

Aprob. def. O. D. 15 NOV. 1990

Publicado
INDICE

30 NOV. 1990



TITULO I DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Cap. I. Naturaleza, ámbito territorial, vigencia y efectos del Plan. Art. 1 al 3

Cap. II. La documentación del Plan y la determinación de los conceptos urbanísticos principales y de los grafismos.

Sección 1ª. La documentación. Art. 4

Sección 2ª. Los conceptos urbanísticos. Art. 5 al 12.

Cap. III. Desarrollo del Plan.

Sección 1. Suelo urbano. Art. 13 al 16

Sección 2ª. Suelo urbanizable programado Art. 17 al 21

Sección 3. Suelo urbanizable no programado. Art. 22 al 25.

Sección 4. Suelo rústico Art. 26

Sección 5. Cartografía. Art. 27.

Cap. IV. La administración pública urbanística gestora del Plan. Art. 28 al 32

Cap. V. Iniciativa y colaboración particular

Sección 1. En el planeamiento. Art. 33 al 37

Sección 2ª. En la ejecución del planeamiento. Art. 38 al 41

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Cap. I. Clasificación del suelo. Art. 42

Cap. II. Calificación del suelo y zonificación. (Usos globales y pormenorizados). Art. 43 al 49

TITULO III REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO URBANO

DILIGENCIA.// Para hacer constar que este documento integrante del Texto Refundido del P.G. de O.U. de S/C de La Palma, forma parte del expediente aprobado por el Pleno, en sesión de fecha 22 de Mayo de 1.990. S.C de La Palma, 23 de Mayo de 1.990.

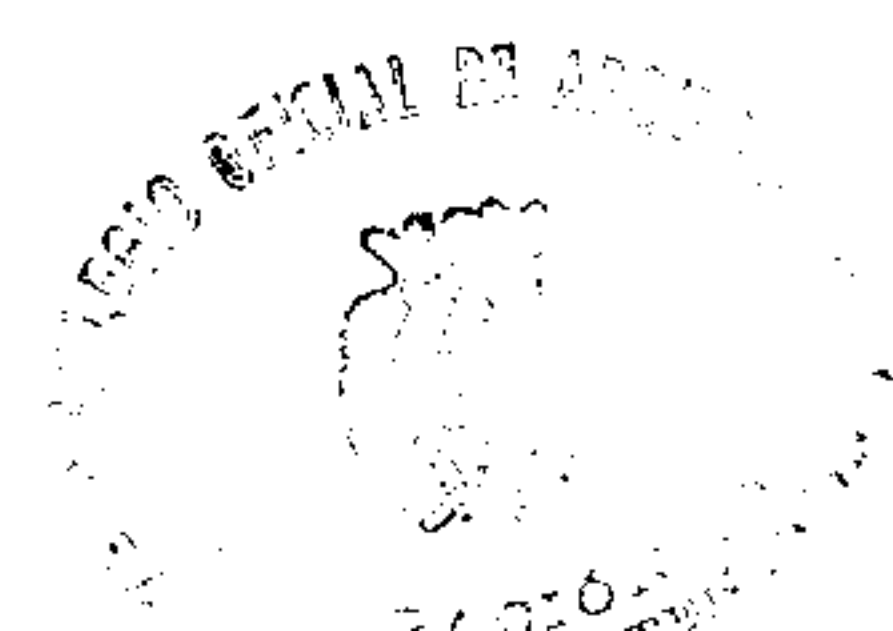
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA MUY NOBLE Y LEAL CIUDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA CANARIAS





| | |
|--|-----------------|
| Cap. I. Condiciones necesarias para la edificación. | Art. 50 al 53 |
| Cap. II. Condiciones de uso. | Art. 54 al 57 |
| Cap. III. Condiciones de volumen. | Art. 58 y 59 |
| Sección 1. Edificación cerrada. 72 | Art. 60 al |
| Sección 2ª. Edificación semicerrada o de transición a edificación abierta. | Art. 73 al 75 |
| Sección 3. Edificación abierta. | Art. 76 al 85 |
| Cap. IV. Condiciones particulares de zonas. | Art. 86 al 95 |
| Cap. V. Condiciones sanitarias de la edificación. | Art. 96 al 110 |
| Cap. VI. Condiciones estéticas de la edificación. | Art. 111 al 113 |
| Cap. VII. Condiciones de las obras en relación a la vía pública. | Art. 114 al 122 |
| Cap. VIII. Protección del ambiente urbano. | Art. 123 al 125 |
| TITULO IV. REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. | Art. 126-127 |





TITULO V. REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO
URBANIZABLE NO PROGRAMADO. Art. 128 al 131

TITULO VI. REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO RUSTICO
Art. 132

TITULO VII. ACTUACIONES URBANISTICAS ESPECIALES
PARA VIVIENDAS AUTOCONSTRUIDAS. Art. 133 al 137

TITULO VIII. DISCIPLINA URBANISTICA

Cap. I. Control preventivo. Art. 138 al 149

Cap. II. Inspección urbanística y suspensión de
las obras. Art. 150-151

Cap. III. Infracciones urbanísticas

Sección 1. Infracciones. Art. 152 al 155

Sección 2ª. Demolición de
obras y su legalización. Art. 156-157



2.2. Se consideran motivaciones básicas para la revisión del Plan la elección de un modelo territorial distinto, la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y el agotamiento de la capacidad del Plan.

2.3. En desarrollo del epígrafe anterior, y conforme el artículo 156 R.P., se establecen como determinaciones de la Revisión del Plan las siguientes:

a) El que se cumpliera el plazo de los dieciséis años de su vigencia o última revisión.

b) El que ocurriese algunas de las circunstancias siguientes:

- La población total o por núcleos difiera de las previsiones establecidas para esa fecha, en más del 30% de la cuantía de dichas previsiones.

- La demanda total del suelo para uso global concreto difiera en más del 50% de la capacidad del suelo afectos a dicho uso.

- Se produzca un incumplimiento del sistema general de comunicaciones, que suponga la discontinuidad de la red prevista.

- Se incumplan la ejecución de los sistemas generales de equipamiento y áreas libres en más del 40% de las previsiones.

- Se originen procesos de urbanización marginal al modelo establecido por el Plan, en una cuantía superior al 20% de la superficie de todos los perímetros urbanizados o edificados, conforme el planeamiento.



