

Aprob. de MAC 03-06-92



INDICE

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1	OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL	1
ART. 2	PERIODO DE VIGENCIA	1
ART. 3	OBLIGATORIEDAD, EJECUCION E INFRACCIONES	2
ART. 4	DOCUMENTOS Y SU INTERPRETACION	3
ART. 5	DEFINICION DE CONCEPTOS	3

TITULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES

Capítulo Primero:

NORMAS GENERALES DE USO

ART. 6	DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS	8
ART. 7	FUERA DE ORDENACION	11
ART. 8	NORMAS DE USO RESIDENCIAL	12
ART. 9	NORMAS DE USO INDUSTRIAL	12
ART. 10	NORMAS DE USO LIBRE PUBLICO	13
ART. 11	NORMAS DE USO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	13
ART. 12	NORMAS DE USO COMERCIAL Y DE OFICINA	14
ART. 13	NORMAS DE USO DEL SISTEMA VIARIO	15
ART. 14	NORMAS DE USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES	15
ART. 15	CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO	16

Capítulo Segundo:

NORMAS DE PROTECCION

ART. 16	PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO	17
ART. 17	PROTECCION DE COMUNICACIONES	18
ART. 18	PROTECCION DE LA CALIDAD ASTRONOMICA	18

Capítulo Tercero:

NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

ART. 19	PARCELA EDIFICABLE	21
ART. 20	ALTURA DE PLANTAS	21
ART. 21	ALTURA DE LA EDIFICACION	22
ART. 22	EDIFICACION ENTRE DOS ALINEACIONES OPUESTAS	27
ART. 23	RETRANQUEOS	28
ART. 24	ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES	28
ART. 25	PATIOS	29
ART. 26	CHAFLAN	30
ART. 27	ELEMENTOS COMUNES EN LAS EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES	31
ART. 28	MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO	31
ART. 29	DISTANCIAS ENTRE FACHADAS	32
ART. 30	CONDICIONES EN EDIFICACION ABIERTA	32
ART. 31	CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA	32

TITULO TERCERO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo Primero:

REGIMEN DEL SUELO URBANO

ART. 32	DESARROLLO EN SUELO URBANO	34
ART. 33	ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	34

Capítulo Segundo:

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ART. 34	DEFINICION Y NORMAS GENERALES	42
ART. 35	CESIONES Y CARGAS	43
ART. 36	APROVECHAMIENTO TIPO	44
ART. 37	CONCEPTOS Y DETERMINACIONES	44
ART. 38	CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES	45
ART. 39	NORMAS DE URBANIZACION	46

Capítulo Tercero:

REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

ART. 40	GENERALIDADES	51
ART. 41	USOS CARACTERISTICOS	51
ART. 42	USOS GENERALES	51
ART. 43	NORMAS GENERALES	52
ART. 44	ESPECIFICACIONES PARTICULARES SOBRE LOS USOS	53
ART. 45	SUELO RUSTICO RESIDUAL	60
ART. 46	SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO	60
ART. 47	CONDICIONES PARTICULARES	61
ART. 48	SUELO RUSTICO DE PROTECCION	63
ART. 49	SUELO RUSTICO FORESTAL	65
ART. 50	SUELO RUSTICO LITORAL Y COSTERO	66

TITULO CUARTO

DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 51	DISCIPLINA URBANISTICA. GENERALIDADES	67
ART. 52	ACTOS SUJETOS A LICENCIA	67
ART. 53	CONTENIDO DE LAS LICENCIAS	68
ART. 54	SOLICITUD DE LICENCIA	68
ART. 55	COSTES DE URBANIZACION	71
ART. 56	PLAZOS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS	72



TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES



Art. 1 OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL

1. Las Normas Subsidiarias Municipales son el documento básico que regula el uso del suelo y edificación en todo el ámbito del Término Municipal de San Andrés y Sauces.
2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se han formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo y a sus Reglamentos, lo son a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1976 de 6 de Abril) (L.S.), al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1.978) (R.P.), de Gestión Urbanística (R.D. 3.288/1.978) (R.G.) y de Disciplina Urbanística (R.D. 2.187/1.978) (R.D.); así como a la Ley 8/1.990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (L.R.S.)

Art. 2 PERIODO DE VIGENCIA

1. Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, y serán inmediatamente ejecutivas a partir de ese momento, según el artículo 44 y 56 de la L.S.; con el requisito de eficacia establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 (LRBRL).
Son subsidiarias del Planeamiento General del Municipio o de la Comarca, y hasta tanto no sean formalmente sustituidas por aquél, mantendrán su vigencia indefinida (art. 45 de la L.S.).
2. Será procedente su revisión o sustitución por un Plan General cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando se detecte en el Municipio un crecimiento demográfico que exceda sustancialmente de las previsiones de población residente.
 - 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.
 - c) Cuando se originen procesos de urbanización marginal con posibilidad de formación de núcleos de población.



- d) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar las Normas Subsidiarias sea de tal importancia que altere sustancialmente el destino determinado en aquella (art. 58.1.3ª de la L.S.).
- e) Cuando por la aprobación de un Plan Directorial de Coordinación que afecte al Municipio, sea imperativa su revisión; o en cualquier caso cuando lo considere necesario la Administración Urbanística, en virtud del artículo 51.1 de la L.S.). En todo caso cuando se apruebe el Plan Insular de Ordenación.
- f) En cualquier caso, a los ocho años de su aprobación definitiva.

- 3. Las modificaciones que se introduzcan se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la L.S., se justificará la necesidad de las mismas y su incidencia en la ordenación vigente.

Art. 3 OBLIGATORIEDAD, EJECUCION E INFRACCIONES

- 1. Las determinaciones contenidas en el presente Documento obligan por igual a los particulares y a la Administración (art. 57.1 de la L.S.), con las limitaciones del art. 58.1.1ª y 2ª.
- 2. Si no hubieran de dificultar la ejecución de lo previsto en estas Normas en cuanto a apertura de viales, dotación de equipamiento, infraestructuras de servicios, protección de recintos históricos, paisaje, etc., podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional en las condiciones establecidas en el art. 58, puntos 2 y 3 de la L.S., entendiéndose que la provisionalidad ha de referirse al carácter del uso u obra y no en sí al acto administrativo de autorización.
- 3. El Ayuntamiento y la Administración competente ejercerán la fiscalización y fomento del cumplimiento de las presentes Normas, dentro de las competencias respectivas, según señala en la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.
El Gobierno de Canarias, a través de la Consejería competente ejercerá las atribuciones en materia de carreteras señaladas en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
- 4. La vulneración o inobservancia de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias remitirá a los infractores a lo establecido en el art. 184 de la L.S., así como al Capítulo Segundo del Título VII de la misma Ley; el Reglamento de Disciplina Urbanística; y la Ley 7/1.990 de Disciplina Urbanística y Territorial.

Art. 4 DOCUMENTOS Y SU INTERPRETACION

1. La Documentación de que constan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajusta a lo dispuesto en el artículo 17 del R.P. Su alcance normativo se basa en la MEMORIA justificativa de la ordenación, en las **NORMAS URBANISTICAS** y en los **PLANOS** de ordenación.
2. Las Normas Urbanísticas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de esta **Normas Subsidiarias 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.

Art. 5 DEFINICION DE CONCEPTOS

1. **Alineación de vía**

Es la línea que a lo largo de las vías establece el límite entre el dominio público y el privado.

2. **Alineación de edificación**

Es la línea que señala la posición obligatoria de la edificación. Puede ser coincidente con la alineación de vía o retranqueada respecto a ésta.

3. **Retranqueos**

Es la distancia existente entre la alineación de la edificación y la alineación de vía (retranqueos a vía) o entre la edificación y linderos (retranqueos a linderos).

4. **Rasante de la vía**

Es el perfil longitudinal de la alineación de la vía.

5. **Rasante de la edificación**

Es la cota a que debe estar situada su planta baja referida a la rasante de la vía o espacio público a que dé frente.

6. **Eje de la vía**

Es la línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la misma.





7. Solar

De acuerdo al art.82.1 de la L.S., este planeamiento se establece como normas mínimas para que un terreno clasificado como suelo urbano en estas Normas Subsidiarias, tenga la condición de solar; los siguientes servicios mínimos: suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y que la parcela tenga frente a vía peatonal o rodada en la que estén definidas las alineaciones y rasantes; sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 19.2.

8. 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 (balcones) 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.

9. Manzana

Superficie de suelo cuyo perímetro lo constituyen varias alineaciones de vía.

10. Fachada

Es cualquier paramento exterior o interior del edificio que dé frente a vía, a patio o a espacio circundante.

Será fachada principal la que dé frente a vía, directamente ó a través de un espacio libre.

Será fachada posterior la opuesta a la principal que dé frente a espacio libre interior de la manzana o de la parcela; así como las que den hacia el límite del suelo urbano.

11. Medianería

Es una servidumbre de adosamiento entre edificaciones. A ella no podrán abrirse huecos de iluminación o ventilación del edificio.



12. Chaflán

Se define como chaflán al plano perpendicular a la triz de la intersección de dos alineaciones de esquina de manzana. Será simétrico respecto de la triz.

13. Frente edificable

Es la mínima longitud de fachada a la vía pública que debe tener un edificio.

14. 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.

15. Sótano

Es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté 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 0,60 m. de altura sin modificar mediante trincheras el terreno colindante. Si en las mismas condiciones existiese la posibilidad de abrir huecos de altura comprendida entre 0,60 y 1,70 m., se considerará como semisótano. En los demás casos, tendrá consideración de planta entera, computando como superficie edificable, conforme se expresa en el punto 24.

16. Patio "inglés"

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

17. Patio interior

Es el espacio no edificado dentro del volumen de la construcción, cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

18. Ocupación

Expresa el porcentaje o superficie que ocupa la edificación respecto de la superficie total de la parcela.

19. Altura de la edificación

Es la altura máxima que puede alcanzar la fachada del

edificio en función del número entero de plantillas; midiéndose según se expresa en el art.



20. Edificación cerrada

Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes. Se presenta un paisaje urbano de fachada continua.

21. Edificación semicerrada

Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de vía o espacio público. Podrá tener más de dos fachadas, como consecuencia existirán discontinuidades en la fachada urbana.

22. Edificación abierta

La edificación ocupa parcialmente la parcela y todos sus paramentos tienen tratamiento de fachada. La alineación de la edificación puede no coincidir con la alineación de vía.

23. Superficie construida

La superficie construida de una edificación es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de los cerramientos y los ejes de las medianerías, en su caso.

Formarán parte de la superficie construida los espacios no cerrados sobre forjado (balcones, terrazas, etc.), computándose el 50 por ciento de su superficie; en todo caso, cuando estén cubiertos y limitados lateralmente por paredes formarán parte de la superficie total construida.

Las plantas bajas abiertas no computarán, salvo que presenten más de un frente con cerramiento; sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 44.5.

24. Superficie edificable. Edificabilidad

La superficie edificable comprende la superficie construida total, con exclusión de la superficie correspondiente a sótanos y semisótanos.



La edificabilidad es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela, de acuerdo a las expresiones:

$$E = \frac{Se}{Sp} = \frac{m^2}{m^2}$$

En otros casos la relación entre estas superficies se ha expresado no de forma lineal, sino a través de una expresión del tipo $y = k x^2$

$$Se = k \sqrt{Sp} \quad \begin{array}{l} Se = \text{SUPERFICIE EDIFICABLE} \\ Sp = \text{SUPERFICIE DE LA PARCELA} \end{array}$$

Los coeficientes de edificabilidad o superficie edificable, expresados en estas Normas, constituyen valores máximos.

TITULO SEGUNDO
NORMAS GENERALES



Capítulo Primero: NORMAS GENERALES DE USO.

Art. 6 DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS

1. Definición de los usos

Se definen como usos a las actividades que se desarrollan en un territorio.

- Se considera **uso principal** al que configura especialmente cada sector de suelo.
- Se considera **uso complementario** el que completa la configuración de cada sector.
- Se considera **uso provisional** el que se establece de forma temporal y no precisa de obras o instalaciones permanentes.

2. Clasificación de los usos

Descripción de actividades y marco físico en el que se desarrollan.

a) Residencial

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a vivienda, con residencia permanente o temporal. Pueden tener carácter plurifamiliar o unifamiliar, según tengan o no accesos y elementos comunes.

b) Turístico

Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal (residencia, hotel, apartamentos).

c) Industrial

Se entiende cualquier actividad que trate de la elaboración, transformación o reparación de cualquier elemento o materia.

d) Equipamiento y servicios

1. Administrativo y de oficina

Corresponde a las actividades administrativas, financieras, profesionales y similares, con carácter público o privado.



2. Comercial

Corresponde a las actividades de exposición mercancias y servicios. Se clasifican según su desarrollo en las siguientes categorías:

- 1a Edificios comerciales en más del 60 por cien de superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre la rasante y sin uso de vivienda en el resto.
- 2a Locales comerciales en edificación independiente de altura máxima de dos plantas.
- 3a Locales comerciales en primer sótano y planta baja, o planta baja y primera.
- 4a Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.
- 5a Locales comerciales en pasajes o galerías comerciales y en mercados.

3. Almacén

Corresponde a los locales destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier materia.

4. Garaje

Corresponde a la actividad propia de un edificio o local destinado al estacionamiento de vehículos.

5. Docente

Corresponde a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.

6. Socio-cultural

Comprende las actividades culturales y de relación desarrolladas en edificios tales como museos, bibliotecas, centro social, etc.

7. Espectáculos y recreativos

Comprende las actividades de recreo y esparcimiento desarrolladas en edificios tales como cines, teatros, casinos, salas de fiestas, etc.

8. Deportivo

Corresponde a los edificios, locales y áreas en los que se desarrollan actividades deportivas.

9. Religioso

Corresponde a los edificios o locales destinados al culto.



10. Sanitario y asistencial

Comprende las actividades de servicios sanitarios y asistenciales desarrolladas en edificios tales como consultorios, clínicas, hospitales, residencias de ancianos, etc.

11. Especial

Comprende los servicios de abastecimiento (mataderos, mercados) de protección y salubridad (extinción de incendios, tratamiento de basuras, depuradoras); y otros tales como estaciones de servicio-gasolineras, estaciones de guaguas, estaciones transformadoras eléctricas, cementerios, etc.

e) Agrícola

Comprende las actividades del medio rural y producción agrícola, y las relacionadas con instalaciones pecuarias, salones agrícolas, invernaderos y dependencias afines.

f) Forestal

Comprende las actividades relacionadas con la plantación, conservación y explotación de los bosques.

g) Circulación

Comprende los espacios de vías de tráfico, clasificándose estos en:

1. Vías de tráfico peatonal, exclusivas para peatones con posibilidad de utilización por vehículos de servicio.
2. Vías de tráfico rodado, que comprende las calzadas, aparcamientos anexos, jardines y aceras.

h) Esparcimiento

Corresponde a los espacios libres de uso público tales como plazas, parques y jardines.

3. Agrupación de las actividades por su naturaleza

Por su naturaleza, las distintas actividades se agrupan de la forma siguiente:

- a) Actividades consideradas inocuas, no reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, por no producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes

públicos o privados, ni entrañar riesgos graves para las personas; o que reguladas por este Reglamento deban estar comprendidas en las determinaciones del artículo 1.º de la Orden Instrucción de 15 de Mayo de 1961 complementaria del mismo, son las que en general se califican de "molestas" y que por su naturaleza, tamaño y con la aplicación de medidas correctoras puedan reducir las circunstancias de su calificación, pudiendo situarse en emplazamientos específicos en compatibilidad con otros usos.

- b) Actividades que aún con la aplicación de medidas correctoras, no puedan reducirse a los supuestos de inocuidad expresados en el punto anterior. Son en general las calificadas por el Reglamento (Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre) como insalubres, nocivas y peligrosas, atendiéndose a lo que éste dispone en cuanto a su ubicación, además de las zonas determinadas al efecto por estas Normas.

4. Compatibilidad de uso

En general, los distintos usos definidos en el presente artículo son susceptibles de integrarse en una misma zona ó edificación, con las determinaciones específicas que estas Normas establecen y las limitaciones que se deriven de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de la Norma Básica de Protección contra Incendios en los Edificios, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o cualquier otra norma que sea de aplicación.

Art. 7 FUERA DE ORDENACION

Con carácter general los edificios o usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación; a tal efecto será de aplicación el art. 60 y 61 de la L.S.

No quedan comprendidos en la aplicación del régimen de fuera de ordenación, los siguientes casos:

- Las edificaciones existentes en el suelo clasificado como Urbano, disconformes por exceder la altura o edificabilidad establecida, siempre que no estuviese prevista la expropiación, cesión gratuita o demolición; todo ello a los efectos de realizar obras por modificación de usos, mejoras en las condiciones de habitabilidad y aspectos estéticos.
- Cuando se trate de mejorar condiciones de habitabilidad de la vivienda rural, tal como se expresa en el artículo 43.9.



Art. 8 NORMAS DE USO RESIDENCIAL

1.- Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas como mínimo las determinadas en el Decreto 47/1991, de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un baño.

Se dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha lavabo e inodoro. Cuando exista solo un local de aseo, no se accederá directamente desde dormitorio, cocina, comedor o estancia.

Los dormitorios serán independientes del resto de las piezas habitables de modo que no se les utilice como paso a otras dependencias de la vivienda.

El acceso a la vivienda se realizará desde el espacio exterior, directamente a través de puerta principal o mediante espacio común que sirva de conexión entre ese espacio exterior y la vivienda. Alguna dependencia de la vivienda, exceptuando cocinas y baños, deberá tener conexión directa al exterior a través de alguna de sus fachadas; a estos efectos no se considerará espacio exterior donde se oriente una vivienda, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de 15 mts. Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

3.- En el uso turístico regirá además lo establecido en la normativa que sobre la materia establezca el Gobierno Canario.

4.- Se admite el uso residencial en todo el territorio municipal con las limitaciones que se establecen para el Suelo Rústico y Suelo Urbanizable, de acuerdo a las determinaciones establecidas en estas Normas.

Art. 9 NORMAS DE USO INDUSTRIAL

1. El uso industrial y de almacenaje definido en el art. 6-2.c y 6-2.d.3, se clasifica en:

- a) Industria limpia, que comprende las actividades definidas en el art. 6-3.a. Es compatible con el uso residencial y podrán situarse en edificios destinados a viviendas siempre que se ubiquen en planta baja, sótanos ó semisótanos.





b) Industria especial, que comprende las actividades definidas en el art. 6-3.b. Pueden ser compatibles con el uso residencial, aunque su ubicación no podrá ser en edificio de vivienda; en general se situarán en zonas específicas para este fin.

2. Los locales de trabajo reunirán los requisitos exigidos por la normativa específica y en particular los contenidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
3. El grado de molestia se determinará por el nivel de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, con los límites fijados en el Reglamento de Actividades Molestas (Anexo 3), debiendo cumplirse las medidas correctoras que se indiquen en la preceptiva licencia.

