

NORMA SUBSIDIARIA DE PLANEAMIENTO

=====

DEL MUNICIPIO DE FUENCALIENTE DE LA PALMA

=====

NORMAS URBANISTICAS

=====



INDICE GENERAL

=====

I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículos 1 a 9

II.- DESARROLLO DE LA NORMA.

Artículos 10 a 17

III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

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

III.- 2.- Normas de uso.

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

2.2.- Uso turístico. (Artículos 52 a 54)

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

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

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

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

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

III.- 3.- Normas de volumen.

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

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

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

IV.- REGIMEN DEL SUELO.

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

IV.- 2.- Suelo urbanizable. (Artículos 102 a 104)



IV.- 3.- Suelo rústico. (Artículos 105 a 115)

IV.- 4.- Normas complementarias. (Artículos 116 a 131)

IV.- 5.- Normas sobre protección de polución luminosa.
(Artículos 132 a 136)

V.- DISCIPLINA URBANISTICA. (Articulos 137 a 159).



I.- DISPOSICIONES GENERALES

=====

Art. 1
Naturaleza

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

Art. 2
Carácter

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



los Planes Parciales o, en su caso, de los Planes Especiales.

Art. 3
Documentos

De acuerdo con lo previsto en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento, la presente Norma Subsidiaria, consta de los siguientes documentos:

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

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

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

d) Planos de ordenación en los que se expresa:

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

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

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

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



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

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

Art. 4
Vigencia

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

Art. 5
Modificación

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

Art. 6
Revisión

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

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

a) Cuando se detecte en el municipio un crecimiento demográfico que rompa bruscamente con



las proyecciones de población normales o que excedan en gran proporción las previsiones de la presente Norma Subsidiaria.

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

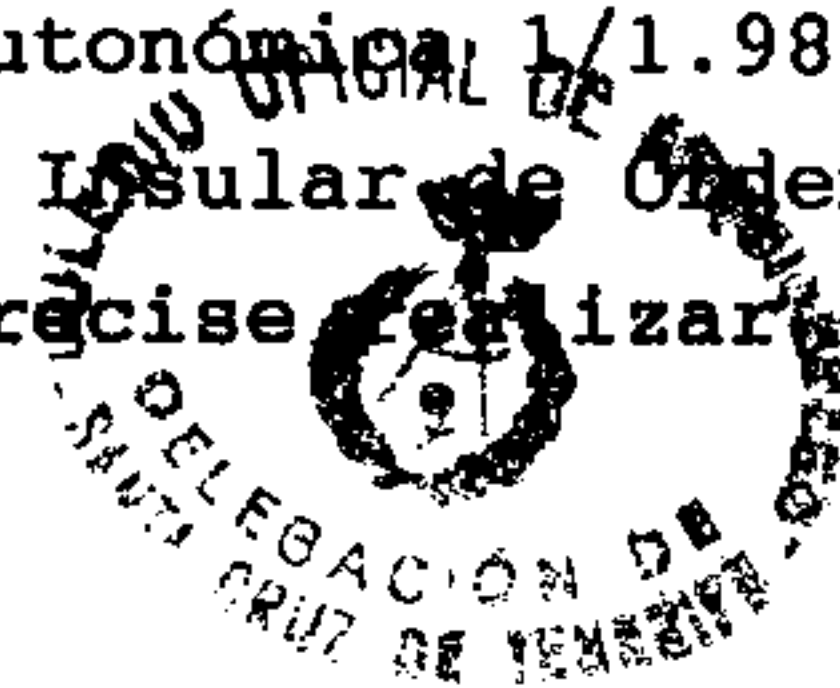
c) Cuando se observe la posibilidad de formación de nuevos núcleos de población en suelo rústico, no contemplados en esta Norma Subsidiaria.

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

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

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

g) Cuando en aplicación de la disposición transitoria de la Ley Autonómica 1/1.987, por la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, se precise realizar la co-



rrespondiente acomodación a sus determinaciones, en el plazo máximo de dos años.

Art. 7
Efectos

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

La publicidad de la Norma Subsidiaria comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado, que deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.

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

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



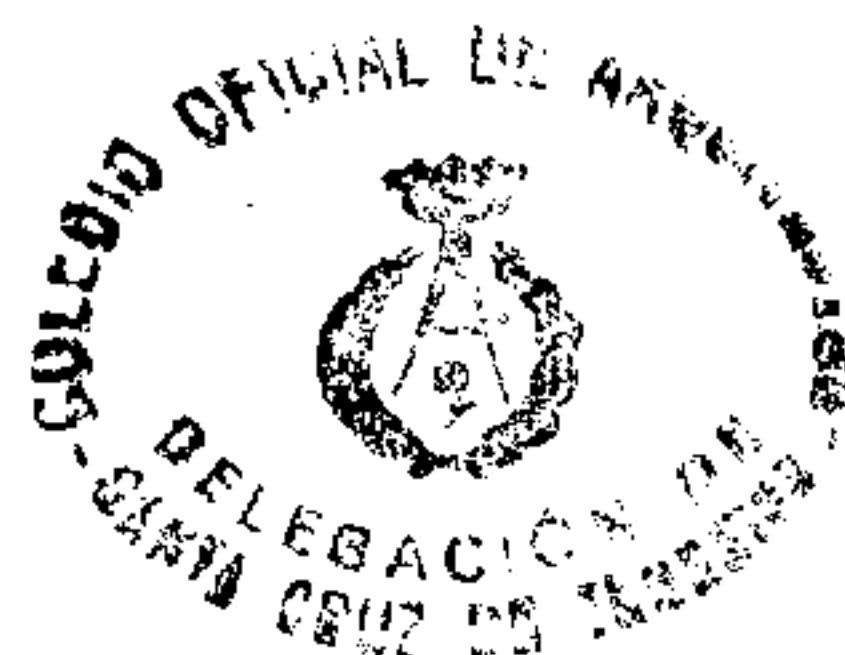
Art. 8
Derogaciones

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

Art. 9
Interpretaciones

La presente Norma Urbanística debe interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de esta Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal, prevaleciendo en caso de duda la solución más favorable al menor aprovechamiento privado del suelo y a las mayores dotaciones y espacios públicos.

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



II.- DESARROLLO DE LA NORMA

=====

Art. 10
Suelo
urbano

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

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

b) Planes especiales para la protección de las vías de comunicación, previstos en el artículo 17.1 de la Ley del Suelo y artículo 80 del Reglamento de Planeamiento.

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

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

e) Estudios de detalle para el señalamiento de alineaciones y rasantes, así como para la



ordenación de volúmenes, previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 11
Suelo
urbanizable
o áreas
aptas para
urbanizar

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

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

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

Art. 12
Suelo
rústico

Tal como se especifica en el artículo 17 de la Ley del Suelo en este tipo de suelo para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, para la protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural y cualquiera otra finalidad analoga, se actuará mediante un Plan Especial, sin que en ningún caso el mismo pueda sustituir a esta Norma Subsidiaria como instrumento de ordenación integral del territorio.

Art. 13
Planes
especiales
parciales

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

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

Art. 14
Sistema de
actuación

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

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

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

Art. 15
Estudios
de detalle

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

Art. 16
Proyectos
de urbanización

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

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

Art. 17
Iniciativa
y colabora-
ción parti-
cular

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



Art. 23
Solar

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

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

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

Art. 24
Vuelo

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

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

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

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

al menos con un paramento vertical, en el que sea posible abrir huecos al exterior, superiores a 60 cm. e inferiores a 1,40 m., medidos siempre en su punto más bajo.

Si la cara inferior del forjado de techo de la planta considerada estuviese en algún punto de la misma a una altura superior a 1,40 m. de la rasante exterior del terreno no se considera como planta de semisótano y contará como planta entera para el cómputo de la altura de la edificación.

Art. 32
Patio
inglés

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

Art. 33
Patio
interior

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

Art. 34
Ocupación

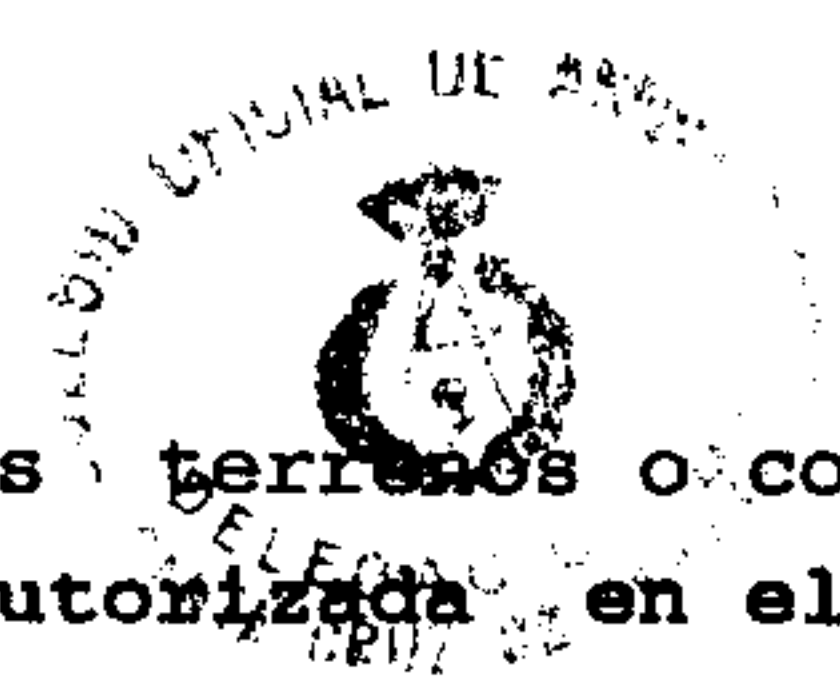
Es la superficie resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la parcela de la envolvente de todos los elementos mas sobresalientes de la edificación, (forjados, cornisas, vuelos, etc.).