- La capacidad de alguno de los sistemas de financiación, aplicados a la ejecución del Plan, se viera reducida de forma tal que imposibilitara efectivamente la consecución del mismo.

c) Cuando el Plan resultare afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación.

d) Si otras circunstancias así lo exigieren, en cuyo supuesto se requerirá el trámite del artículo 157. 2.R.P.

2.4 En todo caso, el Ayuntamiento deberá dar cumplimiento por esta vía a la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, conforme lo dispuesto en el artículo 23.3 R.P.

2.5 Con independencia de su revisión, la modificación del Plan podrá comprender algunos de los elementos que lo constituyen, mediante la tramitación de los correspondientes instrumentos del planeamiento al mismo nivel de ordenación. Será preceptiva la modificación cuando se alteren, por la Administración a su cargo, los sistemas generales.

2.6. Se entenderá justificada por el propio Plan la modificación prevista en artículo 25.

Art. 3. Efectos.

1. El Plan, conforme a los artículos 55, 56 y 57 L. S., es público, ejecutivo y obligatorio.



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

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

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

El efecto de la obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan, para sus desarrollos, de los Programas de Actuación Urbanística, los Planes Especiales, los Planes Parciales de Ordenación, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización, a tenor de lo dispuesto en el artículo 6 L.S.

5. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortes de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con el planeamiento. No obstante, si no hubiesen de dificultar la ejecución de los planes, podrá autorizarse, previos informes favorables de la Comisión Autónoma de Urbanismo, usos u obras de carácter provisional, en las condiciones previstas en el artículo 58.2 L.S.





CAPITULO II. LA DOCUMENTACION DEL PLAN Y LA DETERMINACION DE LOS CONCEPTOS URBANISTICOS PRINCIPALES Y DE LOS GRAFISMOS.

SECCION 1 LA DOCUMENTACION

Art. 4. Documentos del Plan.

1. A los efectos del desarrollo y aplicación de este Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en los párrafos siguientes:

2. La Memoria expresa los análisis llevados a efectos para adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y la documentación en la que se contiene y refleja dicha ordenación, prevalece esta última.

3. Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio que abarca el Plan y de la que parte éste para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la mera reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regularización del uso del suelo y de la edificación y completan, por tanto, los preceptos integrados en las presentes normas.

5. El Programa de actuación es el documento en que queda prevista la actuación pública de pla-





neamiento y urbanización de la Administración gestora del Plan, en dos etapas de cuatro años, en coordinación con la programación de las actividades con incidencia física del resto de la Administración.

Sus determinaciones vinculan, en el desarrollo y ejecución del Plan, a la Administración Pública.

6. El estudio Económico y Financiero tiene el carácter de documento obligatorio para la Administración gestora del Plan, que deberá afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del Programa de Actuación, a la ejecución de aquél.

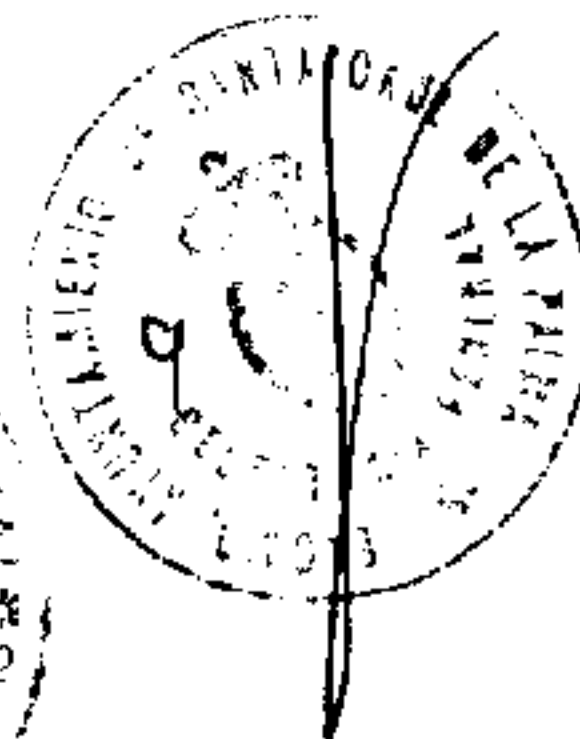
SECCION 2°. LOS CONCEPTOS URBANISTICOS

Art. 5. Estructura orgánica

1. El Plan resuelve la ordenación urbanística a través de la figura de las unidades orgánicas, elementos básicos conformadores de la estructura urbana comarcal, caracterizadas por constituir asentamientos humanos apoyados en los núcleos poblacionales naturales actualmente existentes, diferenciados a nivel municipal.

2. Las unidades implican circunscripciones idóneas para el desarrollo de la convivencia vecinal, interrelacionadas mediante los sistemas generales.

3. El plano de ordenación número 1 responde al esquema de las unidades poblacionales, residenciales y turísticas, conjuntamente con los servicios y fuentes de recursos de nivel comarcal.