Art. 10 NORMAS DE USO LIBRE PUBLICO

1. Incluye los usos definidos en el art. 6-2.h, como lugares propios para el ocio y recreo; así como las zonas ajardinadas y peatonales de las vías de circulación. Estas áreas habrán de tratarse con jardinería, mobiliario urbano y servicios tal que se adecúen al desarrollo de las actividades previstas.
2. Son tolerados en zonas libres el uso cultural (museos, locales de exposición, etc.) y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o recreativas incluida la edificación de servicio. También es admitido el uso comercial mediante kioscos con superficie inferior a 10 m².
3. Los distintos espacios calificados en estas Normas como uso libre público, se ordenarán según lo especificado en este artículo, y de acuerdo a las características propias de su ubicación y función urbana; en todo caso sin desvirtuar su naturaleza como espacios públicos de esparcimiento.

Art. 11 NORMAS DE USO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Incluye los usos públicos definidos en el art. 6-2.d apartados 1.5.6.7.8.9.10 y 11, constituyendo centros al servicio de toda la población.

El Ayuntamiento podrá modificar la asignación de uso, mediante estudio justificativo, en función de las necesidades públicas y garantizando el mantenimiento de las dotaciones previstas.

Estas dotaciones deberán cumplir las reglamentaciones específicas que les sean de aplicación.

Art. 12 NORMAS DE USO COMERCIAL Y DE OFICINA



1. Las actividades comprendidas en este artículo definidas en el art. 6-2.d apartados 1 y 2.

Se clasifican en alguno de los grupos especificados en el art. 6-3. Las consideradas en el grupo 1 (art. 6-3.a) son compatibles con el uso residencial y podrán situarse en edificios destinados a viviendas en planta baja, sótanos y semisótanos; en general, podrán desarrollarse según todas las categorías definidas en el art. 6-2.d.2. Las actividades comprendidas en el grupo 2 (art. 6-3.b) podrán ser compatibles con el uso residencial, pero siempre en edificación independiente a este uso.

2. Los comerciales que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del 15 por ciento de la planta de sótano.

Los comerciales que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública. En ambos casos, la altura libre será superior a 3 metros.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta; si la comunicación es sólo mediante escalera, ésta tendrá un ancho superior a 1,50 m.

3. En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas con ocupación menor al 50 por 100 de la superficie del local, siendo la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta de 2,20 m.
4. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas, ni portal. Se comunicarán por medio de habitación o paso intermedio, con puerta de salida de material incombustible e inalterable al fuego. No se exigirán estas condiciones a los pequeños comercios de carácter familiar.
5. Todo local comercial y de oficinas deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada y dimensión en planta no menor a 0,80 mts. Podrá sustituirse el carácter individualizado por la adecuada previsión de servicios centralizados para un conjunto de locales.
6. Para necesidades de clientela en los locales de primera, segunda y tercera categoría (art. 6-2.d.2), se dispondrá de los correspondientes cuartos de aseo.



7. Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad señale el Ayuntamiento.

Art. 13 NORMAS DE USO DEL SISTEMA VIARIO

1. El sistema viario comprende los usos definidos en el art. 6-2.g y en él se incluye:

-- El sistema general de comunicaciones se refiere a la infraestructura viaria de carácter interurbano, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas al sistema. Constituye la red municipal de carreteras y caminos públicos definidos en los planos de ordenación. Será de aplicación la legislación general en materia de carreteras, en particular la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias; así como las disposiciones específicas en los Caminos Vecinales gestionados por el Cabildo Insular.

No tendrán la consideración de carreteras los tramos de vías generales que atraviesen suelo urbano, por lo que su diseño y tratamiento se atenderán a lo establecido por estas Normas; en virtud de lo especificado en el art. 8 de la Ley 9/1.991, de Carreteras de Canarias.

-- Y el sistema local, que comprende el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias, con sus aparcamientos, jardines y áreas complementarias; además de las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales.

2. Las características de la sección de cada vía quedan expresadas en las presentes Normas, en todo caso se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes.

Art. 14 NORMAS DE USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

1. Toda edificación residencial con más de dos viviendas, dispondrá de estacionamiento privado a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Las edificaciones relativas a otros usos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.



2. La dimensión mínima por plaza, sin considerar etc., será de 2,20 por 4,50 metros. El número en el interior de los GARAJES no podrá exceder pondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.

Estas condiciones son para GARAJES de más de dos vehículos. La altura libre de GARAJES no podrá ser menor de 2,20 m.

3. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases; cuando se utilicen patios o chimeneas serán para su ventilación exclusiva.
4. Las condiciones de los materiales, de evacuación y señalización, y de las instalaciones, se ajustarán a lo especificado en la Norma Básica de Protección Contra Incendios.

Art. 15 CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO

1. Para los usos definidos en el art. 9 y 12, que sean compatibles con el uso residencial existe tolerancia en todo el suelo municipal.
2. Estos usos serán obligatorios en las plantas bajas de las edificaciones que den hacia la carretera C-830 y a lo largo de todo su recorrido por el núcleo urbano de Los Sauces.
3. En el suelo urbano, el Ayuntamiento condicionará el establecimiento del uso de talleres de reparaciones mecánicas o similares, a las áreas con adecuada accesibilidad y fuera de las zonas de protección del patrimonio; sin perjuicio de la ubicación específica en zona industrial.
4. En las áreas de protección (art. 33-5) se limitarán los usos a los comercios y talleres artesanales; en general a las actividades del primer párrafo del art. 6-3.

Capítulo Segundo: NORMAS DE PROTECCION.



Art. 16 PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

1. Plan Especial de Protección

La protección del patrimonio histórico y artístico se realizará a través de la formulación de los oportunos Planes Especiales; que desarrollarán las previsiones del art. 17 y siguientes de la L.S., contenidas en el art. 76-2.d y 76-2.f del R.P. y desarrolladas en los art. 78 y 82 del R.P., con inclusión en un Catálogo (art. 25 de la L.S. y art. 86 del R.P.) de los elementos significativos que se pretendan conservar o mejorar.

2. Asimismo, estas Normas establecen una protección integral de determinados elementos del patrimonio edificado y su entorno, cuyas características arquitectónicas contribuyen a singularizarlos. Se trata de la conservación estricta para mantener sus valores históricos y arquitectónicos. Sólo se permitirán obras de restauración, modernización de las instalaciones y demolición de obras añadidas no correspondientes con los valores que se pretenden proteger.

Los elementos que se relacionan forman parte de este patrimonio histórico a proteger y serán incluidos en el Catálogo del Plan Especial (planos 24-25-26); éstos son:

- Molino del Agua (núcleo de Los Sauces)
- Horno de La Cal - San Andrés
- Horno de Charco Azul
- Convento Franciscano Ntra. Sra. de La Piedad
- Cementerio antiguo de San Andrés
- El Calvario
- Iglesia de San Juan
- Iglesia de San Pedro

También se han delimitado dos áreas urbanas de singular valor histórico artístico (art. 33-5), asegurándose la protección integral de todos sus elementos, entre los cuales destaca la Iglesia de Los Sauces, Casa del Quinto, Iglesia de San Andrés y Oratorio de El Pilar.

3. El patrimonio histórico lo integran los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico; el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos, zonas arqueológicas; sitios naturales, jardines, parques con valor histórico, artístico o antropológico.

Las actuaciones a realizar en bienes pertenecientes al patrimonio histórico están reguladas por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; ejerciendo la protección y tutela de estos bienes, el Organismo competen-

te del Gobierno Canario y en su caso el Cabildo Insular, quienes informarán en el ejercicio de sus competencias correspondientes Proyectos Técnicos de intervención de estos bienes.



Art. 17 PROTECCION DE COMUNICACIONES

1. Los distintos caminos del medio rural se protegen, como estructura mínima de accesibilidad, a través de las condiciones que se establecen en estas Normas.
2. La protección de Carreteras comprende la delimitación de las zonas de servidumbre, afección y línea límite de la edificación; su regulación se efectuará conforme a lo dispuesto en las Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras para Canarias, Ley 29 de julio, Carreteras y Caminos, y demás normativa de aplicación para el uso y defensa de las carreteras.
3. Junto a caminos o en las zonas de protección de carreteras se podrán limitar las condiciones de edificación (cerramiento, materiales, alturas) en puntos de visuales panorámicas de interés, en particular:
 - Se prohíbe la colocación de carteles informativos sin la autorización expresa del Ayuntamiento y del Organismo de quien dependa la carretera.
 - Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, siendo obligatoria la reposición de aquellas franjas que por causas constructivas hayan resultado dañadas.
 - En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteraciones en su trazado, quedarán sin uso, el Ayuntamiento podrá obligar a levantar el firme y reponer la capa vegetal y flora natural de la zona.
 - En todo caso se estará a lo dispuesto en el correspondiente estudio de impacto ambiental, según lo dispuesto en estas Normas y en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

Art. 18 PROTECCION DE LA CALIDAD ASTRONOMICA

- 1.- Con objeto de preservar nuestro cielo de cualquier tipo de contaminación que resulte degradante para la calidad atmosférica, las instalaciones y servicios susceptibles de producir tales perturbaciones, cumplirán con lo especificado en la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias; sin perjuicio del desarrollo reglamentario de esta Ley y de las limitaciones concretas que puedan imponerse, se dictan las siguientes normas sobre

iluminación de exteriores, de acuerdo con las recomendaciones de la Unión Astronómica Internacional.



2.- A los efectos de la presente normativa se denominará alumbrado exterior todo tipo de alumbrado, fijo o móvil, proyectado o utilizado para iluminaciones exteriores, tales como el alumbrado público, el alumbrado de edificios y monumentos, anuncios, alumbrado de zonas de recreo, etc. Queda excluido de la presente normativa:

- a) El alumbrado exterior incandescente en zonas residenciales, siempre que esté apantallado según se define en esta norma.
- b) Luz producida por la combustión de gas y otros combustibles.
- c) Iluminación de aeropuertos.
- d) Iluminación de vehículos automóviles.

El alumbrado exterior deberá cumplir los siguientes requisitos generales:

-- **Pantallas**

Todo alumbrado exterior 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, evitándose la emisión de luz por encima del horizonte.

-- **Filtrado**

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 de un 10 % en longitudes de onda menores de 440 nanómetros.

-- **Fuentes luminosas**

Se podrán usar para alumbrado exterior lámparas de baja presión de sodio y cualquiera otra que posteriormente pueda ser homologada por el Instituto de Astrofísica de Canarias. Sólo en casos especiales podrán utilizarse otro tipo de lámparas. previo informe del citado Instituto de Astrofísica de Canarias.

3.- **Instalaciones de alumbrado exterior**

-- **Alumbrado público**

Se procurará proyectar un circuito nocturno con una reducción de la potencia total ($\approx 1/3$) que entre en funcionamiento antes de la media noche.

-- **Alumbrado de edificios y monumentos**

El alumbrado con fines estéticos de edificios y monumentos debe proyectarse de tal forma que no se produzca emisión de luz por encima del horizonte. Puede emplearse cualquier tipo de lámpara. Este alumbrado debe permanecer apagado normalmente después de media noche.



- Alumbrado de zona de recreo fijas o transitorias (festejos verbenas, etc.)
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 debe apagarse el sistema de alumbrado una hora después de concluir dicha actividad.

- Anuncios
Anuncios o letreros luminosos podrán usar los siguientes tipos de fuentes luminosas:
 - a) Lámparas de "neón" en las cuales la luz es producida por una descarga de alta tensión a través de un tubo que contiene hidrógeno, helio, neón, argón, krypton o mercurio a muy bajas presiones.
 - b) Lámparas tipo fluorescentes tales que sólo un 20 % de su flujo total pertenezca a la región del espectro debajo de 490 nm.
 - c) Lámparas de baja presión de sodio.
 - d) Lámparas incandescentes.

Deberán quedar apagados después de media noche.
Queda prohibido el uso de proyectores para fines publicitarios.
Queda prohibida la iluminación de carteles o letreros con proyectores que produzcan emisión sobre el horizonte.

- Mantenimiento de las instalaciones de alumbrado exterior.
- Los cambios de fuentes luminosas se efectuarán con lámparas del mismo tipo.
- Las pantallas y los filtros deben sufrir inspecciones periódicas. Todo filtro dañado o que no cumpla las condiciones iniciales debe ser reemplazado inmediatamente.

- 4.- Permisos para la instalación.
 - a) Todo alumbrado exterior cuya potencia sea superior a 4.000 lúmenes deberá cumplir estas normas; en el correspondiente proyecto técnico se hará constar:
 - Tipo y uso del alumbrado exterior.
 - Justificación.
 - Tipo de lámpara o lámparas a utilizar.
 - Potencia total instalada.
 - Flujo total.
 - Situación de los puntos de luz.
 - Periodo de tiempo de utilización.

 - b) En todo caso, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 31/1988, de 31 de Octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias; emitiéndose el preceptivo informe por parte del I.A.C.

Capítulo Tercero: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.



Art. 19 PARCELA EDIFICABLE

1. Una parcela en Suelo Urbano tendrá la consideración de solar y por lo tanto podrá ser edificada, cuando reúna las condiciones definidas en el art. 5-7.

Los terrenos urbanos que no cumplan con la condición de solar, podrán ser edificados si se asegura la ejecución simultánea de la urbanización o infraestructura necesaria, mediante las garantías que la administración municipal considere oportunas.

La configuración de una parcela como solar constituye la referencia para verificar el cumplimiento del deber de urbanizar y para determinar el nacimiento del derecho a edificar.

2. Cualquier solar, en situación de edificación cerrada o semicerrada, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mayor ó igual a ... 100 m²
- Círculo inscrito mayor ó igual a 6 m. ϕ
- Frente edificado mayor ó igual a 6 m.

En caso de parcelas residuales que no puedan cumplir estas condiciones por el grado de consolidación de la edificación, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan con las condiciones higiénicas definidas por estas Normas o por la normativa que sea de aplicación. En otros casos se redefinirá la estructura parcelaria para poder cumplir con estas condiciones.

Art. 20 ALTURA DE PLANTAS

Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabado serán como **mínimo** las siguientes:

- Para cualquier planta de vivienda 2,50 mts.
- En planta baja, sótanos y semisótanos para usos no residenciales 3,00 mts.
- En garajes podrá reducirse a 2,20 mts.
- Para oficinas en plantas piso 2,50 mts.



Art. 21 ALTURA DE LA EDIFICACION

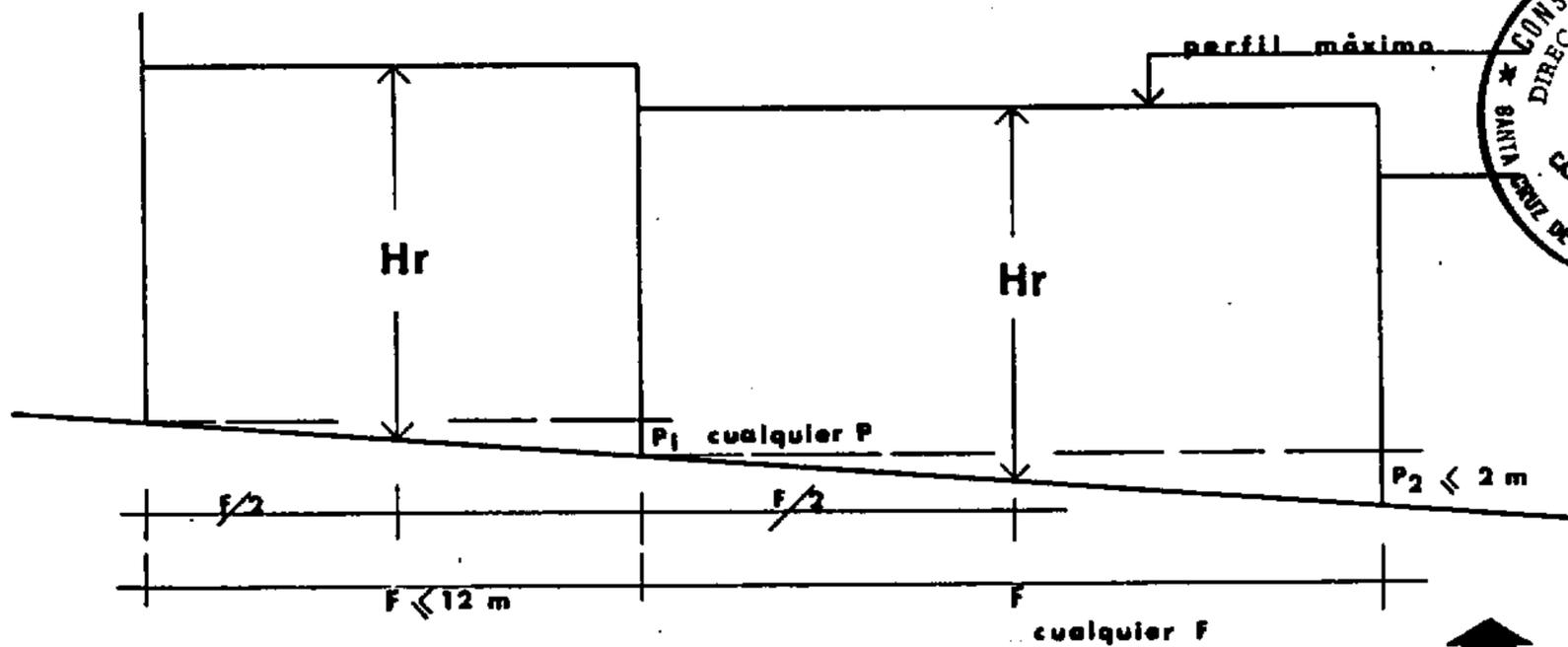
1. La altura de la edificación se medirá en el punto de la edificación, según se establece en el párrafo 3; rasante de la vía (acera), o del terreno si se trata de edificación abierta, y la arista horizontal de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta.
2. La altura reguladora es la máxima altura que puede alcanzar la edificación, estando en función del número entero de plantas establecido. Define el perfil máximo que puede alcanzar la edificación.
La equivalencia en metros es la siguiente:

nº de plantas	altura reguladora (mts)
2	7,40
3	10,55
4	13,70
5	16,85
6	20,00

Para cualquier edificación la mínima altura edificable será la correspondiente a una planta menos de las establecidas.