Art. 35
Altura

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

Art. 36
Uso

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



Por razón de su autorización o no, se dividen en permitidos o prohibidos.

Por razón de su función pueden ser:

a) Residencial:

a-1) Vivienda unifamiliar.

a-2) Vivienda colectiva o plurifamiliar.

b) Turístico:

b-1) Hotelero.

b-2) Apartamentos.

c) Industrial:

c-1) Taller artesano o actividades menores.

c-2) Taller de reparaciones mecánicas o similares.

c-3) Industria ligera.

d) Equipamiento comunitario:

d-1) Libre público.

d-2) Escolar.

d-3) Religioso.

d-4) Administrativo.

d-5) Cultural.

d-6) Deportivo.

d-7) Cementerio.

d-8) Sanitario.

e) Comercial y oficina.

f) Servicios especiales.



g) Sistema general.

g-1) Comunicaciones viaria.

g-2) Infraestructura de servicios.

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

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

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

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

Art. 37
Edificación
cerrada

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

Art. 38
Edificación
abierta

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

a) Edificación abierta en agrupación lineal, en la que existe la obligación de alinear las edificaciones paralelamente a una vía o espacio público adosandose entre sí, obteniendose dos o tres fachadas.

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

Art. 39
Edificación
de transición

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

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

Art. 40
Volúmen
edificable

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

Art. 41
Volúmen
habitable

Es el volúmen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,40 m. del nivel exterior del terreno urbanizado.

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



III.- 2.- NORMAS DE USO

=====

2.1.- USO RESIDENCIAL

=====

Art. 42
Definición

Corresponde este uso a las dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar, con las siguientes categorías:

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

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

Art. 43
Cabida
mínima

Toda vivienda dispondrá como mínimo de las siguientes piezas habitables: cocina-comedor, un dormitorio y un aseo. Cumplirá con la normativa básica vigente o la específica que dicte la Comunidad Autónoma y con la contenida en el decreto 47/1991 del Gobierno de Canarias.

Art. 44
Ventilación
exterior

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

Art. 45
Huecos de
ventilación

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

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

Art. 46
Dimensiones
de las
piezas

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

a) Comedor-estancia, una superficie útil de 14 m² para el programa de un dormitorio, y se verá incrementada a razón de 2 m² por cada dormitorio de mas que exista.

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

c) Comedor-estancia-cocina, en una sola pieza, una superficie útil de 20 m² para el programa de uno y dos dormitorios y se verá incrementado a razón de 4 m² por cada dos dormitorios o fracción de mas que exista.

d) Dormitorios, contará con uno principal de 10 m² de superficie útil, siendo los restantes de 10 y 6 m² para dos y una cama respectivamente. No computan a estos efectos los armarios.

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

Art. 47
Servicios
sanitarios

La vivienda dispondrá al menos de un aseo que constará de ducha, inodoro y lavabo. Sus paramentos verticales se alicatarán hasta una altura mínima de 2 m. y no abrirán directamente a ninguna otra pieza habitable salvo que haya mas de uno.

Art. 48
Altura de
piso

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

Art. 49
Escalera

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

En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera y disponga de una superficie de ventilación mínima de 1,00 m². En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá una dimensión mínima de 0,60 m.

Art. 50
Ascensor

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

Art. 51
Otros usos

Son compatibles con el uso residencial los clasificados, en el artículo 36 de estas Normas,

como turístico, equipamiento comunitario, comercial y oficina.

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

2.2.- USO TURISTICO

=====

Art. 52
Definición

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

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

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

Art. 53
Condiciones

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

Art. 54
Otros
usos

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

2.3.- USO INDUSTRIAL

=====

Art. 55 Categorías

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

Al amparo de dicha reglamentación se establecen las siguientes categorías:

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

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

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

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

Art. 56
Locales
de trabajo

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

Art. 57
Actividades
agropecuarias

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

2.4.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

=====

Art. 58
Libre
público

Su destino a parques y jardines implica titularidad pública.

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

Art. 59
Otros
usos

Las edificaciones y demas espacios que se requieran para los usos de equipamiento comunitario, señalados en las letras d-2 a d-8 del artículo 36 de estas Normas Urbanísticas, deberán cumplir las reglamentaciones y normas específicas vigentes.

2.5.- USO COMERCIAL Y OFICINA

=====

Art. 60
Definición

El uso comercial recoge los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluido la venta de bebidas y alimentos para ser consumidas en el propio local. Se recoge también en este uso la conservación y almacenamiento de cualquier tipo de materias siempre que no tengan el carácter de molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

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

Art. 61
Características

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

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

Art. 62
Servicios sanitarios

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

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

Art. 63
Condiciones

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



2.6.- USO SERVICIOS ESPECIALES

=====

Art. 64
Definición

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

Art. 65
Características

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

2.7.- USO DE SISTEMA GENERAL

=====

Art. 66
Viarario

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

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

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

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

Art. 67
Servicios

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



III.- 3.- NORMAS DE VOLUMEN

=====

3.1.- EDIFICACION CERRADA

=====

Art. 68
Parcela

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

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

Art. 69
Fondo
edificable

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

Art. 70
Altura
reguladora

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

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

Art. 71
Edificación
en esquina.

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

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

Art. 72
Edificación
a dos vías

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

Podrán autorizarse soluciones alternativas, como el escalonamiento de las distintas plantas, siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable.

Art. 73
Diferencia
altura

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

anterior, y con el limite de tres plantas aparentes en dicha fachada posterior.

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

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

Art. 74
Sobre
altura

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

Art. 75
Cubiertas

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

En la cubierta solo se puede construir la superficie estrictamente necesaria para el pabellón de la caja de escalera, en su salida a la azotea.

Esta construcción deberá tener su cubierta

dentro de un plano de 45° de inclinación apoyado en la línea de remate de la fachada.

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

Art. 76
Altura de
plantas

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

En planta baja de edificio, de uso residencial como predominante, la altura será de 4,00 m. como máximo y de 3,00 m. como mínimo.

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

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

Art. 77
Portales

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

El primer peldaño de la escalera estará

situado a 2 m. como mínimo de la puerta de acceso.

Art. 78
Escalera

Se cumplirán las siguientes condiciones para las escaleras:

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

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

c) Altura máxima de tabica de 18,5 cm. y anchura mínima de huella de 27,5 cm. En escaleras curvas la huella será como mínimo de 25 cm. medida a 40 cm. de la línea interior del pasamano.

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

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

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

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

h) Altura mínima del pasamano de escalera será de 0,95 m. medido en la vertical de la arista exterior de la huella. La separación máxima entre

elementos de la baranda será de 12 cm. medida horizontalmente.

Art. 79
Vuelos
cerrados

Los cuerpos volados cerrados se permitirán bajo las siguientes condiciones:

a) En calles de ancho superior a 10 m.

b) Con un vuelo máximo del 7 por 100 del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m y en ningún caso superior al ancho de la acera.

c) La longitud en planta no será superior a la mitad de la línea de fachada y se retirará de la línea de contigüidad de la finca colindante un mínimo de 60 cm.

d) Se permite compensar en la totalidad de la fachada los volúmenes resultantes de los apartados b) y c) anteriores.

e) La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.

Art. 80
Vuelos
abiertos

Los cuerpos volados abiertos se permitirán bajo las siguientes condiciones:

a) Con un vuelo máximo del 9 por 100 del ancho de la calle con un máximo de 1,50 m. y en ningún caso superior al ancho de la acera.

b) Con las mismas condiciones de los apartados c), d) y e) del artículo anterior.

Art. 81
Retranqueos

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

Sus perfiles deberán estar en consonancia con las rasantes de las vías admitiéndose una tolerancia en más o en menos de 1,00 m.

Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos.

Art. 82
Pacios

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

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

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

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



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

Art. 83
Cálculo de
volúmen

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

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

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

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

3.2.- EDIFICACION ABIERTA

=====

Art.84
Parcela
mínima

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

Art. 85
Ocupación

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

La planta alta ocupará una superficie en planta que como mínimo será el 60% de la ocupada en la planta baja.