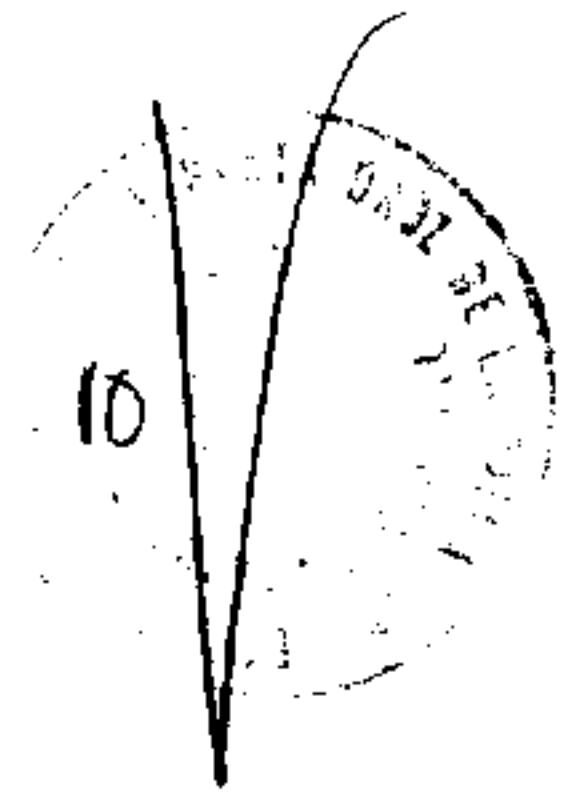
Art. 6. Sistemas Generales

1. Los sistemas generales están integrados por la infraestructura viaria y de servicios, así como las áreas de equipamiento y espacios libres al nivel general del presente Plan.
2. El plano número 2 de sistemas generales comarcales comprende las vías propias de este ámbito y las de carácter insular, así como los espacios libres y el equipo a este nivel, existentes y en proyectos.
3. Los sistemas generales municipales se hallan grafiados en el plano número 6.
4. Los Planes parciales y especiales que desarrollen este Plan así como los Proyectos de ejecución directa pertinentes podrán, manteniendo las condiciones esenciales de los sistemas generales, reajustar su configuración y situación, sin que ello presuponga modificación del planeamiento general.

Art. 7. Clasificación del suelo.

1. la clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado, proyectada físicamente en los planos de ordenación, con arreglo a las categorías de suelo establecidas en la L.S., en función de la cual viene determinado el estatuto básico del derecho de la propiedad y, en especial, el régimen de facultades y deberes legales atribuidos al mismo.
2. El presente Plan utiliza todas las categorías del suelo previstas en la L.S. y clasifica el territorio que comprende en :
 - Suelo urbano.
 - Suelo urbanizable, subdividido, a su vez, programado y no programado.
 - Suelo rústico, que comprende las categorías establecidas en el artículo 132.IV de estas Normas.





3. La clasificación del suelo se ~~granda~~ a nivel comarcal en el plano de ordenación número 3 y se completa con los relativos al ámbito municipal.

Art. 8. Calificación del Suelo.

La calificación del suelo implica la asignación al mismo, mediante la técnica de zonificación y a partir de cada una de las categorías previstas en el artículo anterior, de concretos aprovechamientos determinados según su uso y de sus correspondientes niveles de intensidad, en función de las ocupación y volumen edificable, bajo un criterio de flexibilidad que permita compatibilizar distintas utilizaciones de los terrenos.

Art. 9. Usos globales y pormenorizados.

1. La asignación de usos se realiza, conforme a la L.S. y R.P., bien en forma genérica mediante la determinación de las categorías básicas a que sean reconducibles los susceptibles de ser atribuidos a un suelo determinado (uso global), bien en forma detallada mediante la fijación del uso específico que en dicho suelo sea autorizado (uso pormenorizado).

2. La determinación del o de los usos globales atribuidos a un suelo, desarrollada mediante la asignación de usos pormenorizados, se precisa para la realización de actividades edificatorias sobre el mismo.

3. los planos de ordenación número 6 definen la calificación global del suelo, mediante sus usos globales. En el suelo urbano, plano número 9, especifican además las distintas zonas establecidas, según sus usos pormenorizados y aprovechamientos edificatorios, diferenciando el suelo de uso público.





Art. 10 Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio es la expresión, cifrada cuantitativamente, del contenido abstracto del derecho de propiedad sobre el suelo de un sector determinado, en función de los usos, volúmenes y sus intensidades respectivas asignados en dicho sector, al que referir los concretos a aprovechamientos atribuidos a cada parcela por el planeamiento, a los efectos determinados en el artículo 84 L.S.

Art. 11. Significación de los grafismos.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas urbanísticas.

Art. 12. Alcance del Código de conceptos y grafismos.

1. El código de conceptos y grafismos establecidos en este Plan es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este Plan pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia del código de este último, emplear nuevos conceptos y grafismos, en cuyo caso deben determinar de forma precisa su significación.



CAPITULO III. DESARROLLO DEL PLAN.

SECCION 1. SUELO URBANO

Art. 13. tipos de planeamiento posibles.

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

a) Planes especiales para la reforma interior o para el saneamiento o mejora de espacios urbanos, de los previstos en el artículo 17.1. L.S. (artículos 83, 84, 85 R.P.).

b) Planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, de los previstos en el artículo 17.1 L. S. (artículo 78 R.P.).

c) Planes especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, de los previstos en el artículo 17.2. L. S. (artículo 76.2 R.P.).

d) Estudios de detalle, para el señalamiento de alineaciones y rasantes, así como para la ordenación de volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del Plan, conforme el artículo 14 L.S. (artículo 65 R.P.).

2. Se entiende que el Plan requiere necesariamente aquellos de estos planes que se consignan en los planos de ordenación.

3. Lo dispuesto en el párrafo primero se entiende sin perjuicio de la redacción de los proyectos de urbanización, conforme al artículo 15 L.S.





(artículos 67 al 70 R.P.), cuando los fueren precisos.

Art. 14. Contenido de los planes.

1. Los Planes especiales previstos en los epígrafes a), b) y c) del número 1 del artículo anterior, han de desarrollar las determinaciones que les son propias en razón a su objeto, al nivel de ordenación y detalle del planeamiento parcial, artículo 18 de estas Normas, y contener los documentos descritos por el artículo 77 R.P.

2. Los Estudios de detalle a que se refiere el epígrafe d) del número 1 del artículo anterior, han de estar compuestas de los siguientes documentos :

a) Cuando hayan de señalar únicamente alineaciones y rasantes :

- Memoria explicativa.

- Planos a escala pertinente y como mínimo 1:1000, que expresen las determinaciones que se completan, adoptan o reajustan con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

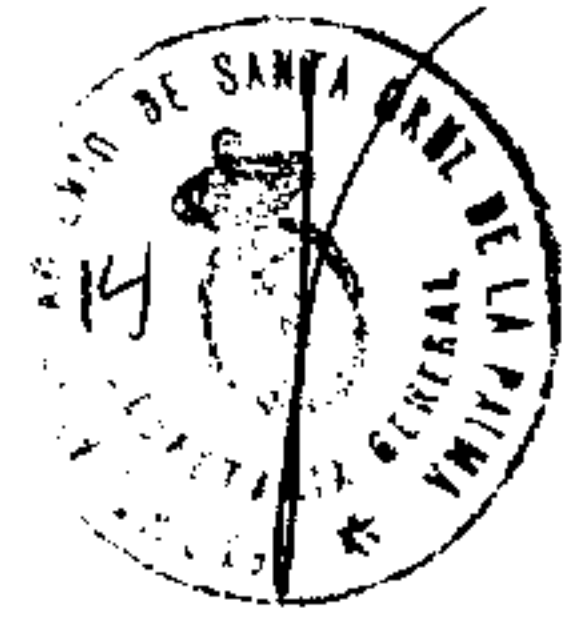
b) Cuando se refieran a la ordenación de volúmenes:

- Memoria justificativa, en la que quede explicitada la nueva ordenación de los volúmenes y acreditada su conformidad al Plan General en los términos del artículo 66.R.P.