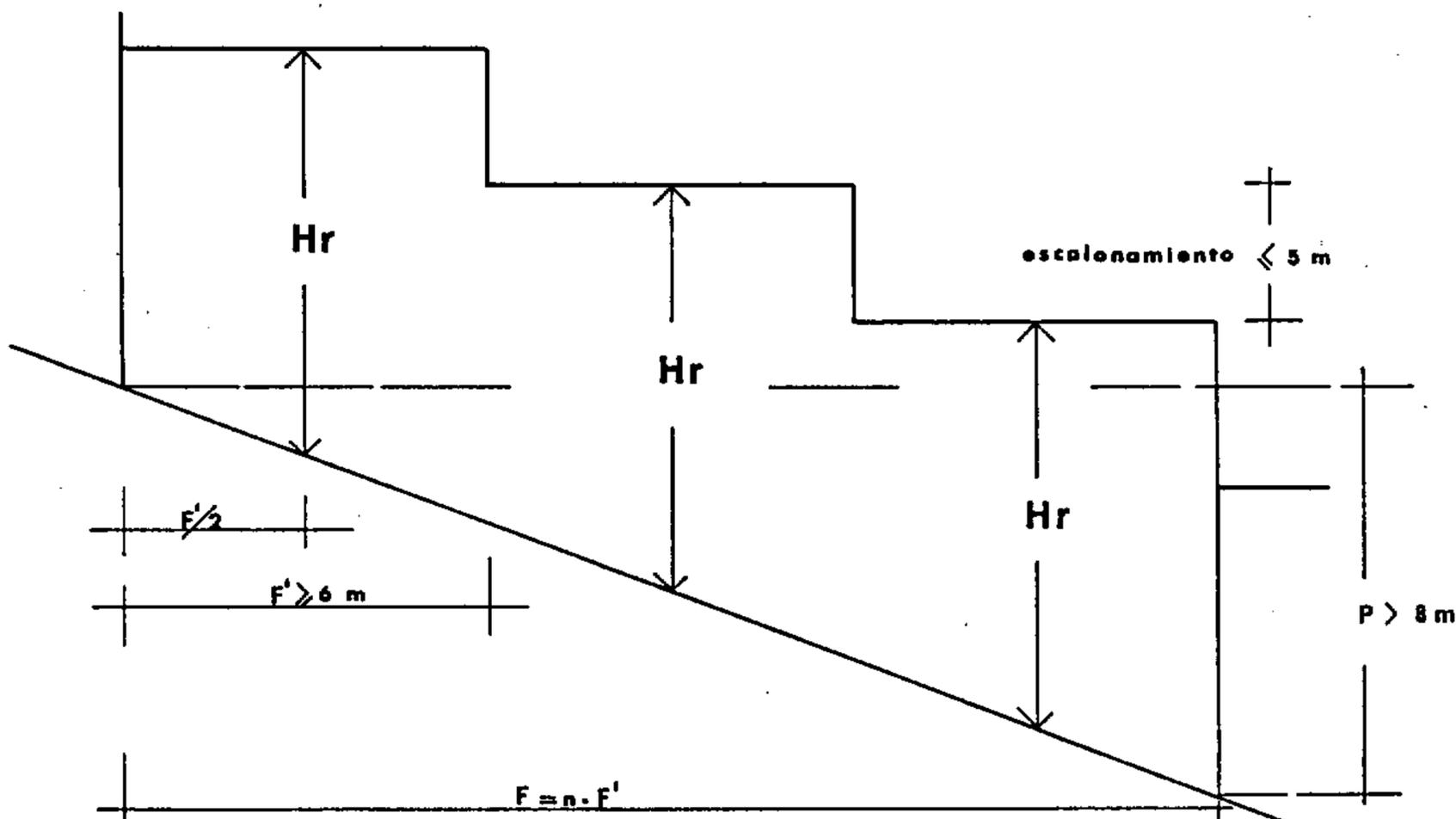
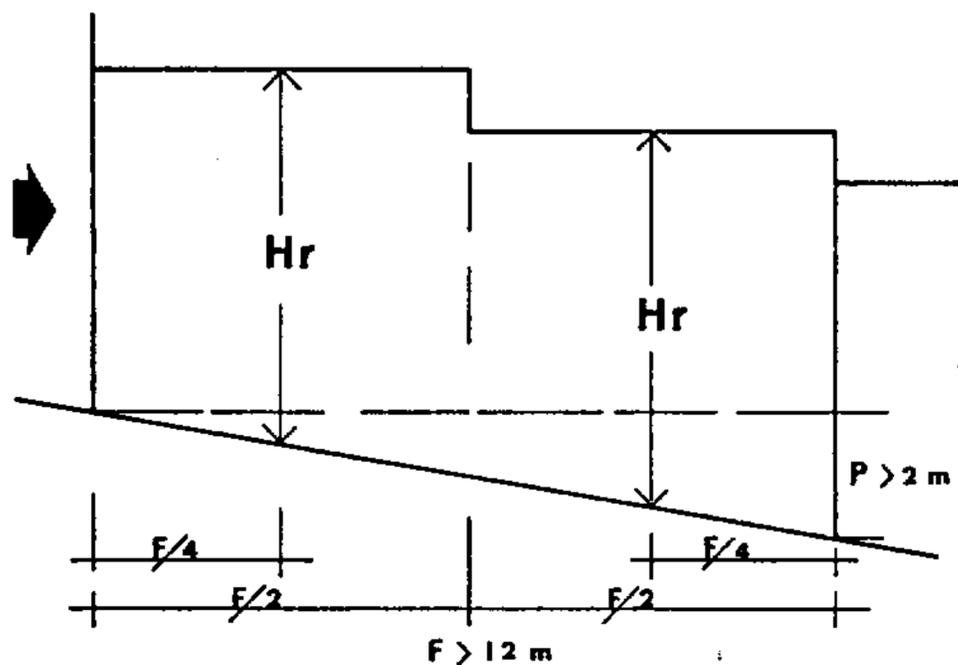
3. Punto de medición
 - a) Para cualquier ancho F de fachada en que P sea menor de 2 mts., se medirá la altura de edificación en la mitad de la fachada. También se medirá en la mitad, para cualquier valor de P siempre que el ancho de la fachada sea menor de 12 mts.
 - b) En los casos en que P sea mayor de 2 m. y fachadas mayores de 12 mts. ($F > 12$), se dividirá la longitud F en dos partes y la altura se medirá en la mitad de cada parte.
 - c) En los casos de fuerte pendiente o longitud de fachada importante, podrán producirse alturas P mayores de 8 mts., para estos supuestos (siempre que F no sea menor de 12 mts.) las partes en que se divide la fachada se obtendrán dividiendo P por cuatro y redondeando por exceso. La medición de la altura se realizará en la mitad de cada una de estas partes.

Cada parte tendrá dimensión no menor de 6 mts., si así no fuese se dividiría en un número menor de partes.



-- Para todo F en que P sea ≤ 2 m. y para todo P en que $F \leq 12$, se medirá al altura H_r en la mitad de la fachada.

-- Para todo $F > 12$ m. y $P > 2$ m., se dividirá F en dos partes, tal que H_r se medirá en la mitad de cada parte.



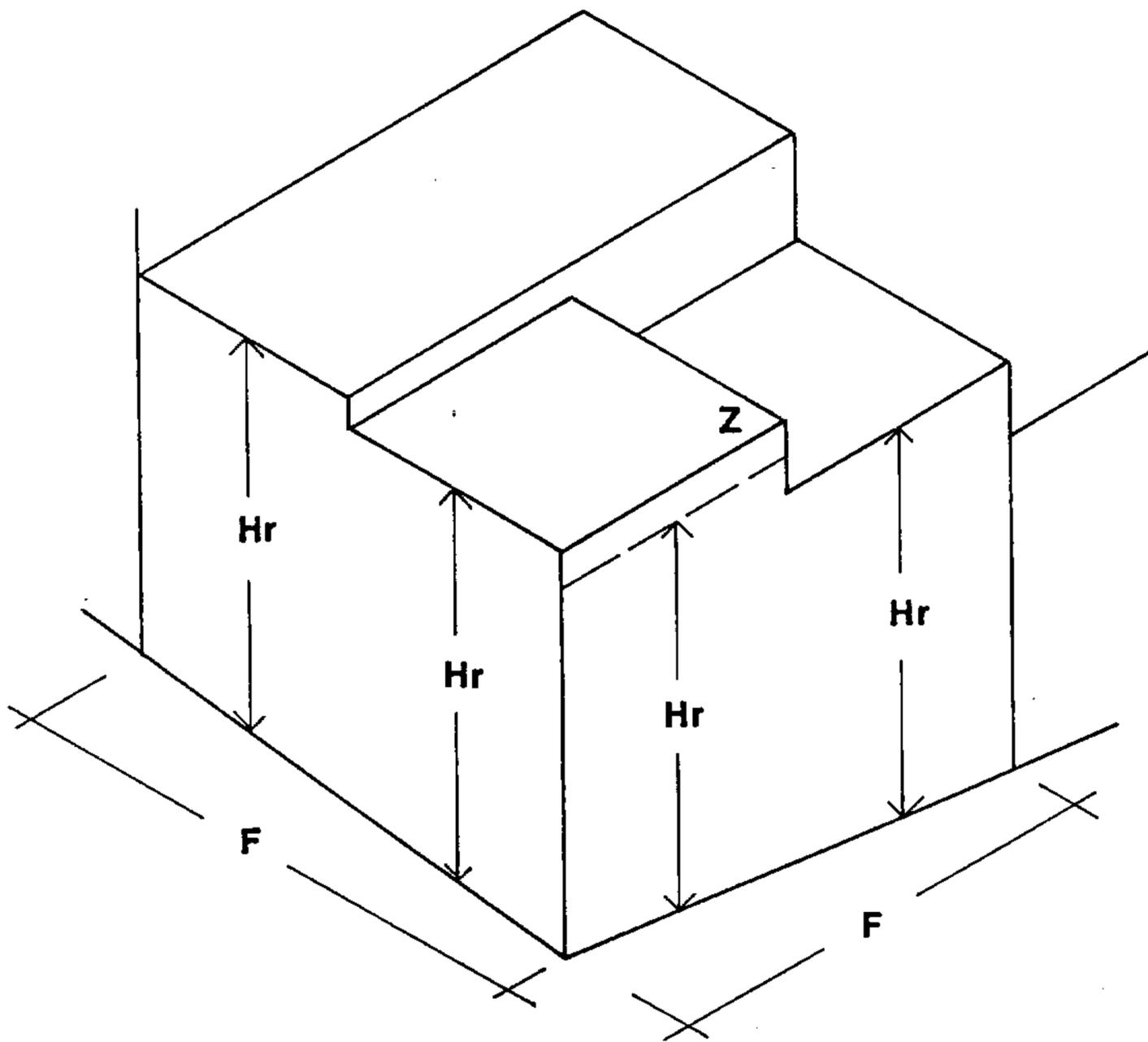
-- Para todo $F > 12$ m. y $P > 8$ m., se dividirá en n partes: $n = P / 4$. La medición de H_r se realizará en la mitad de cada parte.



4. No se producirán escalonamientos superiores a 5 m entre planos de altura máxima del propio edificio ni respecto de los colindantes, en este caso se considerarán edificados con la altura reguladora.
5. La consideración del semisótano como planta entera, según lo definido en el art. 5-15 no tendrá efecto sobre el número de plantas establecido y su altura reguladora.
6. Edificación en esquina

En la definición de la altura de una edificación en esquina, el plano (Z) definido por la cota más alta de las alturas H_r más próximas a la esquina correspondiente a cada fachada, prevalecerá en todo el solar o hasta el primer escalonamiento, en función de las longitudes F de las fachadas.

Se estará a la misma regla cuando el número de plantas establecido sea diferente para cada calle.



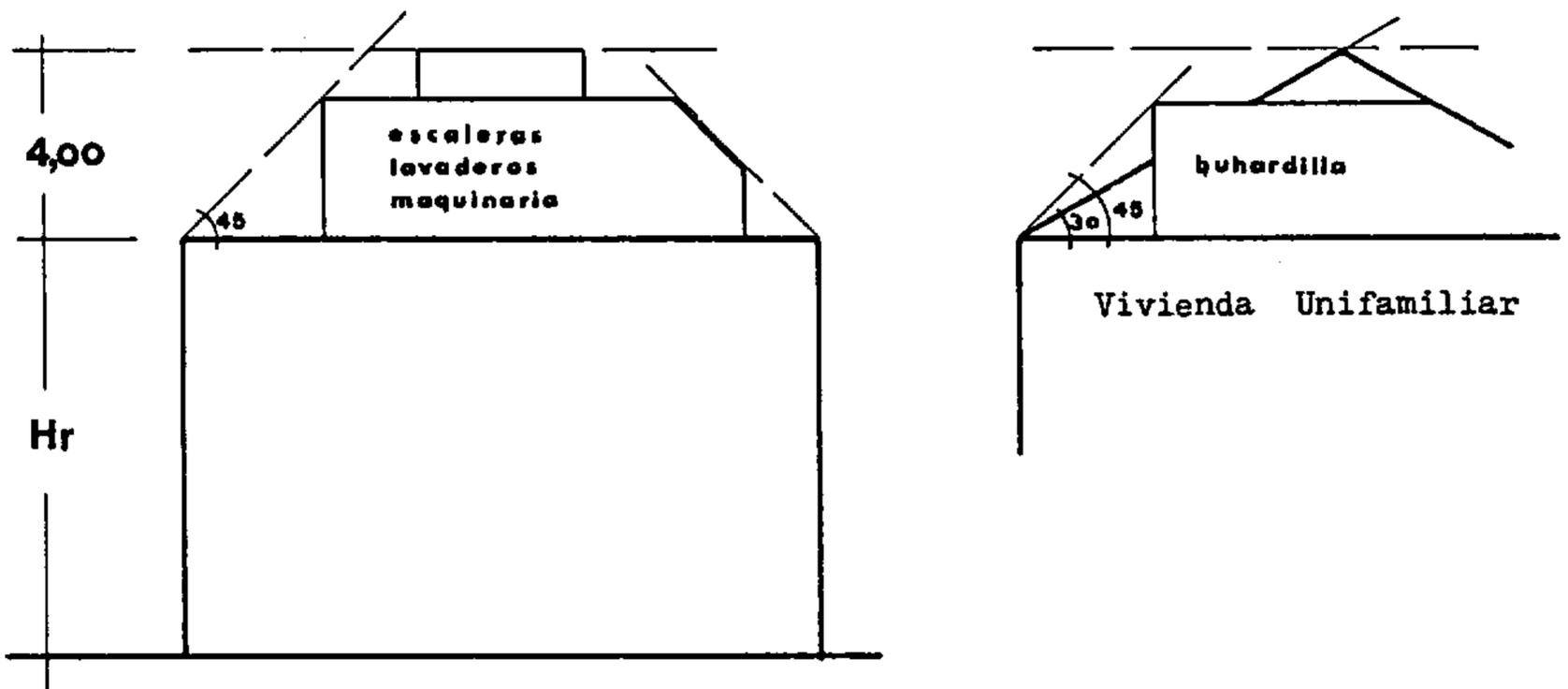


7. Construcciones por encima de la altura reguladora

Por encima del plano máximo que define la altura reguladora sólo se permitirán:

- Los volúmenes resultantes de los remates de escaleras, máquinas de ascensores, depósitos de agua y habitaciones lavadero, siempre que queden dentro de un plano de 45° de inclinación que pase por la línea de perfil máximo de cada una de las fachadas.
- Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar soluciones en que el volumen de caja de escalera no cumpla las anteriores condiciones, debiéndose justificar en Proyecto la singularidad de la solución de diseño.
- Los antepechos se rematarán como máximo a 1,20 mts. sobre la azotea.
- En todo caso, ninguno de estos volúmenes superará al plano horizontal definido a 4 mts. por encima de la altura reguladora, ni podrá ocupar más del 20 por ciento de la superficie de cubierta.
- Las cubiertas con inclinación menor de 30°. Se permitirán los espacios abuhardillados habitables con las condiciones de volumen del párrafo anterior, en viviendas unifamiliares con cubierta inclinada.

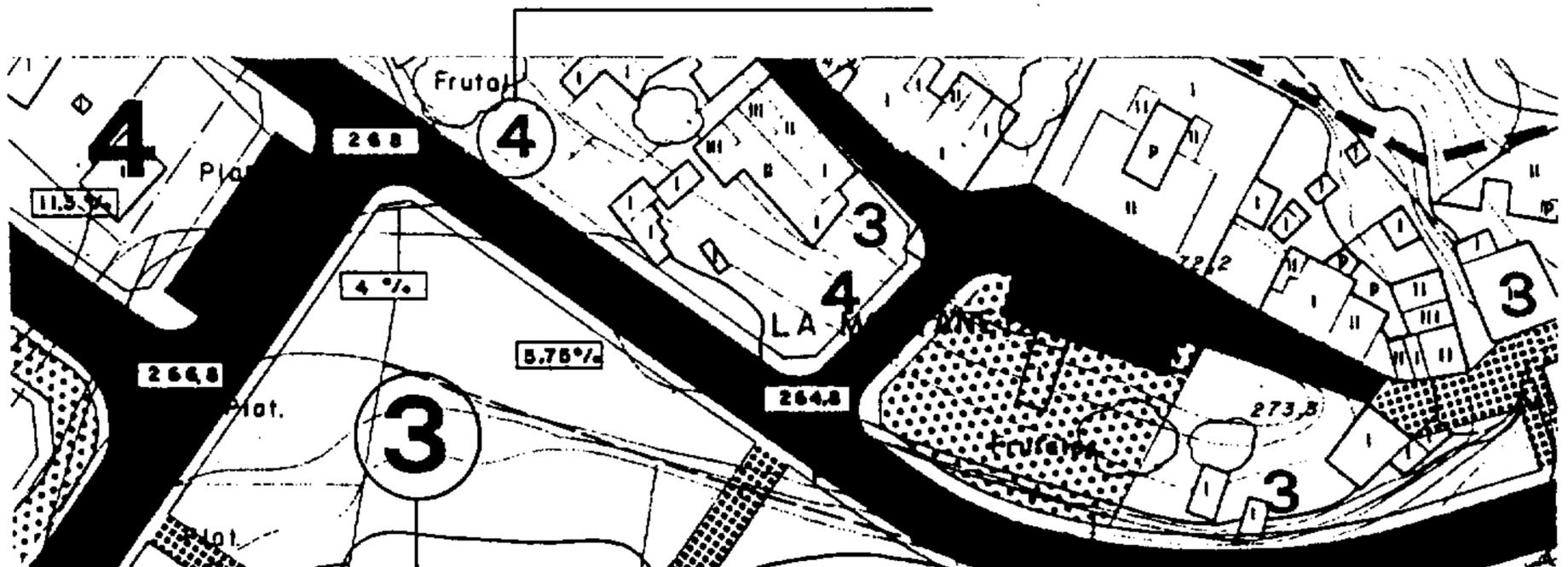
En ningún caso, por encima de esta altura, se admitirán áticos ni sobreáticos. A estos efectos no se considerarán como tales, los volúmenes resultantes de escalonamientos entre alineaciones opuestas (art.22).



8. Interpretación gráfica

- La altura de la edificación, expresada con el número máximo de plantas, se indica en los planos correspondientes.
- Cuando para una manzana existan diferentes alturas, éstas quedan indicadas junto a la correspondiente alineación de edificación.
- Cuando en una manzana se indiquen las alturas de dos frentes, quedando otras sin determinar, se resolverán según la regla para alineaciones opuestas (art. 22).