Art. 86
Superficie
libre

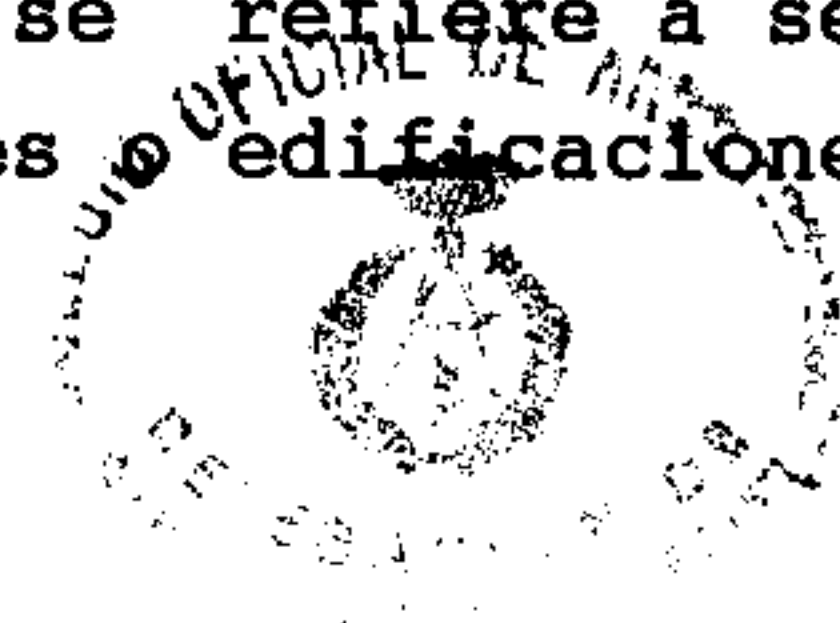
La superficie libre de la parcela no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto de la parcela.

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

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

Art. 87
Salientes

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



- Art. 88
Retranqueos
- La distancia mínima desde cada punto de una fachada a los linderos no podrá ser inferior a dos metros o a la mitad de la altura de dicha fachada.
- Todo ello con independencia de que otras afecciones, de carretera, de costas, etc, exijan retranqueos mayores, o que se señalen otras distancias en las condiciones particulares de cada zona.
- Art. 89
Cerramiento
- La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento semitransparente cuya altura máxima será de 2 m.
- Art. 90
Separaciones
- Cuando se construyan volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de las fachadas de uno y otro volumen sea igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
- Art. 91
Patio
abierto
- Se considera patio abierto a los entrantes de fachadas cuya profundidad no supere en vez y media a su frente. En cualquier caso se cumplirá la distancia de luces rectas fijadas en el artículo 82 de estas Normas Urbanísticas.
- Art. 92
Otras
condiciones
- Se cumplirán los contenidos de los artículos 70 a 78, 82 y 83 de las presentes Normas Urbanísticas.



3.3.- EDIFICACION DE TRANSICION

=====

Art. 93
Definición

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

Art. 94
Fachadas

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

Art. 95
Frente edificable

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

Art. 96
Adosamiento

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

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

En el supuesto de parcelas entre dos edificaciones en las condiciones del apartado anterior y con una distancia entre ellas inferior o igual a 30 m. estas pueden construirse en su totalidad, siempre que la fachada resultante conjunta no supere los 45 m.



IV.- REGIMEN DEL SUELO

=====

IV.- 1.- SUELO URBANO

=====

Art. 97
Residencial
intensiva

Constituye el suelo urbano residencial en tipología intensiva el recogido bajo esta denominación en los planos nº 8 de esta Norma Subsidiaria. Su régimen de edificación es el siguiente:

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

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

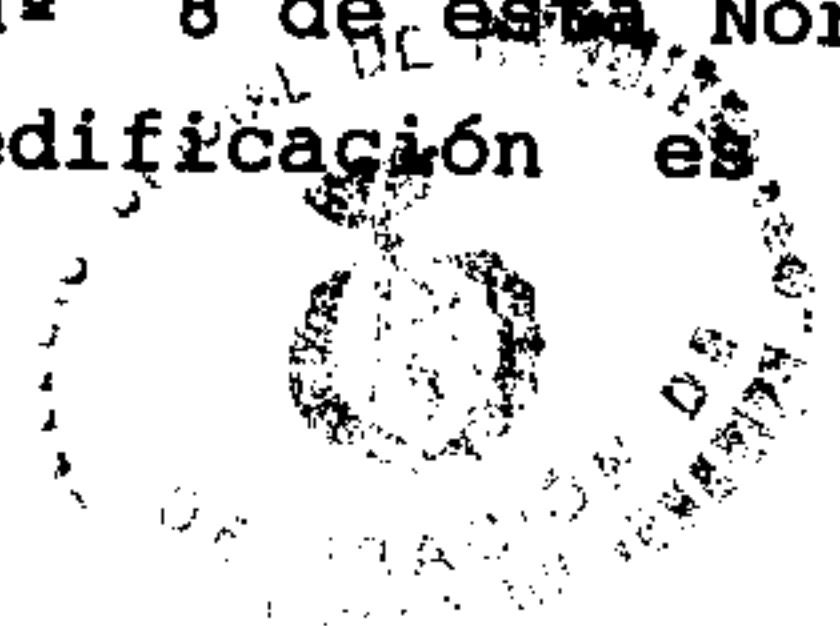
Tipo de edificación: Edificación cerrada de acuerdo con los artículos 68 a 83 de estas Normas Urbanísticas.

Altura máxima: Dos plantas y 7 m.

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

Art. 98
Residencial
semi
intensiva

Constituye el suelo urbano residencial en tipología semi-intensiva el recogido bajo esta denominación en los planos nº 8 de esta Norma Subsidiaria. Su régimen de edificación es el siguiente:



Uso dominante: Vivienda tanto de carácter unifamiliar como colectiva.

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

Tipo de edificación: Edificación de transición de acuerdo con los artículos 93 a 96 de estas Normas Urbanísticas.

Altura máxima: Dos plantas y 7 m.

Art. 99
Residencial
extensiva

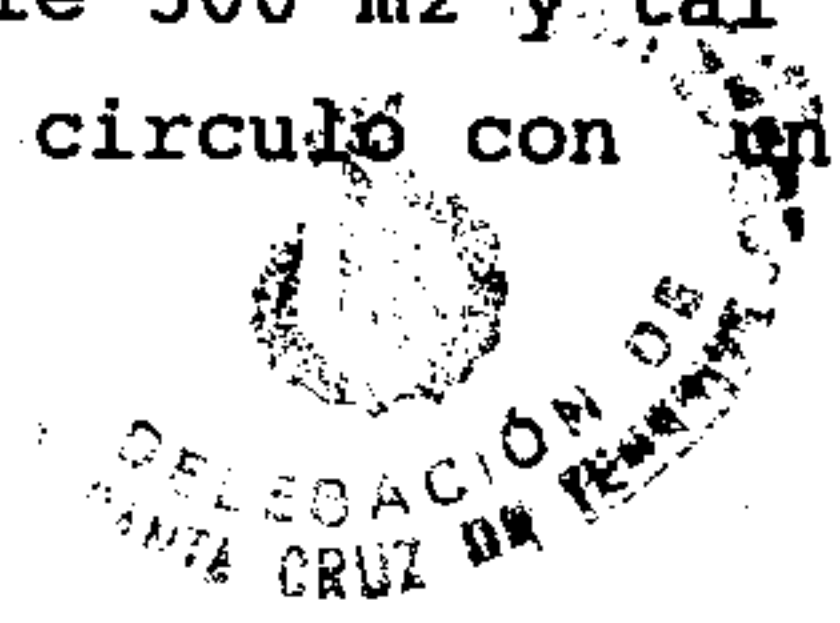
Constituye el suelo urbano residencial en tipología extensiva el recogido bajo esta denominación en los planos nº 8 de esta Norma Subsidiaria. Su régimen de edificación es el siguiente:

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

Usos compatibles: Los usos turismo, de equipamiento comunitario excepto las modalidades d-7, y d-8, el industrial en la categoría c-1 y c-2, y el comercial y oficina.

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

Parcela mínima: De superficie 300 m² y tal que la misma permita inscribir un círculo con un diámetro de 15 m.



Altura máxima: Dos plantas y 7 m.

Ocupación de parcela: Como máximo el 40 por 100 de la superficie de la parcela.

Art. 100
Industrial

Constituye el suelo urbano industrial el recogido bajo esta denominación en los planos nº 8 de esta Norma Subsidiaria. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso dominante: Industrial, específicamente el correspondiente a los procesos vinícolas y sus derivados, así como las actividades complementarias de la misma.

Usos compatibles: El uso industrial en cualquiera de las categorías recogidas en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, y el comercial y oficinas.

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

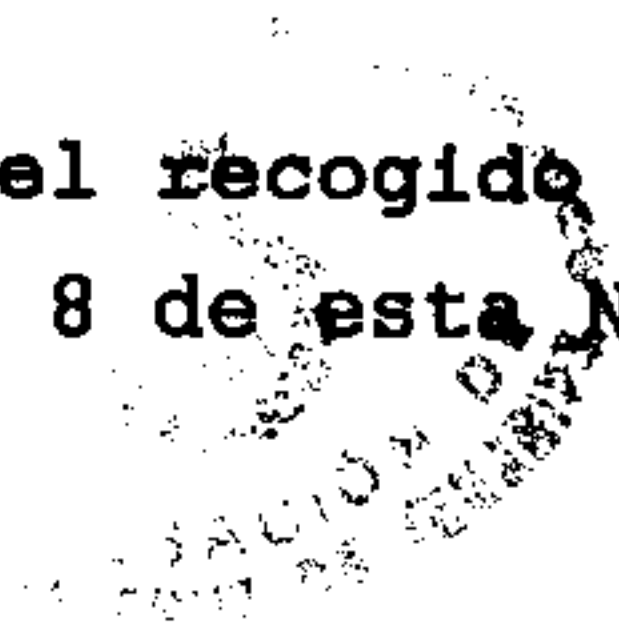
Parcela mínima: De superficie 500 m² y tal que la misma permita inscribir un círculo con un diámetro de 20 m.