- Planos en que quede reflejada la asignación de volúmenes a la escala pertinente y como mínimo 1:1000

c) Cuando tengan por objeto la localización de usos pormenorizados y sus aprovechamientos, previamente fijados (artículo 18.6 de estas Normas) , los mismos del epígrafe b) anterior.





Art. 15. Sistema de actuación.

1. Los Planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos así como para la reforma interior, saneamiento o mejora de espacios urbanos, se pueden ejecutar por cualesquiera de los sistemas de actuación previstos en la L.S.

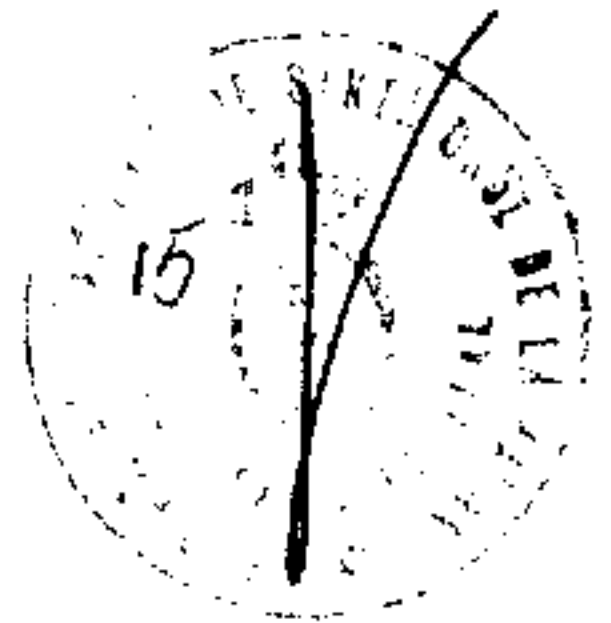
2. Los Planes especiales y actuaciones directas para la ejecución de obras, han de ejecutarse por:

a) Los correspondientes a la infraestructura, al sistema viario, equipamiento y espacios verdes de cesión obligatoria, por el sistema de cooperación mediante la distribución de las cargas por reparcelación física o, si ello no fuera posible, por reparcelación económica conforme el artículo 125 L.S.

b) Los correspondientes al equipamiento y espacios verdes que no sean de cesión obligatoria, por el sistema de expropiación.

3. Aquellos espacios delimitados en los planos número 8 como Unidades de Actuación, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio de la unidad, costear la urbanización, y edificar, en su caso, los solares, conforme los plazos fijados en el artículo 154 L.S. El reparto equitativo de los beneficios y cargas se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan.

4. Procederá asimismo la actuación prevista en el número anterior, cuando puedan delimitarse polígonos que permitan, al menos, la distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas correspondientes.



5. Cuando no sea posible determinar un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, o se trate de actuaciones aisladas, se utilizará la expropiación, con aplicación de contribuciones especiales

ART. 16. Proyectos de urbanización.

Para la ejecución de las obras previstas en los planes regulados en esta Sección es precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización, supuesto que el suelo no estuviera ya urbanizado.

SECCION 2 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 17. Tipos de planes posibles.

1. El desarrollo de las determinaciones de este Plan en suelo urbanizable programado ha de verificarse a través de los siguientes planes :

a) Planes parciales de ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 L.S. (artículo 43.1, a) R.P.) con ámbito territorial equivalente a un sector.

b) Planes especiales para la ejecución directa de obras correspondiente a sistemas generales previstos en el artículo 17.2. L.S. (artículo 76.2, a) R.P.).

Los planos de ordenación número 7 especifican aquellos de estos planes que el Plan General determina.



16

Art. 18. Contenido de los Planes

1. Los Planes parciales de ordenación contendrán las determinaciones que les son propias, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y siguientes R.P. A este fin, deberán contemplar las especificaciones siguientes:

a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector completo de los definidos en el Plan General, o con un mínimo de dos hectáreas si no los define, en las condiciones del artículo 23 1. c) y d) referidas a este tipo de suelo, o de los que resultaran de la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística.

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas que comprenda el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, división en polígonos o unidades de actuación.

c) Señalamiento de las reservas de terrenos para áreas libres de carácter público, centros culturales y docentes y emplazamientos reservados para los servicios de interés público y social, con las magnitudes y características especificadas a tales efectos en estas Normas o, en su defecto, conforme los estándares definidos en el Anexo 1 a) R.P.

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.



e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de aguas, al energía eléctrica y teléfonos.

f) Identificación del paisaje urbano con indicación de edificios y elementos naturales a conservar, tratamiento de calles, plazas y espacios públicos arbolados, relaciones visuales y otros condicionantes estéticos a considerar.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. Las condiciones básicas de aprovechamiento de los Planes parciales son los siguientes:

a) Coeficiente de edificabilidad a nivel de Plan parcial :

- 0,75 m²/m² en sectores residenciales de expansión de comunidades de tipo IV y en Comunidades tipo III. En sectores anexos a cascos en Comunidadestipo IV, incrementable en un 10 por 100(Referencia epigrafe 4.1.1. Memoria de Ordenación)

-0,40 m²/m² en sectores residenciales de carácter extensivo y 0,32 m²/m² en los sectores destinados a uso turístico. En este último corresponden como máximo 0,25 m²/m² al alojamiento y el resto al equipamiento, servicios y demás usos complementarios permitidos.

-0,75 m²/m² en sectores de uso industrial.

b) Condiciones de densidad:

- Con carácter general corresponden, en el ámbito del Plan Parcial, los índices de densidad consignados en el epigrafe 6.2.2. de la Memoria.