ALTURA PARA ESA ALINEACION DE EDIFICACION

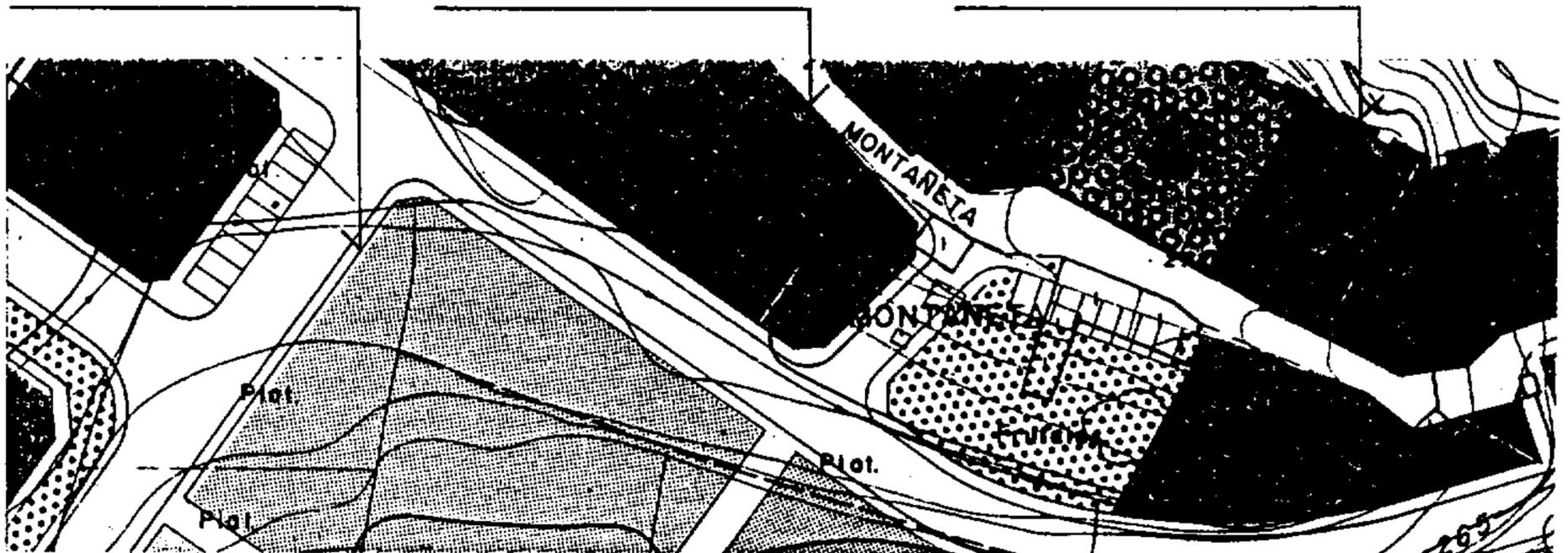


ALTURA DE EDIFICACION EN LA MANZANA

ALINEACION DE CALLE

ALINEACION DE EDIFICACION

FACHADA POSTERIOR



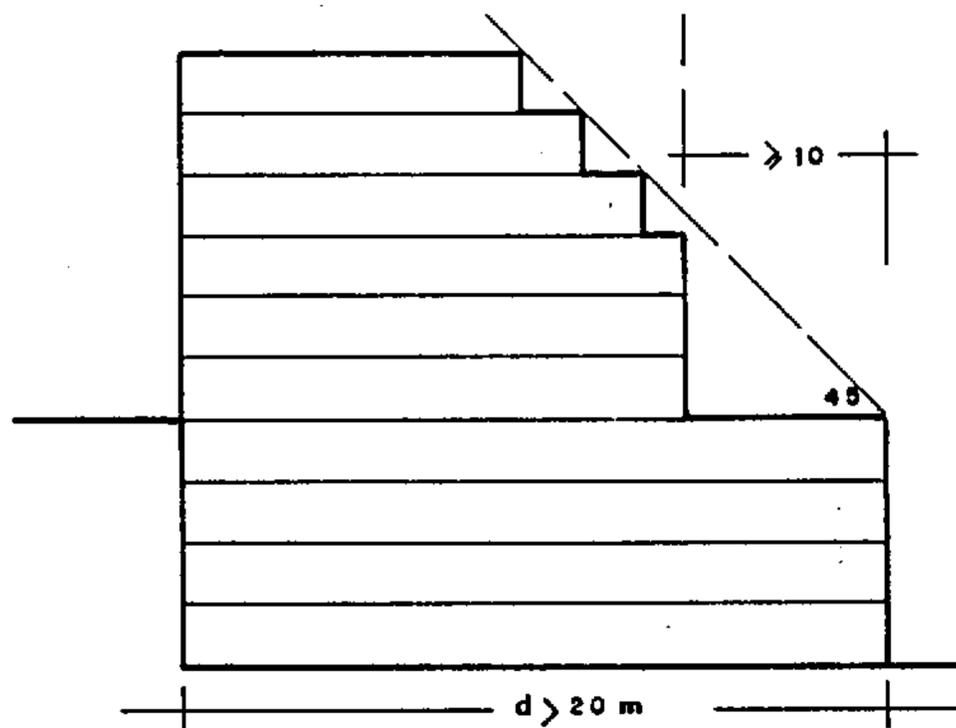
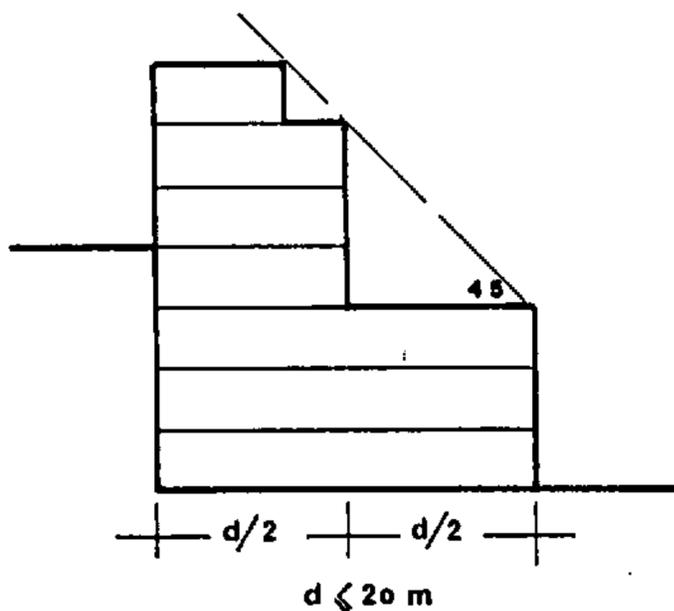
Art. 22 EDIFICACION ENTRE DOS ALINEACIONES OPUESTAS



1. Cuando se trate de una parcela que alcance ambas alineaciones, se tiene lo siguiente:

Si las dos alineaciones de vía están a diferente cota (o existen diferentes alturas H_r para cada vía), el escalonamiento que debe producirse se efectuará:

- En la mitad de la distancia entre las dos alineaciones de edificación, si esta distancia no es mayor de 20 m. (fig. 1);
- Para mayor distancia, la alineación posterior de la rasante más elevada se mantendrá a no menos de 10 m. de la fachada de rasante inferior;
- En ambos casos se mantendrá por debajo del plano a 45° trazado por la altura máxima de la rasante inferior (fig. 2).



2. Cuando se trate de una parcela que no alcance ambas alineaciones, se tiene lo siguiente:

- No podrá dejarse en la alineación opuesta un solar residual que no cumpla con las condiciones de parcela edificable (art. 19), por tanto se retranqueará hasta cumplir esta condición.
- Se realizará la comprobación de que la edificación se mantiene por debajo del plano a 45° de la rasante más baja.



-- El paramento posterior tendrá tratamiento de fachada siempre que supere en dos o más plantas a la alineación correspondiente a la alineación opuesta. Se evitará cualquier situación de paramentos ciegos susceptibles de adecuado tratamiento urbano.

Art. 23 RETRANQUEOS

- Los espacios resultantes de los retranqueos entre la alineación de la vía y de la edificación deberán dedicarse obligatoriamente a jardines y aceras. Las cercas o vallados no superarán la altura de un metro en obra de fábrica.
- En edificación **semicerrada** se podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos laterales y posteriores, con volumen en situación de sótano o semisótano.
- En edificación **abierta**, los sótanos y semisótanos no podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos.

Art. 24 ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES

Los cuerpos salientes se denominan **cerrados** cuando tienen en dos o más lados cerramientos fijos o móviles; en otros casos se denominan **abiertos**.

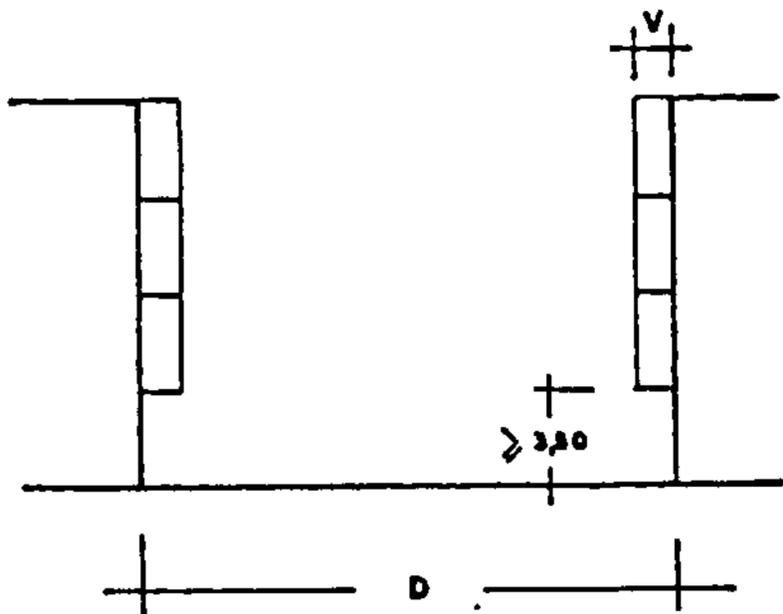
Para la edificación alineada se tiene:

- Cualquier elemento volado sobre la acera estará a más de 3,50 mts. de altura libre medida en el punto más desfavorable.
- Ningún vuelo superará el 7 por ciento de la distancia mínima entre las dos alineaciones de edificación al frente de la parcela, aunque para distancias de hasta 7 mts. el vuelo podrá ser de 0,50 mts. El vuelo máximo será de 1,00 m.

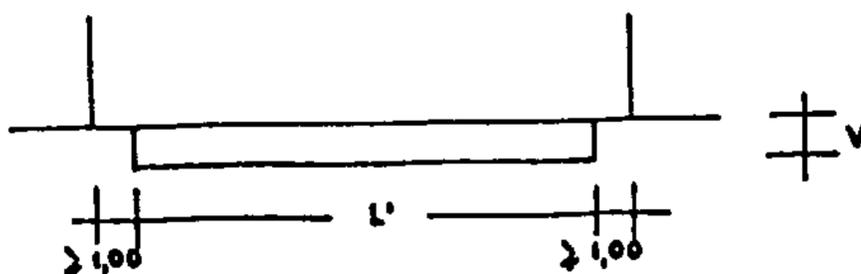
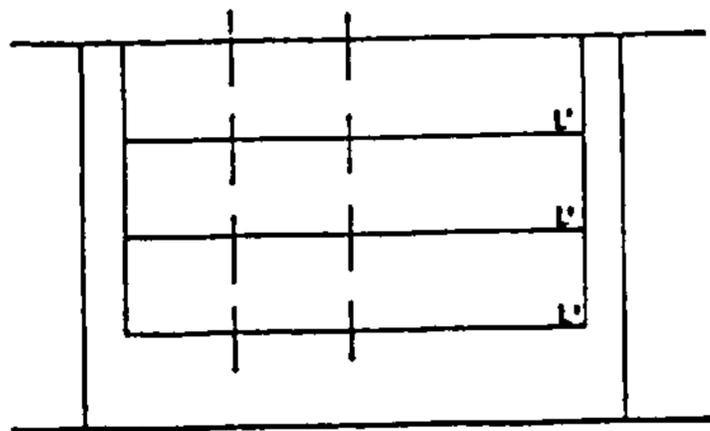
$$L = n \cdot L'$$

$$\text{volado max} = 0,50 L$$

$$\text{cerrado} = 0,25 L$$



$$V < 7\% \cdot D$$





- Todo vuelo o entrante se separará de las medianas como mínimo la distancia de 1,00 m., no admitiéndose saliente en ese espacio.
- La longitud total de volado no será mayor del 50 por ciento de la suma (L) de longitudes de fachada por plantas (L'), de este total (0,5 L) podrán ser volados cerrados la mitad (0,25 L). El total de longitudes podrá ser redistribuido con la limitaciones expresadas.
- Con las condiciones anteriores se podrá volar sobre los espacios resultantes de los retranqueos, siempre que no se abran huecos con vistas rectas sobre la finca vecina a una distancia menor de 2 mts.
- Sobre un chaflán solo se admitirán **vuelos abiertos**, con las condiciones anteriores; la distancia mínima del vuelo a las aristas que lo definen será de 0,50 mts. El vuelo realizado en estas condiciones, será como máximo el correspondiente a la vía de menor ancho.
- Los vuelos en edificación abierta estarán sujetos al porcentaje de ocupación de suelo permitido, midiéndose los retranqueos desde el límite del vuelo.

Art. 25 PATIOS

Los patios se clasifican en:

1. Patios interiores, que son aquellos que se encuentran cerrados, o susceptibles de cerrar, por todos sus paramentos perimetrales (art. 5-18).
- La superficie mínima será de OCHO metros cuadrados y se podrá inscribir un círculo de 3 mts. de diámetro sobre un plano horizontal y a cualquier altura.
 - Se cumplirán además las siguientes condiciones en los patios a los que abran locales habitables (excepto cocinas y baños):
 - Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro (D) esté en función de la altura (H) desde el piso del patio a la coronación superior de la fábrica, con los siguientes valores:

Para ...	$H < 7,50 \text{ mts}$...	$D \geq 3,00 \text{ mts}$
	$7,50 \leq H \leq 10,50 \text{ mts}$...	$D \geq 3,25 \text{ mts}$
	$H > 10,50 \text{ mts}$...	$D \geq 3,50 \text{ mts}$

-- Se cumplirán las condiciones expresadas sin perjuicio de la aplicación del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas.



2. Patios abiertos

Se consideran patios abiertos cuando tengan un frente abierto a espacio público no menor de 5 mts., con una profundidad comprendida entre 1,50 mts. y una vez y media el frente.

Con estas condiciones se podrán realizar patios abiertos en cualquier fachada.

A efectos de la ocupación en edificación abierta, un patio abierto se considerará espacio exterior.

3. Patios mancomunados son aquellos que se levantan sobre el suelo que pertenece a varios propietarios, pudiendo ser abiertos o cerrados.

-- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública que no podrá cancelarse sin la autorización del Ayuntamiento.

-- Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

4. El tipo denominado "patio inglés", sólo podrá servir a una planta bajo rasante, y su anchura mínima será de 2,5 mts. La planta primera recuperará nuevamente la alineación de la edificación.

Art. 26 CHAFLAN

-- Con carácter general, en los edificios con más de dos plantas que formen esquinas a dos vías será obligatorio la realización de un chaflán (art 5-12), que tendrá una dimensión mínima de 3,00 mts.

-- La situación de los chaflanes en la trama urbana viene definida en los planos correspondientes; pudiendo el Ayuntamiento alterar estas condiciones generales mediante valoración razonada de las circunstancias específicas del entorno de ubicación.

-- En edificación abierta los chaflanes se realizarán en la cerca o vallado de parcela.



- Art. 27 ELEMENTOS COMUNES EN LAS EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES
1. El portal de entrada al edificio tendrán una superficie tal que pueda inscribirse un círculo de 1,50 mts. de diámetro mínimo. La puerta de acceso tendrá un ancho practicable menor de 1,00 m.
 2. Los pasillos y galerías de acceso, así como las mesetas si dan acceso a puertas, tendrán un ancho mínimo de 1,10 mts.
 3. Las escaleras cumplirán con los siguientes:
 - La longitud mínima del peldaño será de 1,00 m.
 - Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
 - Los peldaños tendrán huella mínima de 27,50 cm. y contrahuella de 18,50 cm.
 - Los tramos de escalera no podrán salvar alturas superiores a 2,90 mts. sin desarrollo intermedio.
 - Tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas. Podrá realizarse de forma cenital mediante lucernarios en edificios de hasta tres plantas, en este caso el hueco de luz dispondrá de una superficie como mínimo de dos tercios de la caja de escalera y 1,00 M² de superficie de ventilación; la superficie del hueco de escalera será como mínimo de 1,25 M².
 4. Será obligatorio la instalación de ascensor para todo edificio que tenga una altura mayor de 9,00 mts, medidos entre la cota del portal de acceso y el piso de la última planta.

- Art. 28 MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO
1. Cuando existan muros al descubierto como consecuencia de las diferentes alturas reguladoras, o cualquier otra circunstancia que produzca escalonamientos o retranqueos en la propia edificación o respecto de las colindantes, se tratarán con los mismos materiales, color, textura, etc., que la fachada del edificio.
No se podrán abrir huecos en el muro de contigüidad, salvo que se retire 2 mts. del eje de medianería.
 2. Cualquier edificación colindante a otra que presente un paramento ciego o medianerías laterales, deberá adosarse obligatoriamente.



Art. 29 DISTANCIAS ENTRE FACHADAS

La distancia entre dos fachadas, principales o laterales, de edificaciones diferentes no será menor de 4 mts. salvo que sean patios interiores en cuyo caso se estará a lo especificado para éstos.

Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.

Art. 30 CONDICIONES EN EDIFICACION ABIERTA

1. La ocupación se refiere a la superficie resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la parcela, de la envolvente de todas las superficies o cuerpos más sobresalientes de la edificación.
2. Sin dar lugar a aumentos de ocupación en planta, se permite adosar dos o más edificaciones, tal que el volumen presente unidad proyectual y constructiva. En todo caso, siempre se respetarán los retranqueos a calle.

Art. 31 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

1. Las edificaciones deberán estar de acuerdo con el entorno urbano que las rodea. Adecuación que se refiere a la composición general de las fachadas, cubiertas, textura, color, etc., ejerciendo el Ayuntamiento el control en el cumplimiento de estas condiciones e indicando, en su caso, a qué características estéticas deberá ajustarse.
2. El tratamiento de fachadas podrá ser con pinturas de textura lisa o rugosa sobre enfoscado; se utilizarán tonos claros, preferiblemente se empleará la gama de ocres, admitiéndose el color blanco. Se podrá emplear otros recursos estéticos en cuanto a color y textura, en elementos o zonas singulares de las fachadas, tales como zócalos, molduras, cornisas, etc.
3. Podrá emplearse, como material de fachada, la cantería natural; no admitiéndose los aplacados de materiales cerámicos, mármoles, granitos; excepto en actuaciones en Suelo Urbano que no resultaren inadecuadas a su entorno.
4. La cubrición del edificio se podrá realizar mediante azotea o cubierta inclinada.
Cuando la cubrición se realice con teja, se empleará en más del 75 por ciento de la superficie de cubierta. Se prohíben los aleros de teja como remate del edificio.
5. La carpintería será preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica pintada o lacada y el aluminio anodizado o lacado, si no se estimase inadecuada al entorno.

