementarios. Asimismo se han señalado algunos lugares preferentes de ubicación de las zonas verdes y equipamientos que deberán ser tenidos en cuenta a la hora de redactar los Planes Parciales, aunque sólo con valor indicativo.

2.- Una vez aprobado el Plan Parcial, podrá redactarse un proyecto de urbanización para, a continuación, realizar las correspondientes obras viarias y de infraestructura, como paso previo a la concesión de licencias a proyectos de edificios. No obstante, cuando se cumplan los requisitos necesarios, se podrá convenir una urbanización diferida, conforme a lo expuesto tanto en el artículo 11 como en el 82 de estas Ordenanzas.

Por lo demás, el suelo Urbanizable tendrá el mismo régimen y procedimiento urbanístico que el suelo Rústico General de las presentes Ordenanzas, mientras no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

ARTICULO 82.- URBANIZACION DIFERIDA

(Este artículo ha quedadó derogado -ver también artículo 11- en razón del noveno reparo expuesto en la Resolución de Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, publicada en el BOC nº 21 del 10-02-89).

ARTICULO 83.- EDIFICACION DE EQUIPAMIENTOS

(Este artículo queda anulado en razón al décimo reparo expuesto en la Resolución de Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, publicada en el BOC nº 21 del 10-02-89).

CAPITULO IV

TRATAMIENTO APLICABLE AL SUELO RUSTICO

ARTICULO 84.- DEFINICION Y CLASES DE SUELO RUSTICO

1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo Rústico a aquellos terreno que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial, han de ser objeto de protección para impedir la degradación o la pérdida de tales valores.

También se clasifican así los terrenos no necesarios para el crecimiento urbano.

2.- El suelo Rústico puede ser:

- Rústico General.
- Rústico Protegido.

ARTICULO 85.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO RUSTICO GENERAL

1.- Los terrenos clasificados como suelo Rústico General estarán sujetos a los limitaciones del artículo 85 de la Ley del Suelo, y al artículo 6 de la Ley 5/87 de la Comunidad Autónoma.

2.- Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos.

3.- Se prohiben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos dirigidas a formar núcleos de población.

Sólo se permitirán aquellas parcelaciones rústicas que- no alteren y garanticen el mejor aprovechamiento o uso agríco la

Se entenderá que en un punto existe peligro de forma--- ción de núcleo de población cuando se produzca alguna de las- siguientes situaciones:

- Que se divida una finca rústica en parcelas con inten ción de edificar.
- Que estén dotadas de acceso rodado.
- Que cuenten con suministro de luz y agua.

En los títulos de venta de las parcelas rústicas debe- rá hacerse constar la condición de Rústico, su destino exclu- sivamente agrícola y las limitaciones y compromisos de utili- zación y edificación.

4.- Toda actuación exigirá la previa concesión de Licen cia Municipal; para garantizar el correcto cumplimiento de la cual, el Ayuntamiento deberá solicitar avales.

5.- Cualquier actuación que se solicite en suelo Rústi- co General garantizará la conservación de los elementos natu- rales, de la Flora, la Fauna y el Paisaje.

Se prohibe expresamente la instalación de carteles de - propaganda.

No se autorizarán usos que supongan la contaminación de las aguas o de la atmósfera.

Cuando se realicen obras en zonas próximas a grupos de palmeras será obligada su proteción prohibiéndose la instalación de cables y carteles a ellas sobrepuestos.

La eliminación de palmeras requerirá previa concesión de Licencia Municipal, que siempre será condicionada a su reposición por parte del propietario de los terrenos.

6.- Los residuos y escombros producto de obras deberán ser retirados y trasladados por el constructor a los vertederos debidamente autorizados.

7.- Cuando sea necesario efectuar movimientos de tierras, se deberán de recomponer los taludes o terraplenes y la excavación para evitar la desaparición total del manto vegetal, lo que propiciaría la erosión.

8.- Los muros de contención de tierras serán de mampostería de piedra, siempre que las condiciones técnicas lo permitan.

ARTICULO 86.- REQUISITOS QUE HAN DE CUMPLIR LAS EDIFICACIONES EN SUELO RUSTICO GENERAL

1.- En este suelo, los particulares sólo podrán realizar construcciones destinadas inmediatamente al uso agrícola y que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. También se permitirá el uso de vivienda unifamiliar en los lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Se excluyen expresamente los usos comercial, turístico e industrial.

2.- Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento del artículo 43 punto 3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social -- que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Las viviendas unifamiliares y construcciones agropecuarias que hayan de ir en este tipo de suelo se ajustarán a - las siguientes Normas:

- La Licencia Municipal de Construcción siempre se condicionará a que el promotor asuma la responsabilidad del abastecimiento de agua y eléctricidad, así como de la evacuación de- aguas residuales.