Altura máxima: Dos plantas y 10 m.

Ocupación de parcela: Como máximo el 60 por 100 de la superficie de la parcela.

Art. 101
Equipamiento

Constituye este suelo urbano el recogido bajo esta denominación en los planos nº 8 de esta Norma



comunitario Subsidiaria, en las modalidades d-1 a d-8 del artículo 36 de estas Normas Urbanísticas, señaladas así mismo en dichos planos.

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

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



IV.- 2.- SUELO URBANIZABLE

=====

Art. 102
Condiciones

En el suelo urbanizable o apto para urbanizar el derecho a urbanizar requiere la aprobación del Plan Parcial del sector. Este derecho se extinguirá si la urbanización efectiva del sector y el incumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se ha realizado en el plazo de 4 años, contados a partir de la aprobación del Plan Parcial.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento del apartado anterior.

El derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Los Planes Parciales que desarrollen esta Norma Subsidiaria han de partir de las condiciones que se señalan para cada sector, de los definidos en los planos de la misma, en los artículos siguientes, si bien podrán completarse con las

variantes tipológicas que graduen las determinaciones de éstas y con las que atiendan las posibilidades de aprovechamiento de otros usos, todo ello dentro de las limitaciones generales establecidas.

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

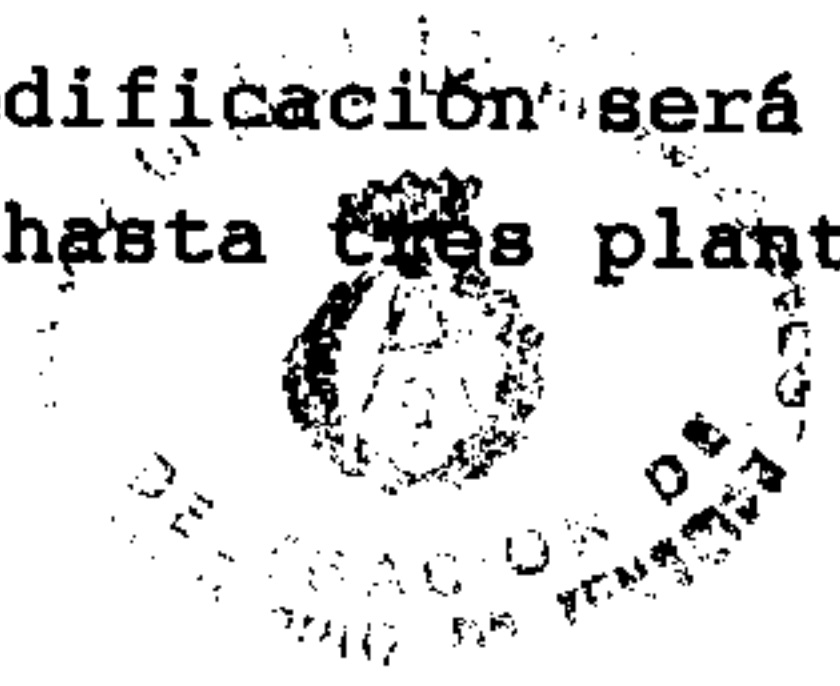
Art. 103
Turístico

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

a) El área de planeamiento que delimita se constituye en un único sector, definido en el plano nº 3-5 de esta Norma Subsidiaria. La misma constituye una sola área de reparto.

b) Su aprovechamiento medio no será superior a 0,32 m²/m², de los cuales al menos 0,07 m²/m² se destinarán a equipamiento y otros usos complementarios. El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,25 m²/m² y dado los usos y tipologías edificatorias previstos el coeficiente de ponderación es el mismo para las diferentes zonas del área.

c) La altura máxima de la edificación será de dos planta y 7 m. permitiéndose hasta tres plantas



y 10 m. siempre que ello se produzca como consecuencia de desniveles del terreno natural.

d) Densidad máxima de 25 viviendas por Ha. o de 100 alojamientos o camas por Ha.

e) Su uso global será el turístico, en las modalidades, de hotel y hotel-apartamento, definida en el decreto 149/1986 del Gobierno de Canarias, en categoría mínima de cuatro estrellas, y de villa y bungalow, definida en el decreto 23/1989 del Gobierno de Canarias.

f) Tendrá las siguientes dotaciones:

Sistema de espacios libres: 10 por 100 de la superficie total.

Servicios de interés público y social: 4 por 100 de la superficie total.

Equipo lúdico y de ocio: 10 por 100 de la superficie total.

Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

Art. 104
Industrial

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



a) El área de planeamiento que se delimita, definida en los planos nº 3 de esta Norma Subsidiaria, constituye un sector único. La misma constituye una sola área de reparto.

b) Su aprovechamiento medio no será superior a 0,4 m²/m². El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,4 m²/m², y dado los usos y tipologías edificatorias previstos el coeficiente de ponderación es el mismo para las diferentes zonas del área.

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

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

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

f) Este sector de suelo urbanizable industrial deberá costear la mejora de la vía de conexión con la carretera insular.



IV.- 3.- SUELO RUSTICO

=====

Art. 105
Parcela-
ciones

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

Art. 106
Definición

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

Art. 107
Categorías

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

- a) Suelo rústico forestal.
- b) Suelo rústico productivo.
- c) Suelo rústico de protección.
- d) Suelo rústico de litoral y costero.
- e) Asentamiento rural.
- f) Suelo rústico residual.



Art. 108
Régimen de
edificación

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

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

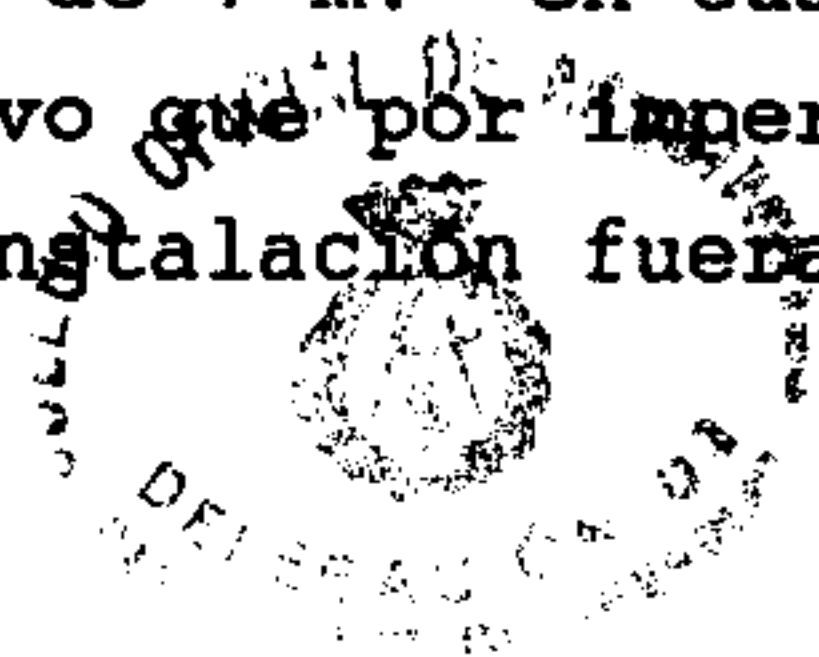
a) Construcciones necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias, forestales, acuícolas, hidrológicas u otras de similar naturaleza:

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

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

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

a-4) La altura máxima será de 7 m. en cualquier punto de su fachada, salvo que por imperativo de la especialidad de la instalación fuera



imprescindible sobrepasarla, sin perjuicio de las prescripciones legales en materia de medio ambiente.

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

a-6) Excepcionalmente en el caso de edificaciones para bodegas, almacenes de útiles de labranza, pajeros o similares, la altura máxima será de 3 m., la superficie construible máxima será de 25 m² y la superficie mínima de la parcela podrá ser de 1.000 m².

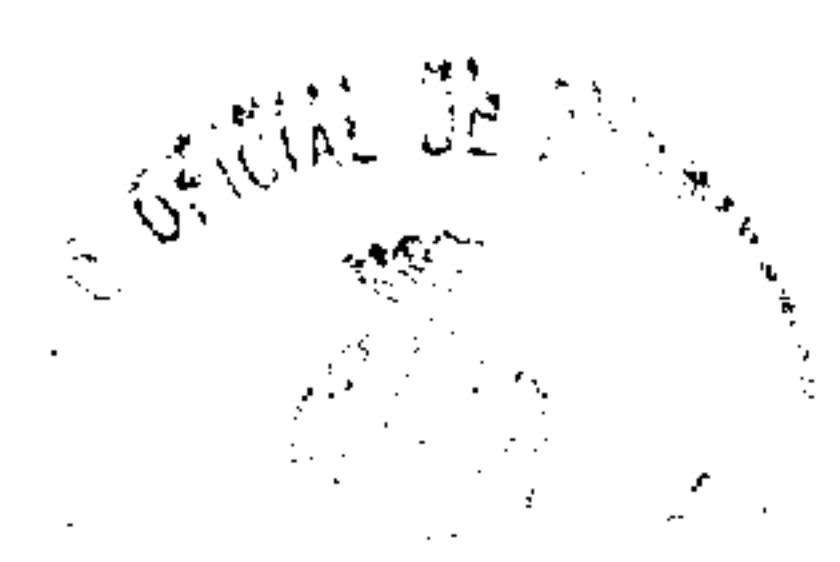
b) Instalaciones vinculadas a la ejecución conservación y servicio de las obras públicas, ya sea con carácter provisional o permanente:

b-1) Se necesita informe favorable del organismo titular de la obra pública salvo que el promotor sea una entidad pública.