TITULO TERCERO
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO



Capitulo Primero: REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art. 32 DESARROLLO EN SUELO URBANO

1. El desarrollo de estas Normas Subsidiarias en Suelo Urbano se realizará de forma inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los oportunos Proyectos de Urbanización y obras, que lleven a la práctica sus determinaciones; así como de los Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten con las finalidades establecidas por la legislación urbanística.
Los Proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo a las normas particulares establecidas al efecto en el art. 39.

2. Para este municipio no resulta de aplicación íntegra la Ley 8/1.990 de Reforma de la Ley del Suelo, por lo cual rigen las determinaciones sobre cesiones obligatorias y gratuitas establecidas por los artículos 83 y 84 de la L.S.; así como lo especificado en el art. 9 de la L.R.S.
El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas; debiéndose garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

3. El desarrollo del planeamiento se realizará a través de las **Unidades de Ejecución Delimitadas** o **Unidades de Ejecución Propuestas** para su delimitación, tal como se expresa gráficamente en los planos de ordenación correspondientes; pudiendo en todo caso alterarse los límites establecidos o procederse a la delimitación de otras unidades, de acuerdo a lo especificado en el art. 118 de la L.S. y art. 38 del R.G.U.

Las unidades de ejecución delimitadas se gestinarán por el sistema de **cooperación**, sin perjuicio de la aplicación de la expropiación forzosa en caso de incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios, tal como especifica el art. 124 de la L.S.

4. Cuando la entidad de las actuaciones en suelo urbano no permita la delimitación de unidades de ejecución, se podrán realizar **actuaciones aisladas en suelo urbano** para completar infraestructuras previstas, conforme a lo dispuesto en el art. 31 y capítulo VIII de la L.R.S. y art. 117.1 de la L.S.



En estos casos podrá aplicarse el sistema de apropiación y en su caso la aplicación de contribuciones especiales, conforme lo dispuesto en el art. 134.2 y 145 de la L.S. de Cambios.

5. El aprovechamiento urbanístico de referencia cuando se trate de ejecución sistemática, será el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución respectiva resultante del planeamiento; en otro caso se reconocerá un aprovechamiento de 1 M²/M² referido al uso predominante en el polígono fiscal; de acuerdo a lo especificado en la disposición Adicional Sexta de la L.R.S.

Art. 33 ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

1. Edificación residencial

Corresponde a la edificación cuyo uso principal es el residencial con los usos complementarios según lo establecido en las Normas Generales de Uso.

Según sea el tipo de edificación se denominará:

- Residencial cerrada o semicerrada, art. 5-20,21
- Residencial abierta, art. 5-22

1.1 La edificación residencial **semicerrada** cumplirá con:

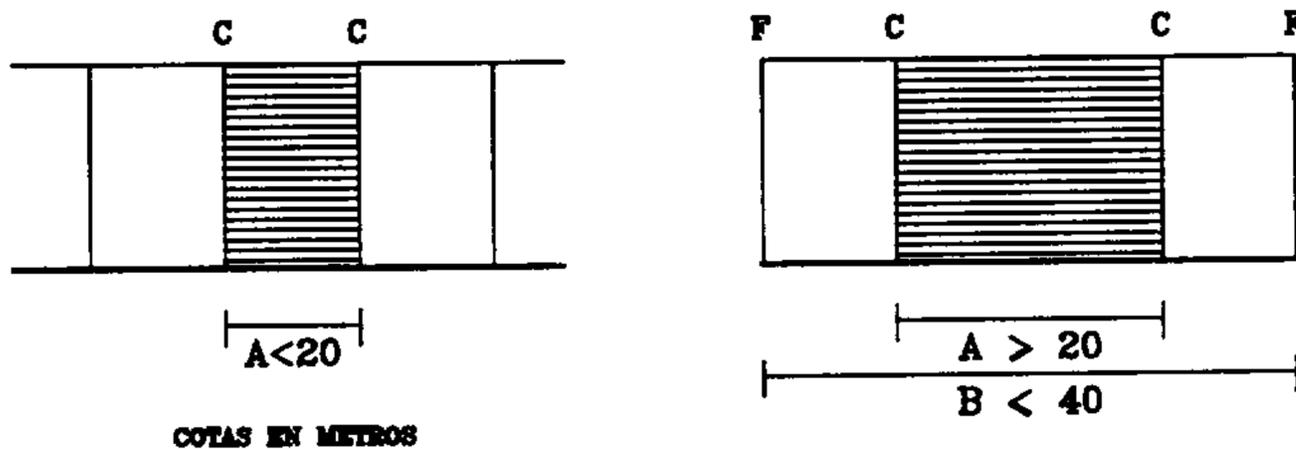
- 1.1.1 La tipología edificatoria que se aplicará con carácter general, será de edificación **semicerrada**, no obstante las situaciones preexistentes determinarán en algunos casos la formación de fachada urbana en situación de edificación **cerrada**.

- La alineación de la edificación está expresada en los correspondientes planos de ordenación; pudiendo tener ocupación total o la derivada de los retranqueos.
- El fondo edificable no queda expresamente regulado, salvo en lo que afecte al art. 8 y art. 22.
- Toda edificación, tal que su parcela esté en el límite del Suelo Urbano, tendrá fachada hacia ese límite (fachada posterior). En general se evitará la existencia de paramentos ciegos con perspectiva desde los espacios públicos urbanos.

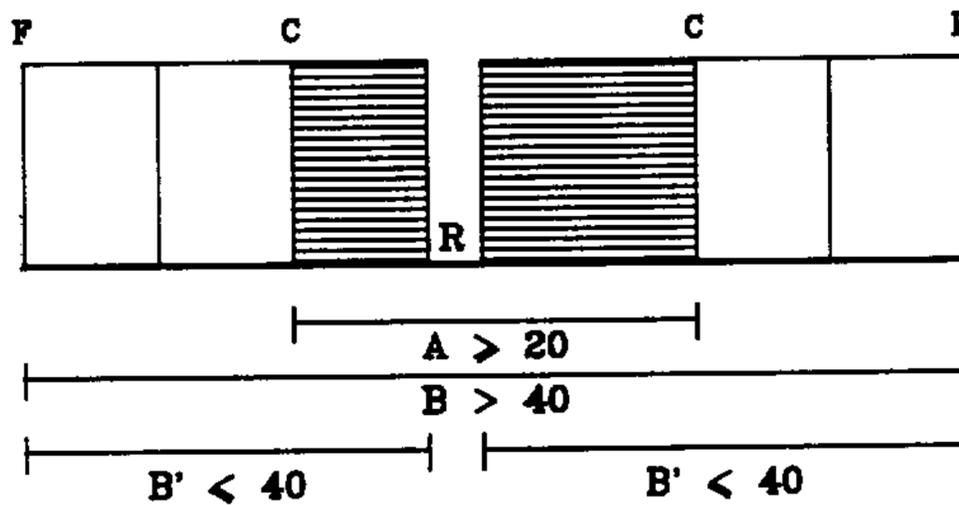
- 1.1.2 Las distintas situaciones urbanas se resolverán de acuerdo a las edificaciones existentes, conforme a los siguientes esquemas:

a) SITUACION ENTRE PAREDES CIEGAS

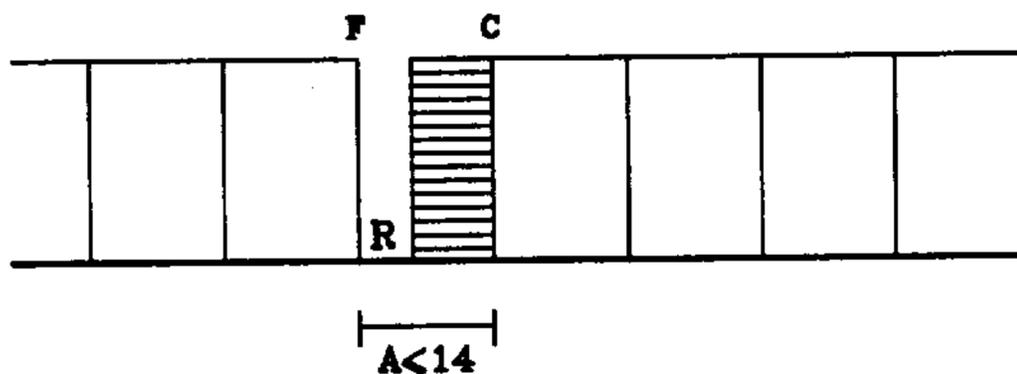
- A ESPACIO NO EDIFICADO ENTRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- R SEPARACION ENTRE FACHADAS LATERALES
- B CONJUNTO RESULTANTE ENTRE FACHADAS LATERALES
- C PARED CIEGA EXISTENTE
- F FACHADA LATERAL EXISTENTE



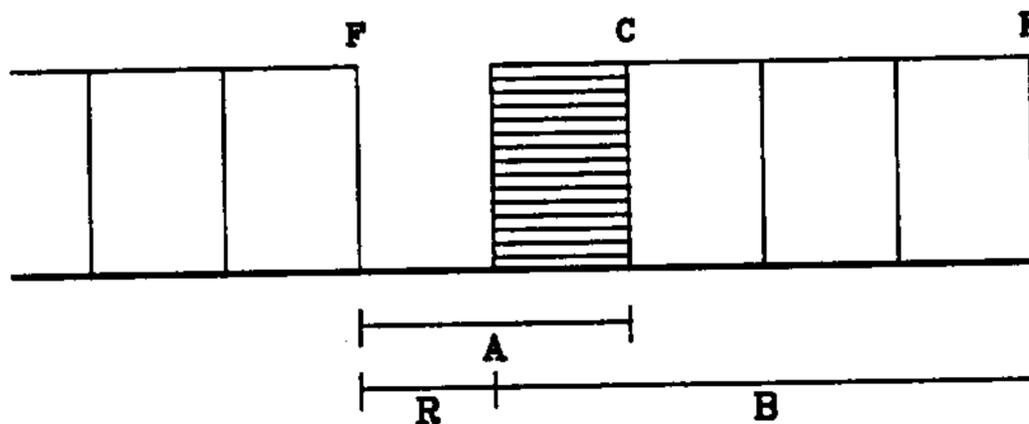
SE EDIFICARA TODO EL ESPACIO



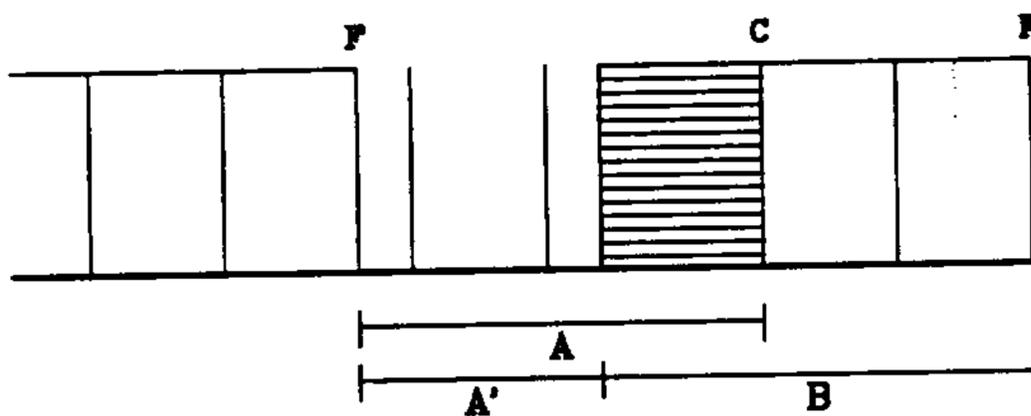
b) ESPACIO A EDIFICAR ENTRE PARED CIEGA Y FACHADA



SE EDIFICARA CON ADOSAMIENTO A LA PARED CIEGA

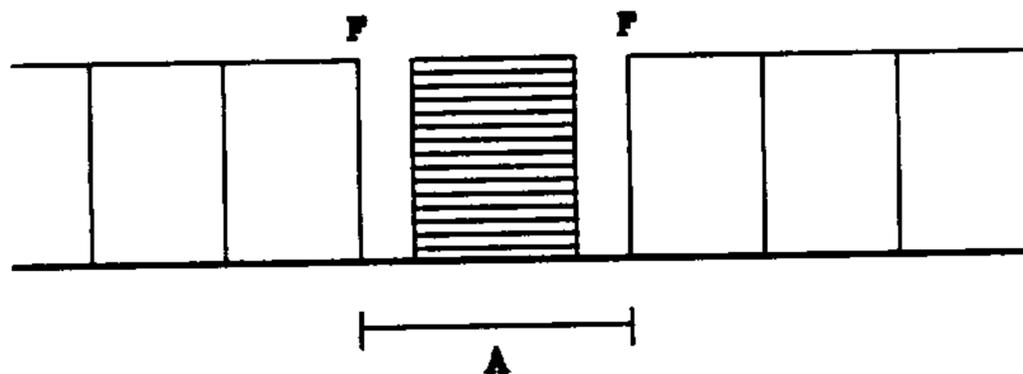


SI $14 < A < 28$ se cumplira $B < 40$, siempre que $4 < R < 10$



PARA $A > 28$ se podra edificar con fachada lateral si:
 $A' > 18$ y $B < 40$

c) ESPACIO A EDIFICAR ENTRE FACHADAS



PARA $A < 14$ NO SE PODRA EDIFICAR
 SE PODRA EDIFICAR SI $A > 14$, con separacion entre fachadas
 de $4 < R < 10$



1.2 La edificación residencial abierta cumplirá:

- En todos los casos la ocupación (art. 30-1) será mayor del 40 %.

1.2.1 En el subtipo de vivienda unifamiliar (U) se tiene:

- » Parcela mínima 250 m²
- » Retranqueos a vía 3 mts. (mínimo)
- » Retranqueos a linderos ... 2 mts. (mínimo)

- » Altura máxima 2 plantas
- » Frente mínimo de solar .. 10 mts.
- » La parcela permitirá inscribir un círculo de 10 mts. de diámetro.

1.2.2 En el subtipo de edificación abierta plurifamiliar se tiene:

Hasta DOS plantas A₁

- » Parcela mínima 300 m²
- » Retranqueos 3 mts. (mínimo)

Más de DOS plantas A₂

- » Parcela mínima 500 m²
- » Retranqueos vía 5 mts. (mínimo)
- » Retranqueos linderos 3 mts. (mínimo)

En ambos casos el frente mínimo de parcela será de 12 mts.; permitiendo inscribir un círculo de 12 mts. de diámetro.

Podrán existir varios edificios dentro de una misma parcela respetando el porcentaje de ocupación y tal que la distancia mínima entre los puntos más próximos de paramentos de fachada sea de 6 mts.

1.3 La Unidad de Ejecución Propuesta definida como UEP-1, en el núcleo de Los Sauces, cumplirá con las siguientes especificaciones urbanísticas:

- Edificabilidad bruta de la unidad ... 1,00 M²/M²
- La altura máxima y tipología se definen en los planos correspondientes.
- Los usos admitidos serán el residencial y comercial; de acuerdo a lo especificado en el artículo 6.
- El proyecto contemplará una superficie mínima de 800 M² en la manzana de edificación abierta con tipología A2, convenientemente tratada como espacio ajardinado y de esparcimiento, diseñando un viario peatonal de



enlace entre la Carretera C-830 y la vía de proyecto por el naciente, de carácter público; para el cual si fuese necesario, se utilizará la cubierta de edificios destinada a usos comerciales, cediendo al Ayuntamiento el derecho de vuelo; no computándose en este caso dicha volumetría.

1.4 La Unidad de Ejecución Propuesta definida como UEP-6, en el núcleo de Puerto Espíndola, se gestinará de forma conjunta, como actuación unitaria y cumplirá con las siguientes especificaciones urbanísticas:

- Edificabilidad sobre manzana ... 0,8 M²/M²
- La altura máxima se corresponderá con la equivalente a la diferencia entre rasantes del peatonal y de la vía rodada, no sobrepasando en ningún caso la de ésta.
- La tipología será de edificación abierta, escalonada con adaptación a la topografía.
- La ocupación no sobrepasará el área de movimiento definida por los retranqueos a vías (5 mts.) y por la línea de servidumbre de protección.
- Los usos admitidos serán el residencial, turístico y comercial; de acuerdo a lo especificado en el artículo 6.
- El proyecto contemplará una superficie mínima de 800 M², rasante con el viario rodado, convenientemente tratada como espacio ajardinado y de aparcamientos, de carácter público; para lo cual si fuese necesario, se utilizará la cubierta de la edificación, cediendo al Ayuntamiento el derecho de vuelo.

1.5 En el núcleo de Los Sauces se han delimitado dos zonas calificadas para uso de vivienda y sujetas a régimen de protección pública o de autoconstrucción, identificadas como VPP en los planos correspondientes.

2. Edificación industrial o comercial

Se refiere a las actividades reguladas en los artículos 9 y 12, comprendiendo los usos definidos en el art. 6-2.c y art. 6-2.d párrafos 1,2,3 y 4.

a) Las zonas específicas para estos usos cumplirán con las siguiente condiciones:

- Los usos expresados serán los dominantes, con tolerancia residencial de vivienda unifamiliar para el guarda.
- Los retranqueos serán como mínimo, a vía de 5,00 mts y de 3,00 mts a linderos.
- La ocupación no será mayor del 60%
- La altura máxima será de DOS plantas ó 9 mts.



b) Las edificaciones industriales o comerciales que segun los articulos de referencia pueden estar situadas en zonas de uso residencial, cumplirán las normas de volumen y alineaciones del lugar donde se ubiquen.

3. Equipamiento comunitario

a) Los usos y tipos de edificación se han expresado en los planos correspondientes, estando definidos en el art. 6-2.d, habiendose previsto los siguientes:

- Administrativo A
- Docente DC
- Deportivo D
- Especial E
- Socio Cultural SC
- Sanitario y Asistencial SA
- Religioso R

Estos usos podrán tener como complementario, el residencial; vivienda directamente relacionada con un determinado equipo comunitario.

b) El equipo correspondiente a edificación cerrada o semicerrada cumplirá con el volumen y alineación del lugar donde se ubique.

c) El equipo correspondiente a edificación abierta cumplirá en general con lo siguiente:

- Ocupación máxima 40 %
- Parcela mínima 300 m²
- Retranqueos 3 mts.
- Altura máxima TRES plantas

4. Situaciones Especificas

a) Para la parcela identificada como E mercado, en la zona 2 - S de Los Sauces, se tendrá:

- El plano de altura máxima estará a una altura de DOS plantas sobre la rasante mas baja de la carretera C-830.
- Se define el límite máximo de la edificación respecto de la carretera.
- El uso de esta parcela será el comercial, almacenaje, garaje y oficinas.

b) Para la parcela indentificada como SA en la zona 2-S de los Sauces, se tendrá:

- La altura máxima será de 3 plantas medidas en cualquier punto del terreno.