- Excepcionalmente si el Plan Parcial se ejecuta conjuntamente, mediante un proyecto de de edificación para la totalidad del sector, el número de viviendas por hectárea podrá aumentarse





18

en un 10 por 100, determinando a las que se adopten los coeficientes relativos a espacios libres y equipamientos comunitario.

- Sin perjuicio de las condiciones excepcionales establecidas en este artículo, al uso turístico le corresponden 25 viviendas por hectárea.

3. En los Planes parciales acogidos a la L.S. de 1964, y en aquellos a los que el acuerdo de aprobación definitiva de la CUMAC concede aprovechamiento distinto al establecido en el número 2, serán de aplicación las condiciones diferenciales recogidas en el epígrafe 6.2.1 de la Memoria.

4. Las Condiciones relativas a equipamiento y espacios libres son las dispuestas en el Reglamento de Planeamiento, traducidas en el ordenamiento con el contenido de los epígrafes 4.3. y 4.4. de la Memoria, regulándose gráficamente en los planos número 7.

5. Las condiciones del viario son las definidas en los epígrafes 4.2. de la Memoria y sus anexos, ordenándose gráficamente en los planos número 2.

Sin perjuicio de las exigencias del organismo titular de la vía, en las intersecciones de carreteras entre sí se dejarán chaflanes de 8 m., con caminos de 6 m., y entre éstos de 4 m.

6. los Planes parciales cuyo uso global sea el turístico, sin perjuicio del mantenimiento de los índices de edificabilidad correspondientes, podrán disponer manzanas de dominio privado con una ordenación flexible, e interpretarán los índices de equipamiento como uso terciario, distinguiéndose el de carácter privado del público con suelo de cesión.

En todo caso facilitarán la existencia de equipamiento específico turístico y las instalaciones hoteleras, a cuyos efectos se permitirá un incremento de un 20 por 100 de edificabilidad en las zonas o parcelas específicamente destinadas a estas instalaciones.

7. Las determinaciones de los Planes parciales se desarrollarán en los documentos requeridos para los mismo en los artículos 57 y siguientes del R.P. y que se concretan en :



19

- a) Memoria justificativa de la ejecución y de sus determinaciones.
- b) Planos de información a escalas mínimas 1:1000 y 1:5000.
- c) Planos de proyecto a idénticas escalas.
- d) Ordenanzas reguladoras que podrán remitirse, en su caso, a las del Plan General.
- e) Plan de etapas, adaptado a la programación del Plan General.
- f) Estudio económico financiero.

8. En los Planes parciales de carácter residencial, al menos al veinte por 100 de los terrenos cuyo uso pormenorizado sea el de vivienda, deberán disponer de unas condiciones de edificabilidad que los hagan aptos para promover en ellos viviendas de protección oficial.

9. En los Planes parciales de carácter turístico situados en la costa, el 10 por 100 de aprovechamiento medio a ceder al Ayuntamiento se destinará a la consecución, por agrupamiento y compensación, de núcleos adecuados para su utilización por la población .

Art. 19. Contenido de los Planes especiales

1. los Planes especiales previstos en el artículo 17.1, b) tienen idéntico contenido al dispuesto para los mismos en suelo urbano, según el artículo 14 de estas Normas.

Art. 20. Sistemas de actuación.

1. Los Planes parciales de ordenación podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas previstos en la L.S. Con carácter prioritario se adoptará el de compensación en los planes de iniciativa particular y los de cooperación o expropiación en los de iniciativa municipal.

2. Los Planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos se ejecutarán por cualquiera de los sistemas previstos en la L.S.



3. Los Planes especiales para ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales se realizarán por el sistema de expropiación, sin perjuicio de que pueda actuar posteriormente la Administración como un propietario más en la reparcelación del polígono, en los terrenos comprendidos en Planes parciales. A efectos de determinar el valor de la expropiación, se adoptará el aprovechamiento del medio del conjunto del suelo programado incluido en el cuatrienio correspondientes.

Art. 21. Proyectos de urbanización

1. Los Planes parciales y los especiales previstos en la presente Sección, requieren para su ejecución la redacción previa de Proyectos de urbanización.

2. Los Proyectos de urbanización pueden referirse a concretas fases previstas en los Planes especiales o a las etapas en que se divida el desarrollo de las obras en los Planes parciales.

SECCION 3. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Art. 22. Tipos de planes posibles.

1. La ordenación urbanística de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, en tanto no se modifique su clasificación, sólo puede producirse a través de Programas de Actuación Urbanística, desarrollados mediante Planes parciales.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, pueden redactarse Planes especiales para la protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural, protección de la flora y fauna, y cualesquiera otra finalidades análogas, conforme el artículo 76 R.P.





Art. 23. Ambito territorial del plan especial.

1. El ámbito territorial de los Programas de Actuación Urbanística deberá cumplir las condiciones siguientes:

a) Tener una superficie total no inferior a 5 Hs y habida cuenta de las áreas definidas en el plano número 6 del Plan.

b) Quedar delimitados por elementos físicos del territorio, tales como vías de comunicación y áreas libres.

c) Garantizar la conexión de la ordenación prevista con el sistema general de comunicaciones existente y servicios de infraestructura del Plan, con apoyo preferente en los ejes urbanos comarcales.

d) Incorporar los espacios resultantes, respecto los límites del suelo urbanizable no programado o de otros programas de Actuación ya ejecutados, que no fueran capaces de cumplir por sí solos las condiciones anteriores.

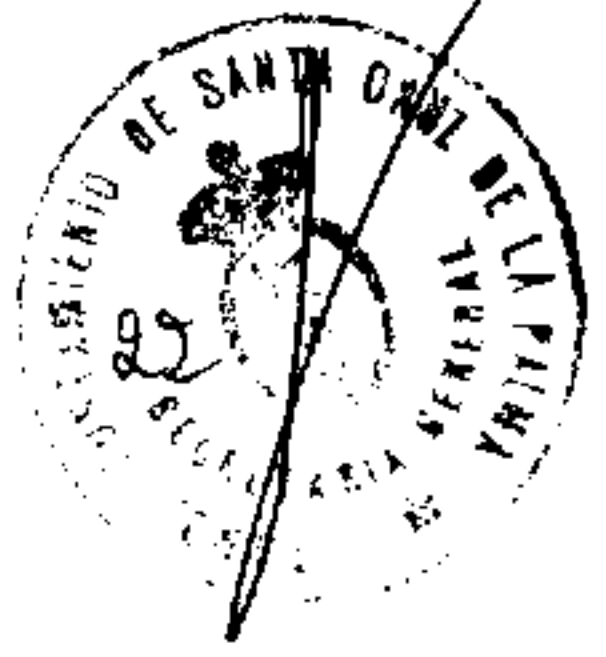
2. Los Planes especiales a que se refiere el número 2 del artículo anterior carecen de ámbito territorial predeterminado, dependiendo éste de su finalidad específica.