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

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

c-1) La declaración se hará por el Organo competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, y habrán de estar destinadas al uso



y servicio público y necesariamente emplazarse en el suelo rústico.

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

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

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

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

d-3) La superficie maxima construída será de 300 m², medida de acuerdo con los artículos 40 y 41 de estas Normas Urbanísticas, no pudiendo destinar a uso complementario mas del 50 por 100 de ésta.

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

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

e-1) No podrán implicar transformación permanente de la naturaleza del suelo y necesariamente habrán de emplazarse en el suelo rústico extremos



que se contendrán en el preceptivo informe de la Consejería de Turismo.

e-2) Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en los números 2, 3, 4 y 5 del apartado a) anterior.

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

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

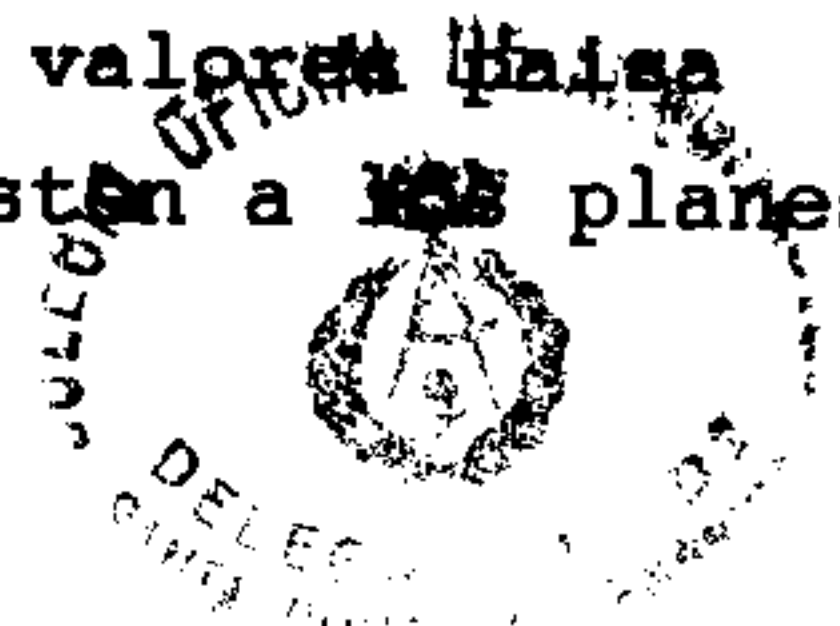
f-2) Se ajustará a la legislación específica vigente.

f-3) La construcción se ajustará a lo establecido en los números 2, 3, 4 y 5 del apartado a) exigiéndose que el impacto ambiental y paisajístico sea mínimo y que la edificación sea la menor indispensable para la explotación o actividad.

Art.109
Forestal

De acuerdo con el artículo 8 a) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico forestal, aquel que se define en los planos nº 3 de esta Norma Subsidiaria, por estar ocupado por masa arbórea o ser susceptible de consolidar masas arbóreas existentes.

Se permiten en este tipo de suelo las actividades y construcciones señaladas en las letras a), b), c), y e), del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas, en cuanto sirvan al mantenimiento y desarrollo de la riqueza forestal, de sus características fisiográficas y de sus valores paisajísticos y en todo caso se ajusten a los planes y



normas de la administración competente en la materia.

Art. 110
Productivo

De acuerdo con el artículo 8 b) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico potencialmente productivo, aquel que se define en el plano nº 3 de esta Norma Subsidiaria, por ser susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico.

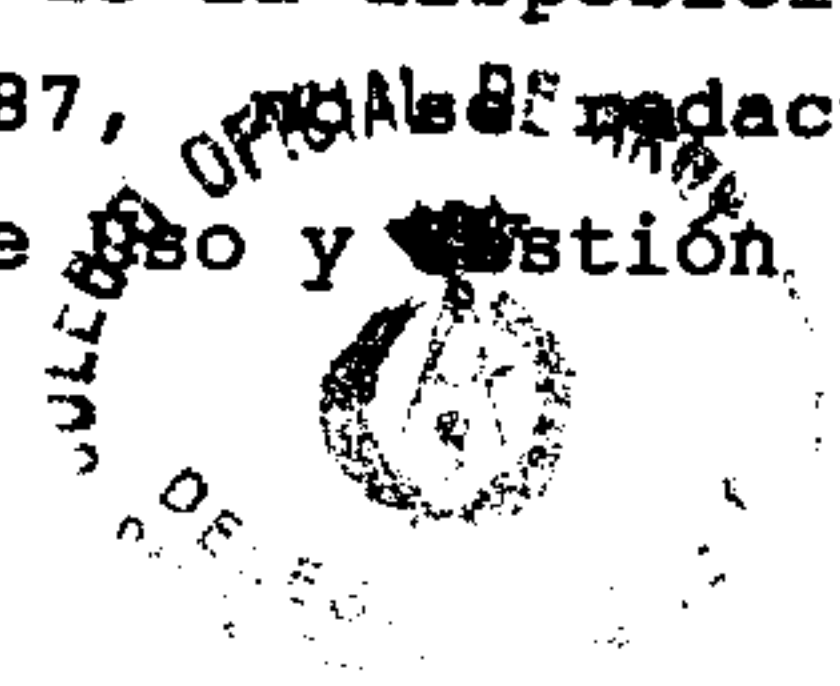
Se permiten en este tipo de suelo las actividades y construcciones señaladas en el artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 111
Protección

De acuerdo con el artículo 8 c) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico de protección, aquel que se define en los planos nº 3 de esta Norma Subsidiaria, por tener un valor natural, ecológico o paisajístico o de protección de acuíferos.

Coincide en su totalidad este suelo con la delimitación en el término municipal del Parque Natural nº 3, Cumbre Vieja y Teneguía, y el Paraje Natural nº 6, Coladas del Volcán de Martín, establecidos en la Ley Autonómica 12/1987, así como con el espacio natural de las Laderas de Herrera, definido en esta Norma Subsidiaria debido a la poca alteración del mismo y a sus importantes valores ecológicos.

En tanto, en cumplimiento de la disposición adicional de la citada Ley 12/1987, se debe redactar el correspondiente Plan Rectos de Uso y Gestión.



este suelo quedará sujeto a las normas contenidas en la disposición transitoria tercera, apartado 1, de la misma.

Se prohíbe en este tipo de suelo cualquier actividad constructiva y solo se admiten las utilidades del suelo que no impliquen transformación de su naturaleza, estado y destino actual y las actividades tendentes a evitar su deterioro y que en ningún caso lesionen el valor específico que se protege.

En el equipamiento de campo de golf previsto en parte de este suelo, en concreto en el Parque Natural Cumbre Vieja-Teneguía, la posibilidad de su implantación será consecuencia de la evaluación de impacto ecológico. En todo caso las instalaciones contarán con:

a) Campo de golf de 18 hoyos que puede afectar al suelo rústico de protección si ello resulta compatible de la evaluación del impacto ecológico.

b) Instalaciones deportivas, anexas al campo de fútbol y por tanto ubicadas en suelo rústico productivo, constituidas al menos por un terrero de lucha canaria, una pista polideportiva y dos canchas de tenis.

c) Instalaciones residenciales turísticas, con un máximo de 386 camas, en tipología de hotel con categoría mínima de cuatro estrellas definida en el decreto 149/1986 del Gobierno de Canarias y en tipología de villa y bungalow definida en el decreto 23/1989 del Gobierno de Canarias, ubicada en suelo rústico productivo anexo al asentamiento rural de La Fajana.

Art. 112
Litoral y
costero

De acuerdo con el artículo 8 d) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico de litoral costero, aquel que se define en los planos nº 3 de esta Norma Subsidiaria, por estar integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes.

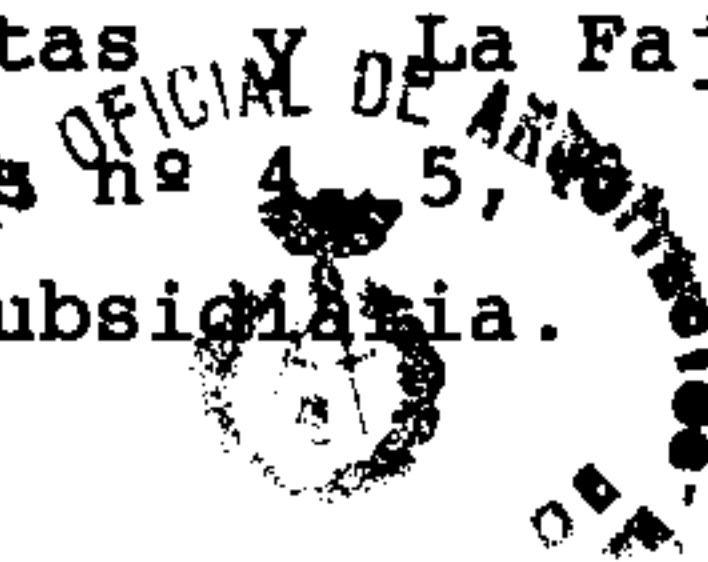
Comprende este tipo de suelo la franja litoral y costera comprendida entre la línea de deslinde marítimo-terrestre y la línea que a 100 m. de esta, limita interiormente la servidumbre de protección, definida en los artículos 23 a 26 de la vigente Ley 22/1988, de Costas.