- Se define el límite de la edificación respecto de la carretera, estableciéndose en **8 mts.** del eje de la misma.
- Los retranqueos posterior y laterales no serán menores de **5 mts.**
- Ocupación máxima la que resulte de los retranqueos.

5. Areas Sujetas a Plan Especial de Protección.

- a) Corresponde a espacios y conjuntos edificados de interés histórico y artístico que merecen un tratamiento homogéneo y unitario.

Se delimitan dos zonas sujetas a Plan Especial de Protección tal como se define en el art. 16, correspondiendo una al núcleo urbano de Los Sauces y otra al núcleo de San Andrés.

Para estas áreas y en tanto no se apruebe el mencionado Plan Especial, sólo se permitirán actuaciones de consolidación y reforma de edificación existente sin variar sus características funcionales y formales.

- b) Se permitirá edificar de nueva planta en los solares existentes y con las condiciones que se derivan de la aplicación del art. 31. Además se tendrá:

- Las fachadas deberán ser planas en su totalidad, no pudiendo los forjados sobresalir de la línea de fachada; los vuelos que se ejecuten como formación de aleros o apoyo de cuerpos volados, tendrán un espesor no mayor de **15 cm.**
- Se permiten los cuerpos volados cuyos paramentos verticales no estén contruidos con elementos de fábrica.
- Los revestimientos tendrán textura lisa y con pintura preferiblemente en gama de ocres o blanco, en acabado mate.
- Se permite realizar zócalos con revoco a la tirolesa y usar colores en tonos oscuros.
- La carpintería será de madera barnizada en tonos oscuros, o pintada.
- Para el área delimitada en Los Sauces, la altura máxima será de **DOS plantas** hasta tanto se desarrolle el Plan Especial de Protección; el cual establecerá las diferentes alturas máximas en función de las establecidas en el plano de ordenación nº 4, pudiendo alterarlas sin que en ningún caso se rebasen las **TRES**



plantas.

- Para el área de San Andrés la altura máxima será de **DOS plantas.**
 - Será obligatorio el uso de teja curva cerámica para la formación de cubiertas, en más del 75 % de su superficie, quedando prohibidos los elementos que sobresalgan de los planos del tejado, excepto chimeneas y claraboyas.
- c) El Plan Especial de Protección podrá recoger estas condiciones o modificarlas si procede en base al estudio específico.

6. Afección de la Ley de Costas

En los núcleos urbanos de Puerto Espíndola y San Andrés, la servidumbre de protección establecida en la Ley de Costas será de **20 mts**, teniéndose en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera y Disposición Transitoria Cuarta, en relación con las situaciones consolidadas antes de la entrada en vigor de dicha Ley.

Los usos y construcciones que pudieran autorizarse en esa zona, en aplicación de estas Normas, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la citada Ley, desarrollado en el capítulo II del Reglamento General; debiendo quedar garantizada la efectividad de la servidumbre y sin perjuicio alguno sobre el dominio público marítimo-terrestre.



Capítulo Segundo: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

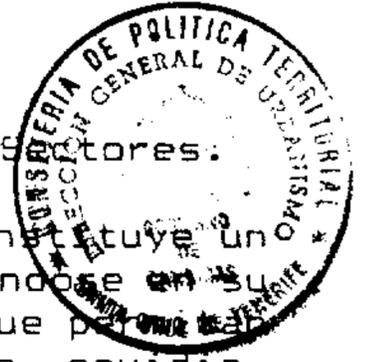
Art. 34 DEFINICION Y NORMAS GENERALES.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Urbanizable las áreas aptas para ser urbanizadas, delimitadas en los planos correspondientes y determinadas según se especifica en el apartado III.2 de la Memoria de Planeamiento.
2. Esta clase de suelo será desarrollado mediante Planes Parciales (art. 71.4.c de la L.S. y art. 94.2 del R.P.), no pudiendo ser urbanizado ni edificado hasta tanto no sean redactados y definitivamente aprobados dichos Planes Parciales y los consiguientes Proyectos de Urbanización.

No obstante, hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial, este Suelo Urbanizable tendrá a todos los efectos idéntico régimen y procedimiento que el Suelo Rústico, de acuerdo a lo especificado en la Disposición Final primera.-2, de la Ley 5/1987; sin embargo, se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de construcción en estos sectores, hasta que este suelo se desarrolle conforme se expresa en el párrafo anterior.

3. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos (en particular, el art. 13 de la L.S., el art. 45 al 64 del R.P. y el Anexo del R.P., en cuanto a estándares mínimos de reserva de suelo para dotaciones), respetando las que estas Normas establecen (art. 44.2 del R.P.) y precisando aquellos aspectos no suficientemente definidos.
4. Según lo especificado en la Ley 8/1990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y de acuerdo al régimen de aplicación establecido en las Disposiciones Adicionales y Finales, ésta no será de aplicación general para este municipio, no obstante registrarán las disposiciones específicas contenidas en la misma sobre adquisición gradual de facultades urbanísticas y valoraciones, en los términos de la Disposición Adicional primera.-3; teniendo en cuenta que el Suelo Urbanizable se asimilará al urbanizable programado a los efectos de lo establecido en los artículos 12 y 66 de esa Ley.
5. Cada Sector de Suelo Urbanizable definido en estas Normas estará sujeto a un único Plan Parcial; sin embargo, cuando la delimitación propuesta ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar la modificación de alguno de sus límites y siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas. Esta modificación se refiere a la simple recti-

ficación de límites y no al fraccionamiento de Sectores.



6. Cada Sector delimitado de Suelo Urbanizable, constituye un **área de reparto de cargas y beneficios**, delimitándose en su interior las **unidades de ejecución** o polígonos que por su forma y extensión permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los aprovechamientos entre las distintas unidades de ejecución de una misma área de reparto estarán compensados en los términos que fija la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Se podrá modificar la delimitación establecida para los Polígonos, en base a la regulación legal determinada en los art. 118.1 de la L.S. y el art. 38.2 del R.P.

7. Como sistemas de actuación en la ejecución del Planeamiento se podrán utilizar cualquiera de los previstos en la Ley del Suelo, (art. 119 de la L.S.).

La determinación del sistema será simultánea a la delimitación poligonal o bien mediante tramitación específica posterior.

Se podrá modificar el sistema de actuación previsto según el procedimiento que establece el art. 155.1 del Reglamento de Gestión.

Art. 35 **CESIONES Y CARGAS**

El sujeto de las cargas es el propietario de suelo incluido en un polígono, bien individualmente o integrado en alguna de las entidades urbanísticas constituidas para la ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes de efectuar las cesiones correspondientes, sufragar los costes de urbanización y edificar en los plazos previstos; de acuerdo a lo especificado en el art. 9 de la Ley 8/1990.

Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una **unidad de ejecución** excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la **Administración actuante**.

2. Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en los Planes Parciales serán como mínimo las expresadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento; expresamente para los Sectores delimitados se preverán como mínimo las establecidas en el art.38



Art. 36 APROVECHAMIENTO TIPO

1. El aprovechamiento tipo es el elemento de referencia para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.
El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. Será objeto de cesión a la Administración el 15 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto.
2. Queda fijado el aprovechamiento tipo de cada área de reparto de acuerdo al procedimiento establecido en el Capítulo V de la Ley 8/1990; considerando el uso residencial como el característico de cada una de las áreas de reparto delimitadas, estableciéndose los siguientes coeficientes de ponderación:
Uso residencial = 1 Uso Industrial = 0,85
3. La materialización del aprovechamiento urbanístico se realizará mediante la adjudicación de parcelas aptas para la edificación o por compensación económica sustitutiva.

Art. 37 CONCEPTOS Y DETERMINACIONES

El Plan Parcial contemplará, entre otros, los siguientes aspectos:

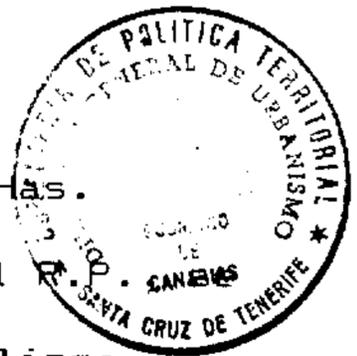
1. Transformará los usos globales asignados en los diferentes usos pormenorizados.
2. Establecerá la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.
3. Señalará la reserva de suelo para dotaciones en la proporción a que se refiere el Anexo del R.P., en base a las viviendas que resulten de la densidad máxima establecida y de otros factores específicos.
4. Según la Intensidad o Edificabilidad bruta del Sector, se deducirán las superficies edificables, que serán para equipamientos y para usos lucrativos, su organización determinará la ordenación del Plan Parcial.
5. Establecerá las determinaciones concretas sobre la tipología edificatoria.
6. Si por las condiciones superficiales de los Sectores delimitados, se planteara un problema de fragmentación excesiva de algunas dotaciones al aplicar los estándares mínimos del R.P.; se podrán realizar transferencias de aprovechamientos dotacionales entre sectores, materializándose en los suelos correspondientes a la Administración actuante.



7. Deberá contener en su caso, la delimitación precisa de las distintas unidades de ejecución y fijar el sistema de actuación que a cada uno corresponde.

Art. 38 CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES

- 1.- **Sector 1 --- El Poiso Superficie: 3,338 Has.**
- Este sector está constituido por dos Zonas con usos globales diferenciados, **Residencial e Industrial.**
- La zona Industrial se refiere a usos comerciales, industriales y de almacenaje (son las actividades comprendidas en el art. 6-3.1).
- La zona Residencial tendrá como usos complementarios todos a los que se refieren los art. 11 y 12, o sea, de equipamiento y servicios, así como las actividades comprendidas en el art. 9 clasificadas como Industria limpia.
- De acuerdo a lo expresado en el art.1 del Anexo al R.P., se establece la siguiente previsión de dotaciones:
Sistemas de espacios libres de dominio y uso público:
Jardines y Areas de juego y recreo para niños
18 M²suelo/viv ó 10 % de la sup.total ordenada.
Centros Docentes: 10 M²suelo/viv.
Con edificabilidad igual a 0,25 M²const/M²suelo previsto
Servicios de interés público y social:
El Plan Parcial propondrá los usos concretos.
Se preverá el 4,16% de la sup. total ordenada, con edificabilidad de 0,25 M²/M².
Plazas de aparcamientos: UNA por cada 100 M² edificación.
- Las condiciones de edificación serán:
Para la zona residencial:
--- Altura máxima **TRES PLANTAS**
--- Densidad máxima **40 viviendas/Ha**
vinculada al uso residencial.
--- Intensidad máxima..... **0,60 m²/m²**
--- La tipología edificatoria será: **semicerrada o abierta.**
- Para la zona industrial:
--- Altura máxima **DOS PLANTAS**
--- Intensidad máxima..... **1,00 m²/m²**
--- La tipología edificatoria será: **semicerrada o abierta.**
- Este Sector constituye un área de reparto, con aprovechamiento tipo igual a **0,6818 M²/M²**



- 2.- Sector 2 --- Hoya del Loro .. Superficie: 3,347 Has.
- De acuerdo a lo expresado en el art.1 del Anexo al establece la siguiente previsión de dotaciones:
Sistemas de espacios libres de dominio y uso público:
Jardines y Areas de juego y recreo para niños
18 M²suelo/viv ó 10 % de la sup.total ordenada.
Centros Docentes: 10 M²suelo/viv.
Con edificabilidad igual a 0,25 M²const/M²suelo previsto
Servicios de interés público y social: 2 M²const/viv.
Se destinará a equipamiento social.
Plazas de aparcamientos: UNA por cada 100 M² edificación.
 - El uso principal es el Residencial.
 - Tendrá las mismas condiciones de edificación que la zona residencial del Sector 1.
 - Este Sector constituye un **área de reparto**, con **aprovechamiento tipo** igual a 0,5817 M²/M²
- 3.- Para ámbos Sectores se tiene:
- Se estudiarán las condiciones de borde del Sector para su integración con las áreas consolidadas.
 - Se plantean distintos enlaces viarios con la trama existente, expresandose en los planos una trama viaria a título indicativo.
 - Los Planes Parciales determinarán la localización, forma de agrupación y uso concreto de las reservas de suelo para centros docentes y servicios de interés público y social, pudiendo agruparse en cualquiera de los dos sectores.

Art. 39 NORMAS DE URBANIZACION

Para el desarrollo de las determinaciones previstas en los Planes Parciales será necesario la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización, quedando sujeto el suelo a las limitaciones del art. 42 del R.G., de no poderse edificar en tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización y que son las referidas en el art. 70 del R.P. Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del R.P., a la Normativa vigente para las distintas instalaciones y a las siguientes especificaciones:

1. Sistema viario
- 1.1 El sistema viario se proyectará según la densidad de tráfico rodado o peatonal, su función dentro de la estructura urbana, la topografía, e integración de la estructura en el territorio.
Aunque en función de las preexistencias físicas, se deberá adoptar esquemas con trama ortogonal y evitar las vías en



fondo de saco.

Las vías tendrán un dimensionamiento mínimo de calzada y de 1,00 m. para las aceras. Cada carril mínimo de 2,50 m. y los aparcamientos en línea mínimo.

- 1.2 Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firmes necesarios como el material a emplear en la capa de rodadura, así como el carácter y el tráfico de las vías de que se trate, para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.
- 1.3 El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.
Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90 por ciento del Proctor Modificado.
- 1.4 Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.
Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán puntos de recogida de aguas pluviales.
- 1.5 Los taludes de los desmontes necesarios para las vías tendrán su pie convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.
- 1.6 Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.
Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su desarrollo. En todo caso habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.
- 1.7 Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos; debiendo estudiarse la conveniencia de implantación de elementos de la flora autóctona.
- 1.8 En las zonas libres o de esparcimiento, se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente

dispuestas para evacuar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos. Los taludes no sobrepasarán las pendientes de 30 por ciento y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.



2. Abastecimiento de agua

- 2.1 Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación y aforos. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.
- 2.2 En el Proyecto de la red de abastecimiento se adoptará el siguiente mínimo para el consumo diario: **150 litros por habitante y día.**
El caudal de cálculo será el que resulte de distribuir la dotación antes citada en un período de 10 horas diarias. Cuando se trate de zonas industriales, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el caudal máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.
- 2.3 Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, etc., bocas de riego conectadas a redes independientes derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos.

3. Red de Saneamiento

- 3.1 En general no se admitirá en el suelo urbanizable la evacuación de aguas negras por el sistema de fosas sépticas y pozos absorbentes. No obstante, si en el momento de la redacción de los Proyectos de Urbanización no ha sido puesta en funcionamiento la red de alcantarillado proyectada para el municipio, aquellos deberán prever la conexión a la red interior del polígono que desarrollen a sistemas provisionales de evacuación que garanticen la correcta depuración de las aguas a filtrar o verter. En todo caso, los Proyectos deberán contener un Anexo justificativo de las medidas de depuración adoptadas. Se cumplirá la Normativa vigente para este tipo de instalaciones.
- 3.2 Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, podrán aumentarse a valores mayores, adoptando tubería especial, que por la dureza de su material lo per-



mitan.

- 3.3 Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 metros por segundo.
- 3.4 En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancia comprendidas entre 30 y 50 metros, y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.
- 3.5 En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,60 metros cúbicos.
- 3.6 Para el cálculo del alcantarillado, se adoptará como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá del periodo de retorno, del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.
- 3.7 En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:
- | | |
|--|-----|
| Zonas urbanizadas con edificación de altura .. | 0,6 |
| Zonas con edificación unifamiliar en fila | 0,5 |
| Zonas con edificación unifamiliar aislada | 0,4 |
| Zonas con edificación industrial | 0,3 |
| Zonas de almacenes | 0,2 |
| Zonas de parques y jardines, de cultivo | 0,1 |
- 3.8 El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las lluvias, de manera de que el resto de éstas viertan directamente a los cauces naturales. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas, de acuerdo con la legislación vigente (riego o emisario submarino). Las aguas de lluvia podrán verterse directamente a cauces públicos.



3.9 Estarán obligados a depurar sus aguas residuales verterlas a colectores públicos, los establecidos industriales que evacuen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir peligro para los colectores, así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.

4. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público

4.1 Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en el vigente Reglamento de Baja Tensión. La red se realizará enterrada.

4.2 Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El tendido de los cables deberá ser subterráneo.
- La distancia en alta tensión será lo que se fije de común acuerdo entre proyectista, empresa suministradora de energía eléctrica y órgano competente en materia de Industria y Energía.
- Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

4.3 En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horario del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales y autopistas, entre 15 y 30 lux, calles colectoras y secundarias, entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25 por ciento respecto a la vía en donde estén situados.

4.4 Estas instalaciones cumplirán con las normas de protección del artículo 18.

5. Normas de protección

5.1 Se estudiará el trazado de las instalaciones de servicios o infraestructuras, evitando la incidencia en el paisaje y sin afectar a las construcciones en cuanto pérdida de sus cualidades estéticas.



Capítulo Tercero: REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 40 GENERALIDADES

Esta clase de suelo queda definida en el apartado III.3 de la Memoria de Planeamiento y delimitado en los planos correspondientes. Comprende los terrenos con valor agrícola, forestal o ecológico y aquellos que no son necesarios para el proceso urbanizador.

Art. 41 USOS CARACTERISTICOS

Los actos de uso y aprovechamiento del Suelo Rústico conforme a su naturaleza y sin transformaciones del mismo, constituyen **usos característicos** de este suelo. Estarán sujetos a las limitaciones establecidas por la legislación civil o administrativa especial que sea de aplicación. Constituyen usos característicos:

- 1.- Explotaciones agropecuarias y forestales.
- 2.- Intervenciones para la defensa y conservación del medio natural.

Art. 42 USOS GENERALES

Los usos y edificaciones que estas Normas Subsidiarias admiten en el suelo clasificado como Rústico, son los siguientes:

- 1.- Explotaciones agropecuarias y forestales que impliquen transformaciones del suelo y aprovechamientos edificatorios.
- 2.- Las actividades mineras extractivas de tierras o áridos, así como las prospecciones de agua.
- 3.- Las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas.
- 4.- Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.
- 5.- Las construcciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.
- 6.- Otros usos o edificaciones tal que por su función, tipología, relaciones de entorno, etc., pueda justificarse su ubicación en esta clase de suelo; sin perder los objetivos de utilización racional y la debida protección y mejora del Suelo Rústico.