3. En el supuesto de que, convocado un concurso, no se obtuvieran propuestas que, cumpliendo las condiciones b) a d) del número 1 de este artículo no satisficieran la a), podrán admitirse Programas de Actuación Urbanística integrados como mínimo por dos áreas discontinuas de 2 Ha siempre y cuando coordinen entre sí su infraestructura viaria y el equipamiento correspondiente sea el relativo a las 5 Ha.

Art. 24. Contenido de los Planes.

1. los Programas de Actuación Urbanística han de someterse a las determinaciones previstas en el artículo 72 R.P. y contener la documentación requerida en el artículo 74 R.P.





2. Los Planes parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística deben quedar integrados por los documentos establecidos para este tipo de planeamiento en el artículo 18 de las presentes Normas, si bien el Plan de etapas ha de sustituirse por el Programa de urbanización y edificación cuando la promoción fuere de iniciativa privada. El Programa de urbanización y edificación debe detallar con toda precisión las fechas previstas y topes de comienzo y terminación de la urbanización y de los edificios.

3. Los Planes parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán a través de los correspondientes Proyectos de urbanización, que deben contener la proyección técnica de la totalidad de las obras previstas en aquellos.

4. Los Planes especiales previstos en esta sección comprenden idéntica documentación a la establecida en el artículo 14 de estas Normas.

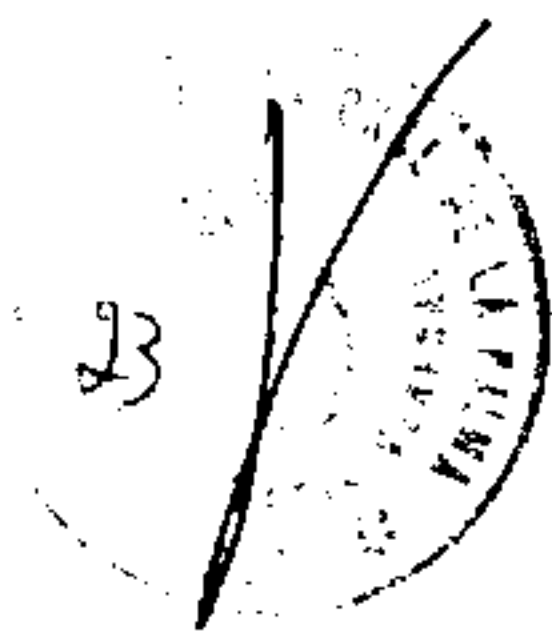
5. Las condiciones de edificabilidad admisibles en suelo urbanizable no programado son como máximo, a efectos de los concursos correspondientes a los Programas de Actuación Urbanística, las fijadas en el suelo programado en el artículo 18 números 2, 4 y 5.

6. Se prestará especial atención a las condiciones establecidas en los artículos 18.6 y 9 y 37.

Art. 25. Adaptación del suelo urbanizable no programado con uso turístico.

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico situados por debajo de la vía comarcal que limita por el Poniente la ordenación, según el plano





2. Los Planes parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística deben quedar integrados por los documentos establecidos para este tipo de planeamiento en el artículo 18 de las presentes Normas, si bien el Plan de etapas ha de sustituirse por el Programa de urbanización y edificación cuando la promoción fuere de iniciativa privada. El Programa de urbanización y edificación debe detallar con toda precisión las fechas previstas y topes de comienzo y terminación de la urbanización y de los edificios.

3. Los Planes parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán a través de los correspondientes Proyectos de urbanización, que deben contener la proyección técnica de la totalidad de las obras previstas en aquellos.

4. Los Planes especiales previstos en esta sección comprenden idéntica documentación a la establecida en el artículo 14 de estas Normas.

5. Las condiciones de edificabilidad admisibles en suelo urbanizable no programado son como máximo, a efectos de los concursos correspondientes a los Programas de Actuación Urbanística, las fijadas en el suelo programado en el artículo 18 números 2, 4 y 5.

6. Se prestará especial atención a las condiciones establecidas en los artículos 18.6 y 9 y 37.

Art. 25. Adaptación del suelo urbanizable no programado con uso turístico.

1. En el supuesto de que no existieran concursantes para la ejecución de Programas de Actuación Urbanística en el suelo clasificado como urbanizable no programado, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable general situados por debajo de la vía comarcal que limita por el Poniente la ordenación, según el plano





24

número 6, y distantes como mínimo 500 m. del suelo urbano, son susceptibles de alterar su calificación a suelo urbanizable no programado turístico, reajustando a su vez el urbanizable no programado, mediante la tramitación de un expediente de Modificación del Plan, conforme el artículo 2.5, en las siguientes condiciones :

a) La propuesta de modificación se someterá a información pública previa al amparo del artículo 125 R.P. En dicha propuesta y de común acuerdo entre el Promotor y la Entidad local actuante, se cumplimentarán los extremos especificados en el artículo 146.2 a 5 L.S. para los Programas de Actuación Urbanística.

b) A la vista del resultado de la información y de otras propuestas de promoción alternativas que se presentaran, el Ayuntamiento optará por la oferta más beneficiosa.

c) Adoptada ésta, se procederá al trámite de modificación del Plan, por el procedimiento del artículo 49 L.S. y 126 a 130 R.P. que podrá simultanearse con el de aprobación del Programa de Actuación Urbanística aceptado.

2. Serán de aplicación en todo caso, a los efectos de este precepto, lo dispuesto con carácter general en los artículos 23 y 24 anteriores.

SECCION 4.

SUELO RUSTICO.