La actividad en este tipo de suelo se ajustará a lo prescrito en la vigente Ley 22/1988, de Costas, y en el Real Decreto 1471/1989, Reglamento para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

Art. 113
Asentamiento
rural

De acuerdo con el artículo 8 e) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico de asentamientos rurales, el integrado por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades ligadas al suelo rústico productivo, y en las cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Comprende las entidades de población de Las Indias, Los Quemados, Las Caletas y La Fajana, según se delimitan en los planos nº 4, 5, y 7, respectivamente, de esta Norma Subsidiaria.



Cuando en algunos de estos asentamientos rurales se construyan 40 edificaciones deberá procederse a la revisión del planeamiento para la incorporación del núcleo formado al suelo urbano.

Se permiten en este tipo de suelo las actividades y construcciones señaladas en las letras a), b), c), e) y f) del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

Además se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

Uso dominante: Vivienda unifamiliar y colectiva.

Usos compatibles: Los de comercial, industrial en las categorías c-1 y c-2, y equipamiento comunitario excepto la modalidad d-7.

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

Parcela mínima: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². Con carácter excepcional se permitirán parcelas mínimas de 200 m² en los supuestos de que las segregaciones fueran anteriores a la aprobación de esta Norma Subsidiaria.

Altura máxima: Dos plantas y 7 m.

Superficie edificable: Será como máximo de 300 m², de los que podrán dedicarse a los usos complementarios compatibles un máximo de 50 m².



Fondo edificable: La edificación se situará en un fondo máximo de 30 m. contados desde el frente de la vía.

Retranqueos: Como mínimo de 3 m. a linderos.

Distancia a vías: Toda parcela asegurará un ancho a la vía a la que da frente, como mínimo de 8 m. en las vías insulares y de 6 m. en las vías municipales. La distancia al eje de la vía de la edificación será la que establezca el titular de la vía y en todo caso la de 8 m. para las vías insulares y C-832 y la de 6 m. para las vías municipales.

Art. 114
Residual

De acuerdo con el artículo 8 f) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico residual aquel no incluido por esta Norma en alguna de las otras categorías.

Se regularán las actividades y construcciones por lo señalado en el artículo anterior, excepción hecha de la parcela mínima que será de 1.000 m².

Art. 115
Trámite

Las construcciones e instalaciones que para las distintas categorías de suelo rústico se permiten en los artículos 108 a 113 de estas Normas Urbanísticas requerirán para su autorización las normas de procedimiento establecidas en el capítulo IV, (artículos 11 y 12), de la Ley autonómica 5/1987, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico.



IV.- 4.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

=====

Art. 116
Carreteras

La Ley autonómica 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, clasifica estas en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente.

En virtud de esta legislación sectorial y dado que en concordancia con su Disposición Adicional Segunda hasta tanto no se dicte su Reglamento continúa aplicándose, en lo que no se oponga a la misma, el vigente Reglamento General de Carreteras, (R.D. 7073/1977, de 8 de febrero), se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Carreteras regionales: (artículos 24 a 30 de la Ley 9/1991 y artículos 70, 73 y 77 del Reglamento General de Carreteras)

Carretera C-832:

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

b) Carreteras insulares y locales: (artículos 24, a 30 de la Ley 9/1991 y artículos 70, 73 y 77 del Reglamento General de Carreteras)

Zona de dominio público	3 m.
Zona de servidumbre	8 m.



Zona de afección 30 m.
Línea de edificación 18 m.

No obstante lo anterior en el suelo clasificado como urbano en esta Norma Subsidiaria, es decir en el núcleo urbano de Los Canarios, en la Carretera C-832, desde el P.K. 27,700 al P.K. 28,800, la distancia hasta la línea límite de edificación es la de 8,00 m., en ambos márgenes, medida horizontalmente desde el eje de dicha carretera.

En el resto de la carretera C-832, la distancia hasta la línea límite de edificación es la de 28,50 m., en ambos márgenes, medida horizontalmente desde el eje de dicha carretera.

La zona comprendida entre la carretera C-832 y la línea límite de edificación, a ambos lados de la calzada, se califica como zona verde o de reserva vial, en virtud de lo establecido en el artículo 83.1 del Reglamento General de Carreteras.

Art. 117
Costas

La Ley Estatal 22/1988, de Costas, establece una serie de servidumbres legales a partir de la línea de deslinde marítimo-terrestre, definida para todo el término municipal en los planos nº 3 de esta Norma Subsidiaria, y en virtud de la cual se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Servidumbre de protección: Recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y las actividades, obras e instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley.



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

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

d) Zona de influencia: Recae sobre una franja de terreno de 500 m. de ancho, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, y se regula por los criterios del artículo 30 de la citada Ley de Costas.

Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Art. 118
Edificación
protegida

Es edificación protegida la Iglesia Parroquial de San Antonio Abad definida en el plano nº de esta Norma. Por sus características este tipo de edificación será objeto de acciones de protección y conservación por lo que se prohíbe en las mismas cualquier obra que altere su carácter y en todo caso siempre con informe favorable del organismo de la Administración competente en la materia de protección del patrimonio arquitectónico.

Art. 119
Conjuntos

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

Art. 120
Lugares

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

Art. 121
Centros

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

Art. 122
Color

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

181 de la Ley del Suelo.

Las carpinterías metálicas, de aluminio, o de plástico, se permitirán solamente en la gama de colores marrón, verde o madera.

Art. 123
Medianerías

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

Art. 124
Catalogación

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

Art. 125
Tala de
arboles

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

Art. 126
Instalaciones

Las redes eléctricas, telefónicas y otras análogas se dispondrán preferentemente en instalaciones subterráneas y en el caso de ser aéreas el Ayuntamiento fijará las condiciones en que deban

realizarse a fin de que no incidan desfavorablemente en el medio.

En concreto en las zonas de, suelo urbano de Los Canarios, franja de costa entre Las Cabras y Punta Banco hasta la cota 100, y área de equipamiento de Campo de Golf, será obligatorio el tendido subterráneo.

Toda edificación residencial estará dotada de un aljibe o depósito para almacenamiento de agua potable con una capacidad mínima de 10.000 litros por vivienda.

Art. 127
Protección
incendios

De acuerdo con el R.D. 279/1991, de 1 de marzo, para la nueva construcción de edificios o para aquellos que se reformen, cambiando su uso o introduciendo modificaciones substanciales, es de obligado cumplimiento la Norma Básica NBE-CPI-91, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Art. 128
Condiciones
térmicas

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

Art. 129
Condiciones
acústicas

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



Art. 130
Barreras
arquitecto-
nónicas

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

Art. 131
Edificios
fuera de
ordenación

“ Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de esta Norma Subsidiaria que resultaren disconforme con la misma serán calificados fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Excepcionalmente las construcciones realizadas conforme al planeamiento en su momento vigente o no existiendo planeamiento, que no incumplan preceptos de ordenación urbanística de condiciones de volumen, tales como altura de la edificación, dimensiones de parcela y retranqueos a linderos, y que no afecten a los sistemas generales, podrán ser objeto de ampliación con el objeto de mejorar sus condiciones higienicos sanitarias o completar su programa mínimo, siempre que las contravenciones de la Norma se refieran exclusivamente a las dimensiones y superficies de la parcela.



IV.- 5.- NORMAS SOBRE PROTECCION DE POLUCION LUMINOSA

=====

Art. 132

Objeto

Las siguientes normas sobre iluminación de exteriores tienen por objeto preservar el cielo contra la polución luminosa excesiva, por los perjuicios que conlleva para la observación astronómica que se realiza desde las instalaciones internacionales del Observatorio del Roque de Los Muchachos del Instituto de Astrofísica de Canarias, (IAC).

A los efectos de las presente normas, se denomina alumbrado exterior a todo tipo de alumbrado, fijo o móvil, proyectado o utilizado para iluminación de exteriores, tales como el alumbrado público, el alumbrado de edificio y monumentos, anuncios, alumbrados de zonas de recreo y similares.

Quedan excluidos de la presente normativa:

a) el alumbrado exterior incandescente en zonas residenciales, siempre que esten apantallados, según se dispone en el artículo siguiente.

b) la luz producida por la combustión de gas natural y otros combustibles.

c) la iluminación de aeropuertos.

d) la iluminación de vehículos automóviles.

Art. 133
Condiciones
generales

El alumbrado exterior cumplirá las condiciones siguientes:

a) Será apantallado de tal manera que el eje de la pantalla esté al mismo nivel o más bajo que el centro de la fuente luminosa, de forma que la luz directa que se emita sobre el horizonte sea mínima.

b) Todo alumbrado exterior que emita más del 15% de su flujo total en longitudes de onda menores de 440 nanómetros deberán ser filtrados por un filtro cuya transmisión sea menor de un 10% en longitudes de onda de 440 nanómetros.

c) Se utilizarán lámparas incandescentes que puedan ser homologadas por el Instituto de Astrofísica de Canarias, (IAC).