Art. 43 NORMAS GENERALES



1. Se mantendrá la actual red de caminos y pistas sistema viario del medio rural; se podrá mejorar firme y rectificar sus alineaciones. Sólo se admitirá la apertura de nuevas pistas como acceso a los predios rústicos y con fines agrícolas o forestales.
2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria; siendo preceptivo el informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.

Se permitirán segregaciones de fincas rústicas con fines edificatorios, siempre que se cumplan las condiciones urbanísticas definidas en estas Normas, tanto para la finca matriz como para la segregada.

3. El procedimiento para la autorización de cualquiera de las construcciones y usos que hayan de implantarse en Suelo Rústico se sujetará a las disposiciones urbanísticas vigentes.

De acuerdo a la Ley del Suelo Rústico (Ley 5/1987), los usos contemplados y expresamente relacionados en estas Normas se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 11.1 de dicha Ley; en otro caso se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 11.2 del mismo texto legal.

4. Cualquier actuación que se autorice en Suelo Rústico garantizará la conservación de los elementos naturales, la flora, la fauna y el paisaje.

Se prohíbe toda instalación publicitaria, tanto en carteles como marcados sobre el terreno.

5. Los residuos y escombros producto de obras deberán ser retirados y trasladados por el constructor a los vertederos debidamente autorizados.
6. Se vigilará el cumplimiento de la normativa edificatoria y se evitará la formación de núcleos de población, cumpliéndose lo especificado en el apartado III.3.5 de la Memoria de Ordenación.
7. Las construcciones en suelo rústico responderán a su carácter de aisladas y cumplirán las condiciones de estética e higiénicas definidas en los capítulos anteriores.



8. Con carácter general, cualquier edificación cumplirá con los retranqueos mínimos siguientes:

- A linderos 3,00 m.
- A vías 5,00 m.
- A eje de camino 7,00 m.

Sin perjuicio de otras distancias que impongan los organismos del que las vías dependan.

9. En cualquier edificación existente que a la aprobación de estas Normas se encuentre en estado de disconformidad con el planeamiento, se podrán realizar obras relativas a la higiene, ornato y conservación del inmueble; siempre que no estuviese prevista la expropiación o que impidiesen el desarrollo de elementos fundamentales del planeamiento, como trazados viarios o equipamientos públicos. Se emplearán criterios de **máxima protección para las edificaciones de la arquitectura tradicional** o en todo caso con valores formales de interés para su conservación; en este sentido, se autorizará la rehabilitación o recuperación de estas construcciones, pudiéndose realizar como máximo las ampliaciones de volumen necesarias para poder desarrollar un programa residencial mínimo, con adecuadas condiciones de habitabilidad.

10. En general, además de las limitaciones específicas que se establecen en estas Normas, será de aplicación lo establecido en el artículo 98 del R.P., sobre Normas de aplicación directa.

11. La **zona de influencia** a que hace referencia el artículo 30 de la Ley de Costas, queda definida en una franja de **500 mts** a partir del límite interior de la ribera del mar, actuándose en estas Normas con los criterios de protección expresados en dicho artículo y concordantes.

Art. 44 ESPECIFICACIONES PARTICULARES SOBRE LOS USOS

1. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

1.1 Con carácter general, los usos industrial y comercial no podrán declararse de utilidad pública o interés social, así como tampoco los centros dedicados a actividades recreativas, culturales, deportivas e incluso sociales, que sean promovidos por entes privados y su uso esté restringido a determinados grupos.



- 1.2 Las condiciones de volumen serán las requeridas por el tipo de instalación de que se trate, de acuerdo a lo siguiente:
- Parcela mínima sin limitación
 - Altura máxima DOS plantas
 - Ocupación máx..... limitada por retranqueos
2. Edificaciones en relación con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- 2.1 Las condiciones de volumen serán las requeridas por el tipo de instalación de que se trate, de acuerdo a lo siguiente:
- Parcela mínima sin limitación
 - Ocupación máx..... limitada por retranqueos
 - Altura máxima DOS plantas
 - Superficie edificable $Se = 10 \sqrt{Sp}$
- siendo Se = SUPERFICIE EDIFICABLE
 Sp = SUPERFICIE DE PARCELA
- 2.2 Las parcelas tendrán frente a la vía pública a la que sirven.
3. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y otras.
- Son las construcciones directamente relacionadas con el uso específico, tipo de cultivo o aprovechamiento ganadero, a que se dedica la finca, así como las ligadas a explotaciones de agua y áridos. Como tales se entienden las siguientes:
- 3.1 Estanques o depósitos de agua.
- Estarán debidamente protegidos y a una distancia mínima de 2 mts a linderos y 7 mts al eje de caminos.
- 3.2 Canales, atarjeas y conducciones para riego.
- Sin limitaciones generales, salvo las que se deriven de la conservación del medio natural y paisajístico.
- 3.3 Paredes y murados de terrenos.
- Las paredes correspondientes a la ejecución de bancales de cultivo, se realizarán preferiblemente de mampostería; al borde de caminos tanto rodados como peatonales se establecerán alineaciones que permitan obtener anchos mínimos de 4,00 mts.; en todo caso el



Ayuntamiento establecerá las alineaciones para cada autorización en función de las disposiciones o criterios que estimase oportuno aplicar a cada vía; con similares criterios se harán los vallados o murados de fincas. Los cortavientos y simples vallados se realizarán con las tradicionales soluciones de bloques de hormigón, pudiéndose autorizar mallas metálicas u otros materiales que no resultaren inadecuados al entorno; en todo caso la altura ciega de los vallados, realizada en mampostería o pared de bloques, no será mayor de 1,50 mts.

3.4 Pequeños almacenes agrícolas o de aperos de labranza.

- Cumplirán las siguientes condiciones:
 Parcela mínima 1.000 M²
 Altura máxima 4,50 M
 Superficie edificable máxima ... 25,00 M²
 Retranqueos: según las condiciones generales.
 Estas condiciones son válidas cuando en la parcela no exista el uso de vivienda; en caso contrario, queda regulado según los artículos 45-46 y 47.

3.5 Almacenes agrícolas en general.

- Comprende las construcciones relacionadas con el almacenaje o empaquetado de productos agrícolas.
- Cumplirán las siguientes condiciones:
 Parcela mínima 1.000 M²
 Ocupación máx..... limitada por retranqueos
 Retranqueos: según condiciones generales.
 Altura máxima DOS plantas
 Superficie edificable $Se = 5 \sqrt{Sp}$
- Cuando en la parcela exista el uso de vivienda, se estará a lo dispuesto en los artículos 45-46 y 47.

3.6 Edificaciones relacionadas con actividades pecuarias.

- Será preceptivo para la concesión de licencia el informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.
- Quedan reguladas sus condiciones a las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- Se justificará en el correspondiente proyecto su finalidad y necesidades volumétricas; en todo caso se



adecuarán a las siguientes determinaciones:

- Ocupación máx..... 60 %
- Altura máxima UNA planta de 5,00 mts, excepto elementos singulares, como silos.
- Retranqueos: según condiciones generales.

-- Cumpliendo con las anteriores condiciones, se podrá autorizar su ubicación en cualquier zona del Suelo Rústico potencialmente productivo o Suelo Rústico Residual, pudiendo excepcionalmente autorizarse en Suelo Rústico Forestal, contemplándose en todo caso la debida protección de las masas arbóreas existentes, con el uso de materiales y color adecuados a este medio natural.

3.7 Explotaciones de canteras, extracción de áridos y pozos o galerías de agua.

-- Contarán con la aprobación de la Consejería competente en materia de Aguas y según las disposiciones de la Legislación Sectorial correspondiente.

-- En el correspondiente proyecto técnico se justificará su finalidad y características de la instalación, provisionales o permanentes; condiciones y plazos de restitución del paisaje a su estado natural. Asimismo se realizará estudio para la evaluación del impacto ecológico, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 11/1990.

-- Se autorizarán, en su caso, las construcciones permanentes o de mantenimiento que exija la instalación.

4. Otros usos admisibles.

En relación con lo expresado en el art. 42.6, a los efectos de instrumentar la ordenación territorial y urbanística en el Suelo Rústico, de la forma más amplia y pormenorizada posible, de acuerdo con la realidad física del territorio; se autorizan concreta y expresamente las siguientes construcciones y usos:

4.1 Estaciones de servicio; comprendiendo la venta de carburantes, accesorios y otros productos relacionados con el tráfico automovilístico; instalaciones accesorias de lavado, etc.; así como complementarias de Bar-Cafetería.

-- Se justificará en el correspondiente proyecto su finalidad y necesidades volumétricas, que en todo caso se ajustarán a lo siguiente:

Parcela mínima sin limitación
Ocupación máx..... limitada por retranqueos
Retranqueos: según condiciones generales.
Altura máxima UNA planta ó 5,00 mts
Superficie edificable $Se = 5 \sqrt{Sp}$

4.2 Instalaciones de Bares, Restaurantes o Merenderos.

- Se justificará en el correspondiente proyecto su finalidad y necesidades volumétricas; en todo caso se ajustará a lo siguiente:
Parcela mínima 1.000 M²
Ocupación máx..... limitada por retranqueos
Retranqueos: según condiciones generales.
Altura máxima DOS plantas
Superficie edificable $Se = 5 \sqrt{Sp}$
Se realizará una previsión de aparcamientos de UNA plaza por cada 4 personas de acupación real.
- La ubicación estará condicionada a parcelas junto al viario público rodado; constituido por las carreteras C-832 y TF-911, así como las vías especiales reflejadas en los planos de ordenación nº 24-25 y 26; con las limitaciones previstas en el artículo 46.

4.3 Talleres al servicio automovilístico; siendo estos los de tipo mecánico, chapa y pintura y electricidad.

- Se justificará en el correspondiente proyecto su finalidad y necesidades volumétricas; en todo caso se ajustarán a lo siguiente:
Parcela mínima 1.000 M²
Ocupación máx..... limitada por retranqueos
Retranqueos: según condiciones generales.
Altura máxima UNA planta ó 5,00 mts
Superficie edificable $Se = 5 \sqrt{Sp}$
La ubicación estará condicionada a parcelas junto al viario rodado existente.
- No se permitirá la utilización de zonas de la vía pública como estacionamiento al servicio de la instalación; a estos efectos se hará adecuada previsión de aparcamientos en el espacio libre de parcela, con la debida protección de vistas.
- La ubicación estará condicionada a parcelas junto al viario público rodado; constituido por las carreteras C-832 y TF-911, así como las vías especiales reflejadas en los planos de ordenación nº 24-25 y 26; con las limitaciones previstas en el artículo 46.

4.4 Pequeños talleres familiares artesanales o industriales de escasa entidad; tales como los de artesanía tradicional, cerámica, cestería, bordados, tabacos, etc.; de carpintería, ebanistería, tapicería; panadería y repostería.



- Se justificará en el correspondiente proyecto su finalidad y necesidades volumétricas; en todo caso se ajustarán a lo siguiente:
 - Parcela mínima 1.000 M²
 - Ocupación máx..... limitada por retranqueos
 - Retranqueos: según condiciones generales.
 - Altura máxima UNA planta.
 - Edificabilidad 0,1 M²/M²con una superficie máxima edificable de 100 M²
- La ubicación estará condicionada a parcelas junto al viario público rodado; constituido por las carreteras C-832 y TF-911, así como las vías especiales reflejadas en los planos de ordenación nº 24-25 y 26; con las limitaciones previstas en el artículo 46.
- 4.5 Equipamiento y servicios de primera necesidad, relacionados directamente con los Asentamientos Rurales y ubicados dentro de su propio ámbito.**

Será de aplicación complementaria lo definido en el capítulo Primero "Normas Generales de Uso".

 - Cuando se trate de equipamientos no vinculados a un uso residencial, es decir edificaciones específicas para la actividad que se pretenda; las condiciones de edificación serán:
 - Cuando se trate de **equipamiento comunitario**, la parcela podrá ocupar cualquier ubicación dentro del núcleo delimitado, en otros casos se situará dentro de la franja de 40 mts. medidos desde la alineación de la vía.
 - Las condiciones de edificación serán:
 - Parcela mínima sin limitación
 - Ocupación máx..... 40 %
 - Altura máxima DOS plantas
 - Superficie edificable $Se = 15 \sqrt{Sp}$
 - Cuando esté integrado con el uso residencial, se cumplirán las especificaciones del artículo 47.2
- 4.6 Actividades de ocio, recreo, culturales o deportivas, cuya particularidad justifique la ubicación en Suelo Rústico.**
 - Las condiciones de volumen se justificarán adecuadamente en función de las características y finalidad del Proyecto, no obstante se tendrá:
 - Edificabilidad máxima 0,02 M²/M²
 - Separación a linderos y vías..... 10 mts.
- 4.7 Uso turístico, comprende la explotación de unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por**

motivos turísticos, pudiendo diferenciarse dos circunstancias:

a) **Ubicación en construcción existente**, se trata de edificaciones singulares de arquitectura tradicional o con especiales valores arquitectónicos, en los que se actuaría con una operación de rehabilitación; el correspondiente Proyecto justificará adecuadamente la intervención, a efectos de la correcta valoración por los Organismos intervinientes en su aprobación. El proyecto de rehabilitación podrá aumentar la superficie existente en un 10 por ciento.

Estos Proyectos estarán sujetos a las determinaciones de la legislación sectorial en materia turística.

b) **Proyectos de nueva construcción**, dedicada a estos fines; se trata de la edificación de unidades alojativas con tipología equivalente a vivienda unifamiliar, tipo "bungalow" o "villa", de acuerdo al Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos. Las condiciones urbanísticas serán:

Parcela mínima 3.000 M²

Ocupación máx..... limitada por retranqueos

Retranqueos 10 mts.

Altura máxima DOS plantas

Superficie edificable $Se = 4 \sqrt{Sp}$

Número máximo de camas ... 20

5. Uso de vivienda en Suelo Rústico

-- Sólo se permitirán las edificaciones residenciales cuando el carácter unifamiliar quede garantizado en el diseño del proyecto, debiendo denegarle la correspondiente licencia cuando en aquél aparezcan signos claros de que a juicio del Ayuntamiento o de la Dirección General de Urbanismo, la edificación proyectada sea susceptible de destinarse a más de una vivienda independiente.

-- Las condiciones de volumen son las que se expresan en los artículos siguientes para cada tipo de suelo.

-- No se admitirán edificaciones residenciales con tipología de planta sobre pilares, es decir situación de planta baja diáfana, susceptibles de posterior cerramiento; salvo las soluciones tipológicas de porches, corredores, etc. debidamente tratadas en proyecto; en todo caso computarán como superficie edificable.

-- Con carácter general las construcciones no excederán de DOS alturas (7,40 mts), medidas desde la rasante del terreno exterior, terraza, etc., inmediato a la planta baja; a estos efectos computará la altura vista de los muros de contención realizados para el soporte de la edificación.



Art. 45 SUELO RUSTICO RESIDUAL.

1. Se admiten todos los usos comprendidos en el artículo 41 y 42, con las demás condiciones particulares establecidas.
2. Las condiciones generales de edificación, salvo los supuestos particulares definidos en el artículo 44, serán las siguientes:

Parcela mínima 3.000 M²
Ucupación máx..... limitada por retranqueos
Retranqueos según condiciones generales.
Altura máxima DOS plantas
Superficie edificable $Se = 4 \sqrt{Sp}$
En cualquier caso la superficie edificable máxima será de ... 300 M²
La parcela tendrá acceso rodado desde el viario público, con más de 4 mts. de ancho.

3. Se ha delimitado una zona con esta clasificación, en el interior del suelo urbano de los Sauces, que se gestionará para incorporarse al Patrimonio Municipal de Suelo y con destino al uso de vivienda en régimen de protección pública o de autoconstrucción; de acuerdo a lo especificado en los artículos 98 y 99 de la L.R.S.

Art. 46 SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO

1. En general, podrán admitirse todos los usos comprendidos en los artículos 41 y 42. Con carácter general no se admitirán los usos especificados en el artículo 44, apartado 4; salvo los expresados en el punto 4.1 - 4.2 y 4.4 cuando su ubicación fuese en parcelas junto a los caminos señalados en los planos de ordenación (hojas 24-25-26), así como junto al viario general (carreteras C-830 y TF-911); no existirá limitación para el uso expresado en el punto 4.7a).
 - Como protección de su potencialidad productiva, se cuidará que las construcciones admitidas estén relacionadas con el carácter y finalidad de la finca, ajustándose a los planes o normas de la Consejería competente en materia de agricultura.
 - Estos terrenos tendrán un tratamiento de prioridad en la ordenación de las actividades agrarias y fomento para la mejora de las explotaciones.
2. Las condiciones generales de edificación, salvo los supuestos particulares definidos en el artículo 44, serán las siguientes:



Parcela mínima 6.000 M²
Ocupación máx..... limitada por retranqueos
Retranqueos según condiciones generales.
Altura máxima DOS plantas
Superficie edificable $Se = 3 \sqrt{Sp}$
En cualquier caso la superficie edificable máxima será de ... 300 M².
La parcela tendrá acceso rodado desde el viario público, con más de 4 mts. de ancho.

3. En el suelo delimitado como SRPP-1 y que comprende zonas agrícolas dentro del ámbito de ciertos barrancos, no se podrá realizar ningún tipo de aprovechamiento edificatorio.

Art. 47 CONDICIONES PARTICULARES

1. Cuando la parcela sobre la que se pretende edificar, con **uso residencial**, sea menor que la mínima establecida según la zona (3.000 ó 6.000 m²), se podrá edificar si se cumple lo siguiente:

- 1.1 Si tiene frente a camino público de circulación rodada, señalados en los planos de ordenación (hojas 24-25-26), se podrá edificar con las siguientes condiciones:

Parcela mínima 1.000 M²
con frente a vía mayor de 20 mts
Altura máxima DOS plantas
Superficie edificable $Se = 7 \sqrt{Sp}$
La ocupación máxima no será mayor de 250 M².
La edificación se situará dentro de la franja de 40 mts. medidos desde la alineación de la vía.

- 1.2 No se podrán realizar nuevas aperturas de caminos o vías, o incorporar nuevos trazados, para edificar según estas condiciones.

2. Condiciones específicas para el **uso residencial** en los **Asentamientos Rurales**:

- Asentamiento Rural de Garachico (R - 1)
- Asentamiento Rural de Llano del Pino (R - 2)
- Asentamiento Rural Camino de Lomo Grande (R - 3)

- 2.1 Las condiciones de edificación serán:

Parcela mínima sin limitación
La parcela tendrá un frente a vía mayor de 12 mts.
Altura máxima DOS plantas
Retranqueos mínimos..... 3,00 mts.
Ocupación máxima menor de 250 M².



La edificación se situará dentro de la franja de 40 mts. medidos desde la alineación de la vía. Las condiciones de edificación, cuando la parcela no tenga frente a viario, serán las del art. 45.