- Al proyecto de adjuntará un certificado de indivisibilidad de la parcela.

- Se utilizarán materiales y colores con tradición en la construcción local.

- Tendrán planta regular, simetría de huecos, con predominio de la dimensión vertical y de planos de fachadas sin grandes sombras. Se prohiben expresamente las terrazas y cuerpos volados.

- Serán construcciones aisladas o, como máximo, adosadas por un solo lado, cuando ya existiese una pared medianera de - alguna construcción anterior o tuviese que apoyarse contra una ladera. El adosamiento se tolerará en una o en otra situación, pero nunca en ambas simultáneamente.

- La altura máxima será de dos plantas o 6,50 metros; - medidos en cada punto desde el piso más bajo a la cara infe-

rior del techo más alto.

ARTICULO 87.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO RUSTICO PROTEGIDO

1.- Comprende aquellos terrenos de titularidad pública o privada que por sus particulares valores paisajísticos, geológicos, botánicos... deben ser protegidos de forma especial para preservarlos de la degradación, ya que tal degradación implicaría la pérdida de la principal riqueza local. Mientras no se redacten y aprueben Planes Especiales de Protección, quedarán sometidos a estas determinaciones.

2.- La edificabilidad en este tipo de suelo será nula. Sólo se permitirán aquellas instalaciones directamente relacionadas con los usos permitidos, siempre que no alteren la silueta del paisaje.

3.- Además de la urbanización y edificación, en este suelo se prohiben los siguientes usos y actividades:

- Instalación y ubicación de carteles publicitarios y contrucciones prefabricadas, incluso cuando pretendiesen tener carácter provisional.

- Tala de árboles y arbustos.

- Tránsito de vehículos rodados fuera de las vías establecidas.

- Extracción de áridos, explotación de canteras o movimientos de tierras que alteren las características naturales del terreno.

- Vertido de basuras y escombros o abandono de chatarras fuera de los lugares legalmente autorizados.

- Apertura de nuevas vías de carácter privado.

- Las acampadas sólo se permitirán en los lugares legalmente autorizados.

4.- Aquellas instalaciones e infraestructuras de utilidad pública y social (Vías públicas, construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cáuces públicos, postes y antenas de telecomunicaciones, etc...) que deben ser ubicados en suelo Rústico Protegido, tendrán que unir al proyecto un informe en el que se evalúe el impacto ambiental que producirá dicha obra. Por su parte, el Ayuntamiento tramitará dicho Proyecto según el artículo 44-2 del Reglamento de Gestión de la Ley del - Suelo.

5.- En este tipo de suelo se podrán seguir manteniendo los aprovechamientos tradicionales, dentro de la Reglamentación específica: pastoreo, agricultura, caza, aprovechamientos forestal, hidráulico y apícola. Sin embargo, todos ellos estarán sometidos a Licencia Municipal tanto a su iniciación como al variar o cumplirse cualquiera de las cláusulas de otorgamiento.

CAPITULO V

OTRAS DETERMINACIONES

ARTICULO 88.- ZONAS DE EDIFICACION A PROTEGER POR SU VALOR HISTORICO Y/O AMBIENTAL

1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento determi-- nan dos lugares a los que califica como "Zonas de Edificación a proteger por su valor histórico y/o ambiental".

Han sido escogidos tanto en función de su estimable Va- lor, por ser muestras del antiguo pasado del Municipio, como- por la posibilidad de que sean despreciadas y destruidas, al- encontrarse en zonas en transformación.

Se trata de:

a) Un perímetro a ambos lados del barranco, en Arure, que recoge lo que queda de las antiguas construcciones de pie dra y teja de lo que fue la antigua capital del Municipio.

b) El viejo molino de agua para moler grano, que toda-- vía se encuentra en funcionamiento comercial al redactarse es tas Normas, situado en Calera, frente a la recién construída- Casa de la Cultura.

En tanto no se redacten Planes Especiales, tales zonas- se regirán urbanísticamente por lo que se especifica en este- artículo.