Art. 26. Remisión de condiciones

1. Todas aquellas determinaciones edificatorias que fueran necesario aplicar en el suelo rústico se entenderán interpretadas con base en lo dispuesto en las anteriores secciones sobre suelo urbanizable





25

2. Específicamente el Plan General propugna la redacción de Planes especiales de mejora del medio rural para la ordenación de los núcleos existentes bajo el principio de evitar su expansión, así como para dotar el medio de equipamiento necesario.

SECCION 5. CARTOGRAFIA

Art. 27. Cartografía a utilizar en el Planeamiento.

Los Planes regulados en el presente capítulo han de partir de la cartografía utilizada en el Plan General, de tal forma que sus representaciones gráficas puedan ser comparadas e insertadas inteligiblemente en las de este Plan.





26

CAPITULO IV.- LA ADMINISTRACION PUBLICA URBANISTICA GESTORA DEL PLAN.

Art. 28. Disposición General.

Las potestades urbanísticas reguladas en el artículo 3 L. S. se ejercen, en lo atinente al desarrollo, aplicación y ejecución de este Plan y en la esfera local, por el Cabildo Insular y el Ayuntamiento, según sus respectivas competencias, conforme a los artículos siguientes :

Art. 29. Cabildo Insular.

1. La competencia del Cabildo Insular comprende:

- a) Redactar y aprobar, inicial y provisionalmente, los Planes especiales necesarios para la realización de obras relativas a sistemas generales cuya gestión se le asigna en el presente Plan general y, asimismo, de los correspondientes Proyectos para la ejecución directa de dichas obras.
- b) Redactar, a petición de los ayuntamientos interesados, cualesquiera de los planes de desarrollo regulados en este Plan.
- c) Informar los Planes tramitados por los Ayuntamientos, sean de iniciativa pública o privada, así como las bases de concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística.
- d) Ofrecer ayudas técnicas a los Ayuntamientos en el informe del Planeamiento y de los proyectos de obras y cooperar con los Ayuntamientos en la gestión urbanística en lo que se refiere a medios técnicos y financieros, en particular en la promoción de polígonos para la obtención de suelo para los municipios.
- e) El ejercicio de la disciplina urbanística en lo que se refiere a los incumplimientos que afecten al patrimonio arquitectónico y a la defensa del medio ambiente.
- f) Cualesquiera otro que le atribuya el ordenamiento urbanístico.

REGISTRO OFICIAL DE ACTOS
1975



2. En la tramitación de los planes a que se alude en los epígrafes a) y b) del número anterior, es de aplicación ineludible el trámite de audiencia a los Ayuntamientos previsto en el artículo 41.1 L.S.

Art. 30. Ayuntamiento.

1. La competencia del Ayuntamiento comprende todas las facultades de orden urbanístico atribuidas por la legislación competente a los entes locales, salvo las reservadas específicamente en el artículo anterior al Cabildo Insular.

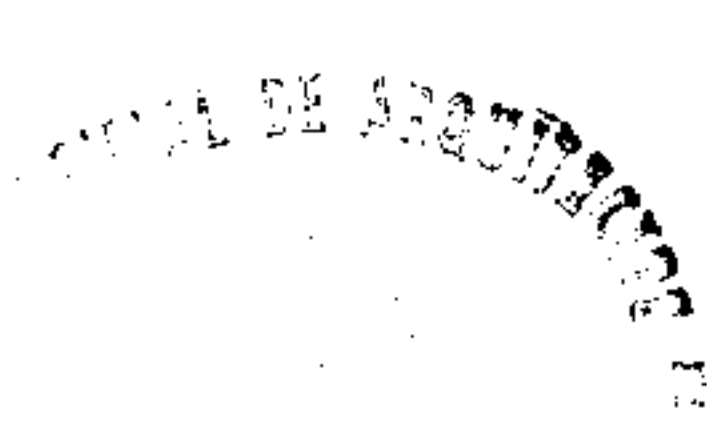
2. El informe a que se refiere el artículo 29.1 c) se entiende emitido en sentido favorable transcurrido un mes desde el ingreso en el registro de entrada, en la Corporación Insular, del documento a informar.

Art. 31. Colaboración entre entidades locales.

Las entidades gestoras de este Plan pueden utilizar para la gestión urbanística, tanto en materia de planeamiento como de la actuación urbanizadora y sin perjuicio de las competencias establecidas en los artículos 29 y 30 de estas Normas, cualesquiera de las formas de colaboración, asociación o concierto permitidas por la ley.

Art. 32. Salvedad de las competencias estatales.

1. Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio de las competencias atribuidas por la legislación urbanística a los diferentes órganos de la Administración Pública del Estado.





2. En relación con los sistemas generales del Plan cuya gestión asigna éste al Estado, se entenderán atribuidas al organismo correspondiente las competencias a que se refiere el artículo 29.1. a).





CAPITULO V. INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR.

SECCION 1. EN EL PLANEAMIENTO.

Art. 33. Disposición general.

Toda persona física o jurídica puede formular cualesquiera de los planes del desarrollo de este Plan previstos en el Capítulo III, en los términos del artículo 52. L.S.

Art. 34. Aprobación inicial del planeamiento de iniciativa privada.

1. En el acto de la aprobación inicial de los planes de iniciativa privada, la Administración actuante ha de analizar la adecuación de éstos al Plan, correspondencia al Programa de actuación del mismo y, en su caso, necesidad o conveniencia, tanto con carácter general como con relación a la concreta ordenación en ellos propuesta, debiendo denegar aquella aprobación cuando la evaluación de los extremos expuestos no resulte favorable.

2. En todo caso, los particulares tienen derecho a la tramitación de los planes que formulen cuando los mismos constituyan desarrollo de avances de planeamiento previamente presentados o aprobados por la Administración competente.

Art. 35. Estudios de detalle.

Los prevenido en el artículo anterior no rige para los Estudios de detalle, a cuya tramitación tienen derecho en cualquier caso los particulares.





Art. 36. Planeamiento no adecuado al Programa de Actuación

Cuando el Plan formulado por una persona o entidad privada no responda en el tiempo a las previsiones del Programa de Actuación relativas al desarrollo de este Plan, el sistema de actuación previsto ha de ser necesariamente el de compensación, bien mediante la constitución de Junta de compensación o, tratándose de un único propietario, la asunción por el mismo de los compromisos, deberes y cargas propios de dicho sistema y la constitución de una garantía mínima equivalente al 12% del presupuesto total de las obras, en cualesquiera de las formas autorizadas en Derecho.