- 2.2 En los tramos consolidados del núcleo R-3, las alineaciones vendrán dadas por la edificación existente, siempre con distancias entre las alineaciones de edificación no menores de 6 mts.; en todo caso el Ayuntamiento establecerá las alineaciones correspondientes.
- 2.3 Para estas áreas no se exige el cumplimiento de la no formación de núcleo de población, conforme se ha definido en estas Normas.
- 2.4 Los usos permitidos son todos los comprendidos en los artículos 41 y 42, con las determinaciones que se establecen en los artículos anteriores y específicamente en el art. 44.4.5. No serán admisibles las instalaciones en relación con actividades ganaderas, salvo las de carácter familiar.
- 2.5 En los asentamientos rurales R-1 y R-2, el Ayuntamiento podrá añadir nuevos trazados de caminos que puedan acogerse a estas condiciones, previa tramitación del oportuno Plan Especial.
- 2.6 No se podrá edificar con estas condiciones, en la zona del asentamiento R-2 que resulta comprendida en el paraje natural r-1 y por tanto incluida en la categoría de Suelo Rústico de Protección, hasta que se desarrolle el Plan de Uso y Gestión; no obstante se podrán realizar obras de conservación y mejora de las edificaciones existentes, cuidando los aspectos formales por la mayor proximidad al borde del barranco.

Art. 48 SUELO RUSTICO DE PROTECCION SRP

Corresponde a las zonas del suelo rústico que se definen en el apartado III.3.4 de la Memoria de Ordenación.

1. Normas generales de protección.

- 1.1 Estas Normas proponen la declaración de Areas de Sensibilidad Ecológica a todo el Suelo Rústico de Protección, considerando los importantes valores naturales y ecológicos que contiene; declaración que se producirá de acuerdo a lo previsto en el art. 23 de la Ley 11/1990, de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico.



En dicha Ley queda contemplada la declaración de Área de Sensibilidad Ecológica a la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional Caldera de Tenorio actuando como órgano ambiental el Patronato del Parque.

En todo caso y como cumplimiento de las finalidades de dicha Ley, en cuanto a prevención del deterioro ecológico que puede suponer la actuación sobre áreas sensibles, se someterá a **Evaluación Básica de Impacto Ecológico**, a todo proyecto o actividad, ya sea de nuevo desarrollo o de ampliación, a realizar en el Suelo Rústico de Protección.

- 1.2 La utilización de esta clase de suelo queda restringida a los usos actuales y aprovechamientos tradicionales.

Estas áreas no podrán ser transformadas o roturadas tal que impliquen modificación de su aspecto natural o lesionen los valores que se quieren proteger.

- 1.3 Se prohíbe las nuevas roturaciones de montes, extracción de áridos, tierras o arenas y cualquier tipo de aprovechamiento de los minerales (excluido el agua).

- 1.4 La ejecución de Obras en estas áreas que impliquen movimientos de tierras con excavaciones, desmontes o terraplenes, contemplará la restitución del terreno a su estado natural. Se prohíbe expresamente el vertido de escombros por las laderas y acantilados.

En las obras de canalización de aguas, trazado de pistas, tendidos aéreos, etc., se elegirá las soluciones óptimas entre varias alternativas evitando impactos al entorno y paisaje.

- 1.5 Se prohíbe cualquier superficie o volumen en relación de contraste con el entorno natural, cuidando a estos efectos los materiales y color de edificaciones, cerramientos o vallados, debiendo quedar perfectamente integrados en el paisaje.

- 1.6 La Administración arbitrará las medidas oportunas de gestión y control del aprovechamiento forestal, en base a criterios protectores y subordinando a éstos, los aspectos económicos.

En general, se limitarán al máximo las explotaciones forestales comerciales, en particular, la corta de madera y leña, entresaca y aprovechamientos de cisco y hojarasca, con excepción de la limpieza de pinocha en la prevención de incendios y el aprovechamiento familiar de carácter tradicional y con finalidad de uso doméstico.

- 1.7 La limpieza de vegetación en bordes de cañales y cortafuegos se realizará en época distinta a la de nidificación de las aves. Se considerará estas zonas bajas (entre los 0 y 600 m. de altitud), entre el 15 de Febrero y el 15 de Mayo; por encima de estas zonas entre 15 de Marzo y finales de Junio.



No se podrán introducir especies exóticas vegetales, salvo las simientes de las que son objeto de cultivo tradicional. Tampoco se podrán liberar especies animales ajenas a la fauna de la Isla.

- 1.8 Los correspondientes Planes de Uso y Gestión estudiarán las zonas que no dispongan de un fin específico de protección, pero que se encuentran dentro de los límites definidos en la Ley, estando por tanto en su ámbito de protección; son áreas agrícolas, zonas de viviendas, etc; sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 2.4 siguiente.

2. Normas particulares de protección

Como complemento o modificación de las determinaciones generales, para las distintas zonas del Suelo Rústico de Protección, se tienen las siguientes condiciones específicas:

- 2.1 Los proyectos de ejecución de nuevas pistas o carreteras requerirán la declaración de utilidad pública y la justificación del trazado elegido frente a otras alternativas, que se acompañará del correspondiente estudio de **evaluación de impacto ecológico**.
- 2.2 En ningún caso se podrán realizar aprovechamientos de leñas y maderas a matarrasa en fajas horizontales superiores a 20 m. de ancho, ni en aquellos terrenos con pendiente media (medida en un tramo no mayor de 150 m.), superior al 50 por ciento.
- 2.3 El ganado caprino se reducirá al de uso doméstico familiar, estabulado, en los casos que lo hubiere, prohibiéndose el pastoreo de cabras, vacas y ovejas en estas zonas.
- 2.4 Sólo se podrá realizar construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de obras públicas ya establecidas. Sin embargo, con carácter excepcional podrán autorizarse edificaciones de utilidad pública o interés social, cuyo emplazamiento está vinculado al uso recreativo, científico o cultural de estos espacios naturales; y obras declaradas de utilidad pública preferente y que no puedan ser



emplazadas en otras zonas.

Asimismo podrán autorizarse las construcciones a que hace referencia el artículo 47.2.6.

- 2.5 Se podrán realizar obras relacionadas con aprovechamientos hidráulicos y su infraestructura. Se justificará en el correspondiente proyecto su adecuación ambiental y necesidades volumétricas.
- 2.6 En el Barranco de La Galga y de San Juan, se podrán extraer áridos desde la cota 75 m. aguas abajo, siempre que se realicen sin la conjunción de instalaciones fijas y adecuando su emplazamiento respecto de las vistas desde la carretera general.
- 2.7 En la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Caldera e Taburiente, sólo podrán autorizarse edificaciones de interés público preferente; en todo caso, cualquier construcción o instalación no destacará contra el horizonte o contrastará con su entorno vista desde cualquiera de los puntos siguientes: Mirador de Roque Faro, interior de la Caldera de Taburiente, Mirador de la Cumbrecita y Mirador de Las Chozas; además será preceptivo en cualquier caso el informe favorable del Patronato.
- 2.8 Todas las medidas de protección del medio natural se extremarán en su aplicación para la zona de El Canal y Los Tilos.
Se prohíbe cualquier tipo de construcción, salvo las de mantenimiento de la infraestructura hidráulica existente; asimismo se podrá rehabilitar la construcción existente denominada Casa del Monte.

No se realizarán aperturas de vías rodadas públicas. Se prohíbe todo tipo de aprovechamiento forestal, salvo el que sea necesario por razones científicas

Art. 49 SUELO RUSTICO FORESTAL

Corresponden a las zonas del Suelo Rústico definidas en el apartado III.3.4 de la Memoria de Ordenación, para las cuales será de aplicación las normas de protección definidas en el artículo anterior; no obstante se tendrá:

- Sólo se podrán realizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el artículo anterior, pudiéndose autorizar también las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. En ningún caso podrá ser admitido el uso residencial.

- Las construcciones agrícolas o ganaderas a los usos y condiciones que se establecen en el artículo 44, párrafos 3.1-3.2-3.3-3.4 y 3.6.



Art. 50 SUELO RUSTICO LITORAL Y COSTERO

- Queda definido en el apartado III.3.6 de la Memoria de Ordenación, en particular se ha de cumplimentar la legislación sobre costas en los siguientes puntos:
 - Las instalaciones y usos a desarrollar en esta franja de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la citada Ley, desarrollado en el capítulo II del Reglamento General.
 - Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de esta legislación, en las zonas de su ámbito de actuación, serán demolidas si no procede su legalización por razones de interés público; conforme dispone la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.
 - Para desarrollar el Proyecto de Refugio Pesquero situado en Puerto Espindola, se tramitará la adscripción de bienes de dominio público marítimo-terrestre a la Comunidad Autónoma; en el proyecto se hará constar la superficie de dominio público estatal susceptible de adscripción, usos previstos y medidas para la protección del dominio público; conforme dispone el artículo 49 de dicha Ley.
 - Las instalaciones de tratamiento y conducción de aguas residuales a situar en esta zona de protección, estarán sujetas a lo establecido en el artículo 44.6 de dicha Ley.

TITULO CUARTO
DISCIPLINA URBANISTICA



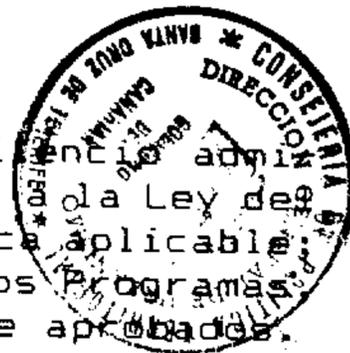
Art. 51 DISCIPLINA URBANISTICA. GENERALIDADES

El control del ejercicio del derecho de edificación y uso del suelo, las medidas sobre la prevención y protección de la legalidad urbanística, las medidas de restauración de la realidad física alterada irregularmente y de las infracciones urbanísticas y su sanción; constituyen el objetivo principal de la vigente Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial. En tanto no se opongan a esta Ley, subsistirán las determinaciones del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 52 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Están sujetos a la obtención de la licencia municipal todos los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, así como las enumeradas en el artículo 4 de la mencionada Ley 7/1990 (LDU).
También será preciso obtener licencia municipal para la apertura de nuevos caminos o sendas; apertura, modificación y ampliación de establecimientos comerciales e industriales; creación de jardines, instalación de redes servicios y líneas eléctricas y, en general, todos aquellos usos y actividades que afecten a las características naturales de los terrenos.
2. La obligación de obtener previamente el informe favorable de otras administraciones para determinados usos y actividades, no excusa en ningún caso de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente de acuerdo con el artículo 179.1 de la Ley del Suelo.
3. Los actos que sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, también están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180-2 de la Ley del Suelo y el artículo 4.2 de la LDU.
4. Lo que se dispone en los apartados anteriores es válido para todo el territorio que abarcan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.
5. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo que prevé la legislación de Régimen Local, así como lo dispuesto en la LDU.

6. En ningún caso se entenderá adquirida por sí sola la licencia administrativa una licencia de contenido contrario a la Ley de Suelo, Reglamentos y demás normativa urbanística aplicable a las Normas Subsidiarias de Planeamiento o los Programas, Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados.



Art. 53 CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias municipales podrán autorizar a realizar alguno de los actos señalados en el artículo anterior de acuerdo con lo que se propone en estas Normas Urbanísticas y siempre que se ajusten a lo que establece la legislación urbanística aplicable.
2. El Ayuntamiento podrá conceder una licencia con determinadas condiciones, las cuales formarán parte del contenido de la misma.
3. En ningún caso se concederán licencias para obras o edificaciones en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal, sin antes haber procedido a su legalización si fuera posible.

Art. 54 SOLICITUD DE LICENCIA

1. Para la solicitud de licencia de obras mayores se ha de acompañar el correspondiente Proyecto Técnico, realizado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, con los requisitos señalados en el Decreto 462/71, de 11 de Marzo.
2. Son obras de reforma parcial, aquellas que tienen por objeto la mejora de los elementos constructivos y que atienden a las condiciones higiénicas y estéticas del edificio, sin afectar a la estructura ni al uso del mismo. Las solicitudes de licencia se acompañarán de un croquis o plano a escala, acompañado de una memoria y presupuesto; quedando perfectamente definidas las características de la obra a desarrollar. En general este procedimiento se aplicará a aquellas obras de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, en las que quede garantizado los aspectos de habitabilidad y seguridad estructural y constructiva.
3. Cualquier obra, excepto las del punto anterior, se clasificará como obra mayor. Son en general, las construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificaciones existentes, ampliación de volumen, modificación de fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura, las obras de demolición de edificaciones o construcciones y los movimientos de tierras.



4. Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los de nueva construcción.
5. En el caso de establecimientos industriales o mercantiles, se solicitará la licencia de apertura, además de la licencia de obra.

El Proyecto que se presente para la solicitud de licencia de instalación de actividades que requieran trámite de clasificación, conforme previene el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, constará de:

- Memoria descriptiva de la industria a instalar con exposición de los medios correctivos adoptados en lo que se refiere a ruidos, vibraciones y desprendimiento de materia perjudicial.
- Planos de situación, distribución y localización de maquinaria con indicación de su potencia y tipo
- Documentos que acrediten conformidad con la reglamentación vigente específica para este tipo de instalaciones.

En otros casos, en la solicitud de licencia de apertura se hará constar el tipo de actividad a desarrollar, acompañando un croquis del local expresando sus dimensiones, superficie, localización de servicios, mobiliario y otros elementos a instalar, sistema de extinción de incendios y puntos de alumbrado de emergencia.

El Técnico Municipal emitirá informe expresivo de la adecuación de las instalaciones al uso previsto; según la documentación técnica aportada y en todo caso las medidas correctoras propuestas.

6. La instalación de portadas comerciales, toldos y marquesinas, se solicitará mediante instancia a la que se adjuntará croquis a escala, con expresión de tipología y aspecto de los materiales, que cumplirán las especificaciones particulares sobre estética. No constituirán obstáculo a la circulación peatonal ni a la visibilidad de la circulación rodada.
7. Se solicitará licencia para efectuar el vallado de solares y fincas urbanas, adjuntando un plano de situación y croquis a escala que especifique las características de la valla a realizar. Será obligatorio el vallado de solares cuando se vaya a proceder a su edificación.
8. La licencia para movimientos de tierras se limitará a las obras de nivelación, terraplenado y limpieza de los terrenos y en ningún caso incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones, ni destrucción de arbolado o jardines.



9. La tala de árboles, cuando esté permitida por el Ayuntamiento y por el organismo competente, quedará sujeta a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio de otra autorización o permiso necesario. Se presentará una Memoria justificativa de la necesidad o motivo de la tala y una descripción de las especies arbóreas, características botánicas, número de unidades, edad y otros detalles de interés.

10. En la solicitud de licencia para actividades extractivas se acompañará una Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar con detalle del volumen de extracción, programa, medios y medidas de protección del paisaje, arbolado y fincas vecinas; certificado de dominio del suelo o título jurídico que autoriza al solicitante; plano topográfico de los terrenos a escala 1:1000; presupuesto de las obras y condiciones en que habrán de quedar los terrenos una vez finalizada la actividad, con detalle en planta y perfil de la topografía, posible terraplenado y arbolado. Se estará en todo caso, a lo dispuesto en el preceptivo estudio para la evaluación del impacto ecológico.

11. La primera utilización de un edificio o de un terreno está sujeta a licencia, a efectos de comprobación de su ajuste al Planeamiento vigente.

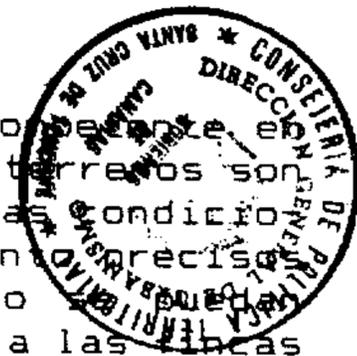
La licencia de primer uso es imprescindible para el suministro de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.

Podrá denegarse cuando el edificio no se ajuste a lo que fue aprobado en la Licencia de Obras; o en cualquier caso cuando a juicio del Ayuntamiento la construcción no reúna adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva y de adecuación funcional al uso previsto.

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

La documentación a presentar incluirá:

- Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas de alrededor, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afecten al edificio o terrenos objeto de la licencia.



-- 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, de forma que no originar molestias o peligros que afecten a las fincas vecinas.

13. Los actos sometidos a tramitación en el Ayuntamiento que no necesitan de Licencia municipal serán:
- Consultas sobre el planeamiento oficial, trazados y documentos.
 - Obtención de copias de los planos parcelarios de los trazados oficiales.
 - Obtención de la cédula urbanística.
 - Autorización previa para la redacción de planes particulares.
 - Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los planes o actuaciones urbanísticas.
 - Solicitud de alineaciones y rasantes.

Art. 55 COSTES DE URBANIZACION

1. El propietario que urbanice un tramo de vía pública, a la que den fachada o acceso otras propiedades podrá solicitar del Ayuntamiento la repercusión de la parte proporcional de los costes de urbanización sobre las fincas que hayan resultado beneficiadas.
2. El Ayuntamiento no podrá conceder licencia de obras a los propietarios de las fincas beneficiadas por obras de urbanización de un tercero, hasta que estos propietarios acrediten haber abonado la parte proporcional de los costes.
3. El Ayuntamiento determinará el coste a repercutir sobre cada propietario basándose en la edificabilidad que corresponde según el Plan, a cada una de las fincas no edificadas. A estos efectos, el propietario ejecutor de las obras de urbanización presentará, juntamente con el proyecto, los datos correspondientes a las fincas que puedan resultar beneficiadas y la propuesta de reparto proporcional.

Art. 56 PLAZOS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS



- 1. El derecho a urbanizar nace con la aprobación de un instrumento de ordenación más específico, establecido en el momento inicial desde la delimitación de la unidad de ejecución.

El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, adquiriendo así el derecho al aprovechamiento urbanístico, será de CUATRO años.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia en el plazo de CUATRO años.

No se establece plazo para completar urbanización en Suelo Urbano ni para la solicitud de licencia de edificación, si no existe integración en unidades de ejecución.

- 2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, no obstante la caducidad tendrá plena efectividad a partir de la notificación al interesado de la incoacción del expediente declarativo del incumplimiento; pudiéndose continuar la actividad edificatoria, adquiriendo en su caso, el derecho a la edificación; de acuerdo a lo establecido en los artículos 23 y 77 de la Ley 8/1990.

- 3. Las licencias caducarán por el hecho de no iniciarse las obras en el plazo de seis meses desde la notificación de la concesión; por el hecho de interrumpirse las obras durante un plazo de seis meses, según informe de los técnicos municipales; o por no haber finalizado en el plazo fijado, que será como máximo de DOS años.

SAN ANDRES Y SAUCES, MAYO DE 1.992

[Handwritten signature]

EL ARQUITECTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que por acuerdo plenario de fecha 29 de mayo actual, se aprueba el presente Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de este Municipio. San Andres y Sauc. 29 de mayo de 1.992 EL SECRETARIO