2.- Dentro del perímetro que se delimita en Arure como- Zona de Edificación a Proteger, será de aplicación la siguien

te normativa:

a) Queda prohibido el derribo de los edificios existentes.

b) No se podrán realizar otras construcciones de nueva planta que aquellos edificios que, no pudiendo ser ubicados en otro lugar, sean de utilidad pública e interés social. Para ello se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 43,3 de la Ley del Suelo.

c) Se podrán sin embargo, realizar trabajos de conservación, adecuación y mejora de la edificación existente, siempre que se mantuviese el aspecto original exterior. Si se tratase de hacer una ampliación ésta siempre en planta baja y tal que quede integrada a la construcción antigua usando de los mismos materiales y soluciones formales.

d) En este ámbito de protección se podrán seguir manteniendo los usos agrícolas, ganaderos y residenciales tradicionales. Aquellas construcciones protegidas que, por abandono de sus propietarios, corran grave peligro de deterioro, serán objeto de adquisición por parte de la Administración Municipal o la que la subrogue. La adquisición se extenderá a los terrenos que sean necesarios para la adecuada conservación y utilización de dicha construcción.

e) Será también responsabilidad Municipal redactar y ejecutar aquellos proyectos tendentes a la mejora y dignificación del entorno, que contemplen las obras de limpieza, recorridos peatonales, aparcamientos en el exterior del área, ajardinamientos, y reutilizaciones que la iniciativa privada

no sea capaz de acometer.

2.- En cuanto al Molino de Agua de Calera, le será de - aplicación esta otra Normativa:

a) Cualquiera que sea su propietario quedará obligado a su conservación y mantenimiento en su estado original. La Administración cuidará de facilitar el uso ajustado a su naturaleza.

b) La Administración Municipal, o la que la subrogue, - adquirirá el inmueble en cuanto detecte falta de interés de - sus propietarios por su conservación. La adquisición se extenderá a los terrenos que sean necesarios para su adecuada conservación y utilización.

c) Será responsabilidad municipal mantener un entorno - adecuado que resalte y dignifique dicha construcción.

ARTICULO 89.- PLANES PARCIALES

1.- Podrán redactarse en aquel suelo que las Normas Subsidiarias determinan como Urbanizable.

2.- La superficie mínima que ha de abarcar un Plan Parcial será la de alguna de las áreas establecidas en los planos de zonas de desarrollo referidas a suelo Urbanizable.

3.- La altura de la edificación que se establezca no podrá superar en ningún caso las 2 plantas o los 7 metros de altura. El Indice de Edificabilidad Bruta (IEB) no podrá superar- la cifra indicada en los planos para cada área.

4.- Además de cumplir con los patrones urbanísticos -- que establece la Ley del Suelo y el reglamento de Planeamiento, las cesiones gratuitas de suelo destinado a zonas verdes estarán en un solo lote de suelo, y lo mismo ocurrirá con el resto de las cesiones, no pudiéndose fraccionar estos terrenos, y su ubicación preferente será la señalada en estas Normas Subsidiarias, cuando la hubiese.

5.- Será también de cesión gratuita al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de suelo resultante. Si esta cesión- fuere de menor entidad que la parcela mínima podrá ser sustituída por su equivalente en dinero a precio de mercado del - suelo.

6.- Se respetará escrupulosamente el viario y zonas -- verdes establecidos en las Normas Subsidiarias.

7.- Los Planes Parciales que se redacten podrán tener- el uso principal que se indica en los correspondientes Planos de estas Normas Subsidiarias, además de otros complementarios.

ARTICULO 90.- PLANES ESPECIALES

Además de cualquier Plan Especial que en el futuro se - pueda redactar en el ámbito de estas Normas y en aplicación - del derecho que otorga la Ley del Suelo, ya se han delimitado algunas zonas en las que se estima conveniente la pronta re-- dacción de algunos, con el objeto de conseguir la plena eficacia de las propias Normas.

Estas delimitaciones están indicadas en los planos -- 1/1.000 de Zonas de Desarrollo, y se trata concretamente de- los siguientes:

a) Planes Especiales de Ejecución Directa de Infraes-- tructuras (PEEDI)

- PEEDI 1 = Vía de Acceso a Playa del Inglés
- PEEDI 2 = Vía de acceso a Juan Rejón
- PEEDI 3 = Vía de Ronda de acceso a Vueltas.

b) Planes Especiales de Barrios (PEB)

- PEB 1 = En los Médanos
- PEB 2 = En Calera
- PEB 3 = En Lomo de Vueltas

c) Plan Especial Costero (PEC)

- Para regeneración y adecuación de la zona costera de playas.

d) Plan Especial de Protección (PEP)

- Relativo a la zona donde se ubican las antiguas - construcciones del poblado de Arure y que abarca- ambos lados del barranco.

ARTICULO 91.- ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Podrán formularse Estudios de Detalle con la fina- lidad de establecer alineaciones y rasantes, y ordenar volú- menes completando lo ya establecido en las Normas Subsidiar- rias o Planes Parciales y de acuerdo con sus especificacio-- nes.