Art. 134
Instalaciones
de alumbrado
exterior

En relación a las instalaciones deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

a) alumbrado público: Se procurará proyectar un circuito nocturno con una reducción apreciable de la potencia total, aproximadamente 1/3, que entre en funcionamiento antes de la medianoche.

b) alumbrado de edificios y monumentos: El alumbrado con fines estéticos de edificios y monumentos deberá proyectarse de tal forma que no se produzca emisión de luz por encima del horizonte. Podrá utilizarse cualquier tipo de lámpara, sí bien deberá permanecer apagado normalmente después de media noche.



c) alumbrado de zonas recreo fijas o transitorias, tales como festejos y verbenas: Podrá emplearse cualquier tipo de lámparas. Este alumbrado deberá permanecer apagado después de media noche, excepto aquellas actividades singulares que se realicen en estas zonas. En todo caso deberá apagarse el sistema de alumbrado una hora después de concluir dicha actividad.

e) anuncios: Para anuncios o letreros luminosos se podrán usar los siguientes tipos de fuentes luminosas:

- lámpara de "neon" en las cuales la luz es producida por una descarga de alta tensión a través de un tubo que contiene hidrógeno, helio, neón, argón, kryptón, o mercurio a muy bajas presiones.

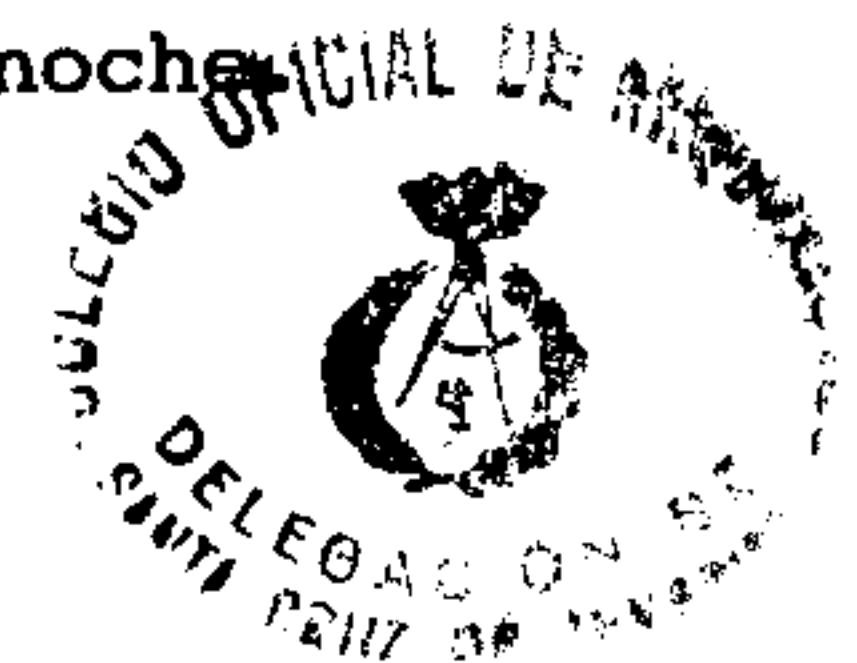
- lámpara de tipo fluorescente tales que sólo un 20% de su flujo total pertenezcan a la región del espectro debajo de 4,9 mm.

- lámpara de baja presión de sodio.

- lámpara incandescente.

Quedan prohibidos el uso de proyectores para fines publicitarios y la iluminación de carteles o letreros con proyectores que produzcan emisión sobre el horizonte.

Todos los anuncios y letreros deberán quedar apagados después de media noche.



Art. 135 Los cambios de fuente luminosa se efectuarán
Mantenimiento con lámparas del mismo tipo. Las pantallas y los
filtros deberán sufrir inspecciones periódicas,
debiendo ser reemplazado inmediatamente todo
filtro dañado o que no cumpla las condiciones
iniciales.

Art. 136 Todo alumbrado exterior cuya potencia sea
Permisos superior a 4.000 lúmenes deberá cumplir estas
para la normas.
instalación

Previamente cualquier instalación deberá
solicitar del Ayuntamiento un permiso en el que se
haga constar los siguiente términos:

- tipo y uso de alumbrado exterior
- justificación
- tipo de lámpara a utilizar
- potencia total instalada
- flujo total
- situación de los puntos de luz
- período de tiempo de utilización



V.- DISCIPLINA URBANISTICA

=====

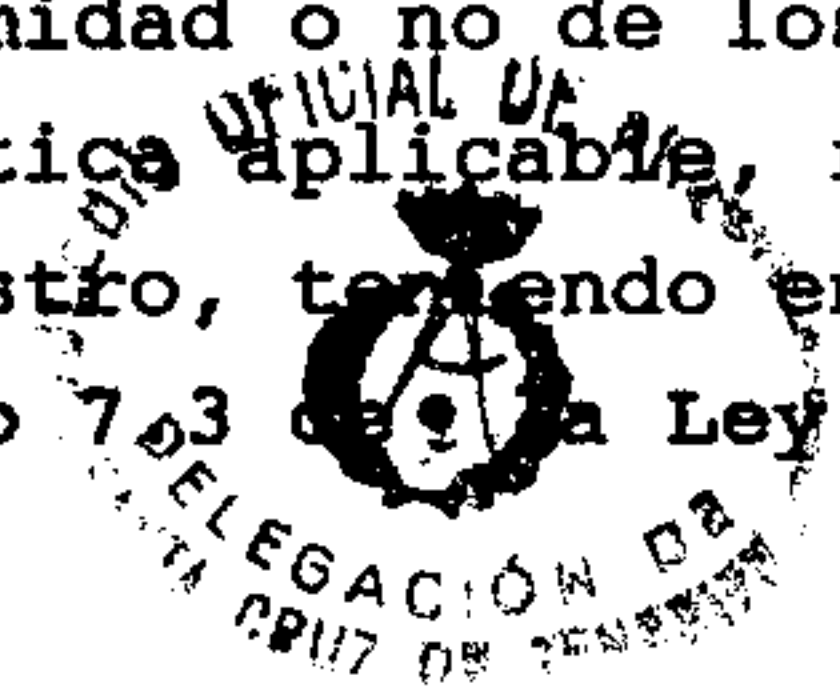
Art. 137
Licencia

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

Art. 138
Promoción
pública

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

Quedan exceptuado del trámite de licencia del párrafo anterior los proyectos que se remitan al Ayuntamiento, conforme el artículo 180.2 de la Ley del Suelo, junto con resolución del Ministro competente declarando la urgencia o el excepcional interés público de las obras proyectadas, en cuyo caso la Corporación Municipal se limita a emitir informe sobre la conformidad o no de los proyectos a la ordenación urbanística aplicable, remitiendolo al expresado Ministro, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 7.º 3 de la Ley autonómica 7/1990.



Hasta tanto no se notifique al Ayuntamiento, en el supuesto prevenido en el párrafo anterior, la resolución que adopte el Consejo de Ministro conforme el artículo 180.2 citado, no supone autorización para el inicio de las obras.

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

Art. 139
Solicitud

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

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

Art. 140
Otorgamiento

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

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

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley autonómica 7/1990, la concesión de licencias de parce-

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

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

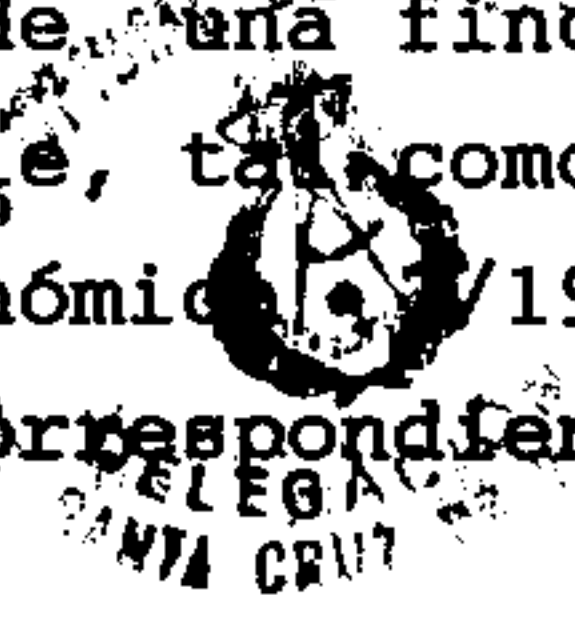
Art. 141
Movimiento
de tierras

La licencia para movimiento de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolados o jardines.

La documentación de solicitud incluirá un plano topográfico, como mínimo a escala 1:100, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

Art. 142
Parcelación

La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes y será exigible, tal como señala el artículo 13 de la Ley autonómica 15/1990, por el Notario para autorizar la correspondiente escritura.



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

a) Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.

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

Art. 143
Modificación
de uso

La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso serán objeto de licencia independiente.

Su solicitud requerirá la siguiente documentación:

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

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

c) Certificación expedida por facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisas para el uso solicitado.

Art. 144
Derribos

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

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

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

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

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

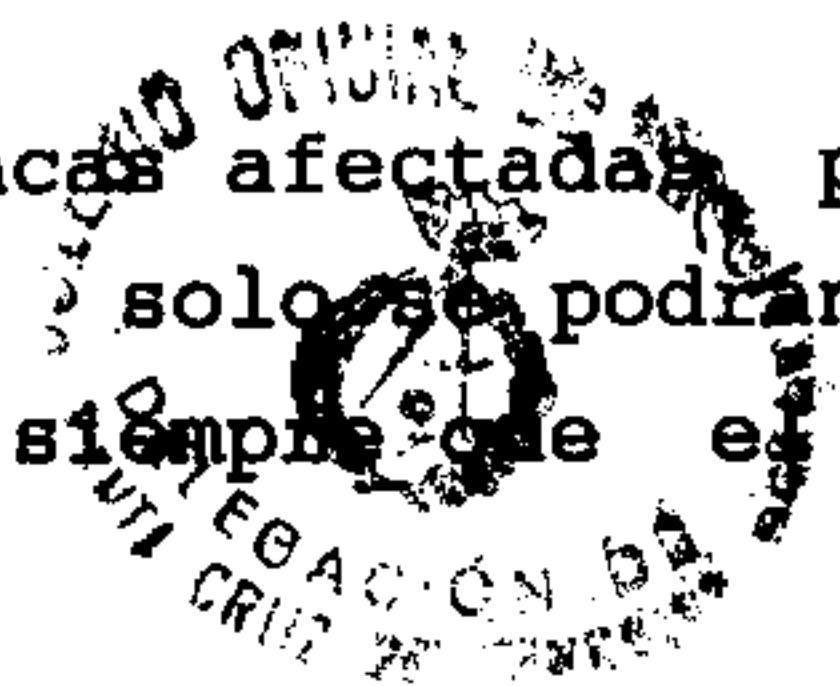
e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

Art. 145
Cerramiento
parcela

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

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

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



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

Art. 146
Caducidad
licencia

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

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

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

Art. 147
Gastos

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

Art. 148
Variación
de obra

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

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

ración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada.

Art. 149
Obras
menores

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

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

Art. 150
Ruina
parcial

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

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

Art. 151
Ruina
inminente

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

Art. 152
Inspección

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

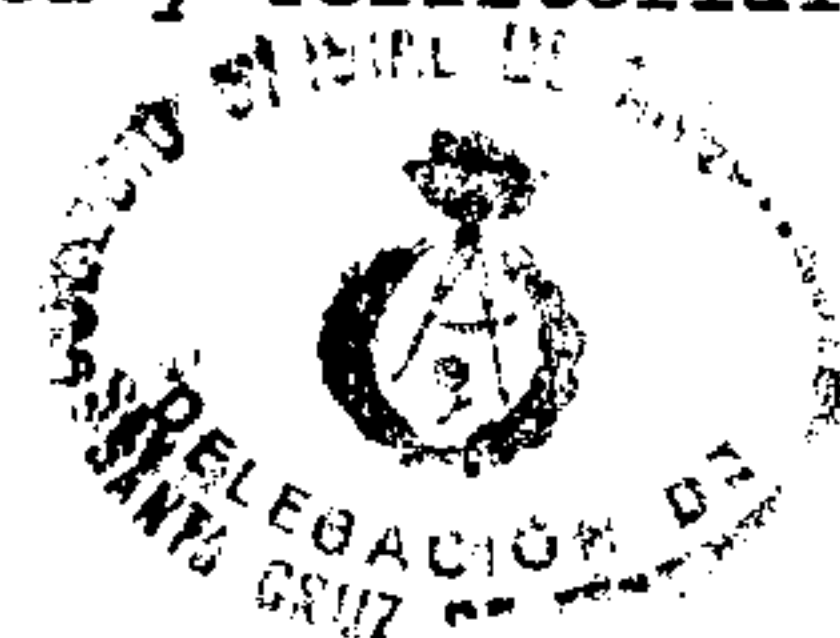
La inspección urbanística se ejercerá de conformidad con lo señalado en los artículos 66 a 68 de la Ley autonómica 7/1990.

Art. 153
Infracciones

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

Art. 154
Sanciones

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



- Art. 155
Responsabilidad
- La responsabilidad por la comisión de infracciones urbanísticas se determina con arreglo a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de la Ley autonómica 7/1990, de Disciplina Urbanística y Territorial.
- Art. 156
Competencia
- Las autoridades y organos competentes para imponer sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son los recogidos en los artículos 46 y 47 de la Ley autonómica 7/1990.
- Art. 157
Procedimiento
- El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas es el regulado en el artículo 48 de la Ley autonómica 7/1990 que remite al artículo 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.
- Art. 158
Demolición
- Conforme al artículo 24 de la Ley autonómica 7/1990, las obras realizadas sin previa licencia o con infracción de las condiciones señaladas en la misma, o si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de esta Norma Subsidiaria, deben ser demolidas a costa del propietario, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar.

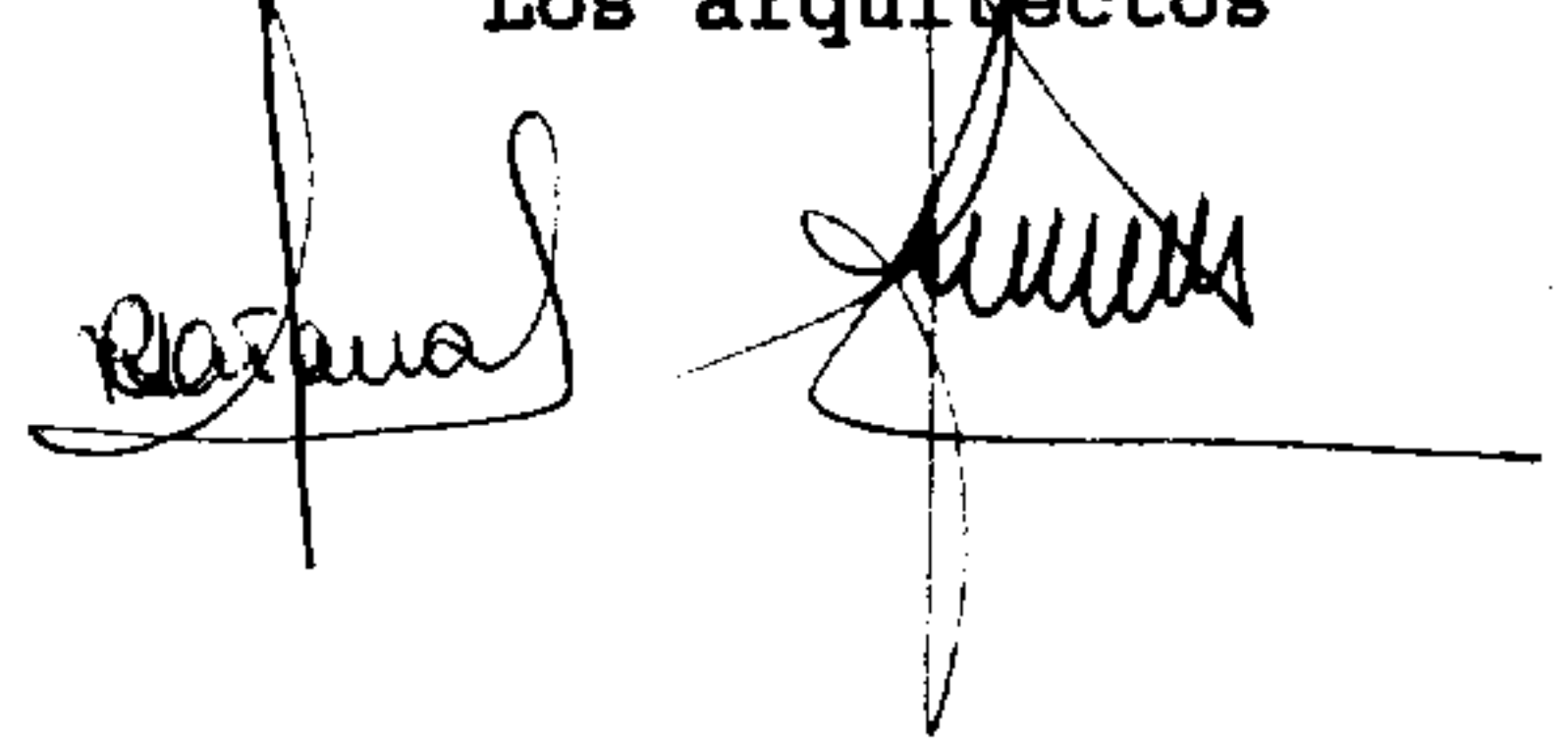


Art. 159
Legalización

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

Santa Cruz de La Palma, octubre de 1.992

Los arquitectos



col. de ... deleg. de ... santa cruz de tenerife	
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 114 de la ley del suelo (r.d. 1 /1992)	
fecha 2 DIC. 1992	el arqto. de control
número 6433	
conforme al encargo del propietario	

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que las presentes modificaciones introducidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, son las solicitadas por la C.U.M.A.C., en consecuencia con el Acuerdo adoptado en la Sesión celebrada el día 7 de Julio de 1.992 por dicho Organismo.

Así mismo, Certifico que dichas modificaciones han sido == aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en su Sesión de 8 de Enero de 1.993.//

Fuencaliente de La Palma, a 9 de Enero de 1.993.

EL SECRETARIO,



Ido.: José Rodríguez Sánchez