2.- Los Estudios de Detalle no podrán alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3.- En el reajuste o adaptación de señalamiento de alineaciones y rasantes de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial, no se podrán reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el planeamiento superior. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial.

ARTICULO 92.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Serán objeto de Licencia Municipal, con independencia del carácter público o privado de su promotor, los siguientes actos:

1.- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados.

2.- La demolición de toda clase de construcción y edificación.

3.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

4.- Las obras de reparación, conservación, modificación, ampliación o reforma de todo tipo de edificaciones, cuando afecten al aspecto exterior, la distribución interior y las -- instalaciones o a los elementos estructurales.

5.- Las contrucciones y obras de carácter provisional - que se ejecuten al amparo del artículo 58-2 de la Ley del Suelo.

6.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

7.- La primera ocupación o utilización de los edificios cualquiera que sea el uso que se les destina.

8.- Las obras de construcción de vías y de todo tipo de infraestructuras urbanas.

9.- Las obras ingenieriles, cualquiera que sea el -- suelo en que se vayan a ejecutar. Apertura de galerías y perforación de pozos, construcción de balsas y embalses, antenas de comunicaciones, depuradoras, redes de saneamientos, elec-- trificaciones y vías interurbanas.

10.- Las parcelaciones urbanísticas (Las reparcelaciones quedan sujetas a la aprobación del correspondiente proyecto).

11.- La colocación de rótulos indicadores y carteles al aire libre o visibles desde la vía pública.

12.- La tala de árboles.

ARTICULO 93.- LICENCIA DE OBRAS Y URBANIZACION

1.- Todos los actos enumerados en el apartado anterior- deben ser objeto de licencia cualquiera que fuese el suelo en que pretendan llevarse a cabo.

2.- Toda resolución Municipal por la que se otorgue o - deniegue una Licencia deberá ser motivada.

3.- Las Licencias de construcción solicitadas en suelo- que, según estas Normas Subsidiarias, sea apto para conver-- tirse en solar, deberán estar condicionadas a la previa ejecución de las necesarias obras de vialidad y urbanización que - efectivamente lo conviertan en solar. Estas obras las ejecutarán directamente los propietarios (en proyecto previo al de - construcción).

Si los propietarios pretendiesen realizar las obras de- urbanización con posterioridad a las de construcción, lo po-- drán hacer si depositan aval bancario por el coste de dichas- obras que garantice su posterior ejecución. Cuando fuese el - propio Ayuntamiento el encargado de gestionar obras de urbanización, se ocupará de que cada propietario afectado por las - mismas participe en su financiación en la parte proporcional- que le corresponda; en este caso el pago podría realizarse en metálico o en las cesiones de suelo edificable que se acordasen.

También el Ayuntamiento tendrá la facultad de aplicar el procedimiento de "Urbanización Diferida" cuando se den las circunstancias que se exponen en el apartado 2 del artículo - 11 y en el artículo 82 de estas Ordenanzas.

4.- El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios del suelo, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, comprenderá los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad.

b) Obras de saneamiento.

c) Suministro de agua.

d) Suministro de energía eléctrica.

e) Jardinería y arbolado de vías públicas.

f) Costos de Plan Parcial y Proyecto que fuesen necesarios.

ARTICULO 94.- SOLICITUD DE LICENCIA

1.- El otorgamiento o denegación de Licencia deberá basarse en los documentos que presenta el solicitante a la Administración Municipal, documentos que se archivarán como garantía de posterior comprobación de la exactitud del cumplimiento del acto Administrativo en todas sus condiciones.

2.- La Documentación mínima que deberá acompañar a cada solicitud de Licencia será:

a) Memoria Justificativa: Irá anexa a cualquier Solicitud de Licencia.

b) Presupuesto: Cuando se trate de Licencia para realizar algún tipo de obra o instalación.

c) Plano de situación del objeto de Licencia.

d) Resto de planos precisos para definir el resultado de la Licencia y que para las obras de edificación se concretaría, como mínimo, en los siguientes planos a escala 1/50 y acotados.

- Plantas de distribución
- Sección por la escalera
- Fachadas, indicando materiales de acabado.

ARTICULO 95.- SUSPENSION DE LOS ACTOS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Procede la suspensión y derribo de obras en los siguientes casos:

a) En los actos de edificación o construcción que se ejecuten sin Licencia.

b) En los actos de edificación o construcción que se realicen con infracción de las condiciones legales de la Licencia.

c) En las utilizaciones de edificaciones y de suelo no autorizadas.

Santa Cruz de Tenerife, marzo de 1.989

Sixto Machado Codesi

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Corporación en Sesión de 27 de Abril de 1.989 EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE GRAN REY
Secretaría