Art. 37. Planes para urbanizaciones particulares.

1. Los Planes de iniciativa privada, la realización de urbanizaciones, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite, han de contener los datos y documentos establecidos en el artículo 53. 2. L.S. (artículo 46 y 64 R.P.).

2. En los supuestos de suelo urbanizable programado a petición de persona o entidad privada, se considera automáticamente clasificado el suelo como urbanizable no programado, cuando hubieran transcurrido más del doble de los tiempos previstos por el interesado en su programación sin que hubiera realizado ésta.

3. Se entiende que los planes de iniciativa privada recogidos en este Plan lo ha sido mediante la formulación de un convenio con el Ayuntamiento correspondiente, apoyado en los avales previstos en el artículo 46 del R.P., en cuya virtud el promotor se responsabiliza de las obligaciones legales derivadas de la clasificación del suelo; del cumplimiento de los plazos fijados -dentro del Programa de Actuación de este Plan- para la redacción del Plan Parcial





y ejecución de las obras de urbanización, y de las cesiones de suelo establecidas, así como la conservación de las obras de urbanización mediante una entidad urbanística, por un plazo de hasta cinco años. En el supuesto que el Plan incluya carreteras, preverá la cesión gratuita de los terrenos necesarios para su futuro ensachamiento. Salvo que se disponga de alcantarillado, deberán contar con una instalación depuradora.

SECCION 2. EN LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Art. 38. Disposición general.

1. La intervención de los particulares en la ejecución del planeamiento, además de la redacción de Proyectos de urbanización, ha de atenerse, según el sistema de actuación, a las reglas que se contienen en los artículos siguientes.

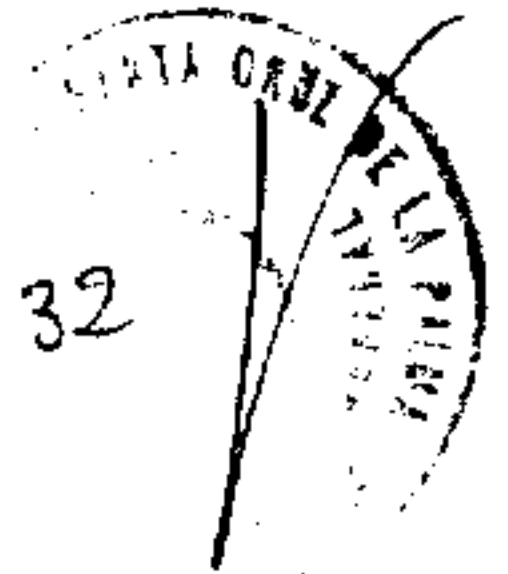
Art. 39. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación exige siempre la constitución de Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos objeto de la actuación pertenecieran a un sólo titular.

2. Actuación en Junta de Compensación.

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad han de ajustarse a las bases contenidas en los Estatutos de la Junta, por lo que la aprobación de éstos es requisito previo para la iniciación de aquellas. Para la aprobación de los Estatutos por la Administración actuante basta con que el correspondiente proyecto sea presentado por los propietarios que representen el 60 % de la superficie total del polígono o unidad de actuación. Los restantes propietarios pueden incorporarse a la Junta de Compensación en los términos del artículo 127.1 L.S.

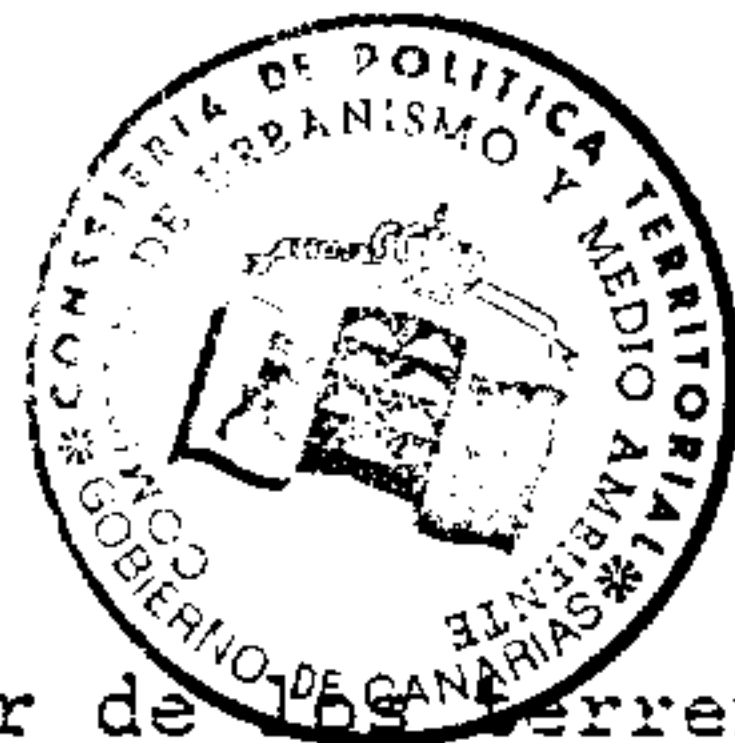




3. Los Estatutos deben comprender los siguientes extremos :

- Delimitación exacta del polígono o unidad de actuación.
- Denominación y domicilio social.
- Objeto, fines y duración.
- Relación de asociados, expresiva de sus nombres y domicilios.
- Procedimiento de incorporación de nuevos asociados.
- Régimen económico o financiero y fijación de cuotas, siempre proporcionales a la participación de los asociados.
- Regulación del funcionamiento y adopción de acuerdos de la Asamblea General y órganos de gestión y administración.
- Sistema de elección de los órganos de gestión y administración, asegurando en los mismos una representación de los asociados proporcional al valor de sus aportaciones, así como de la duración del mandato de los titulares de dichos órganos.
- Régimen de recursos contra acuerdos y actos.
- Procedimiento de modificación de los Estatutos.
- Disolución de la Junta de Compensación.
- Bases de la actuación urbanística a realizar, comprensiva del modo de ejecución de las obras, plazos, procedimientos de cesión de las obras correspondientes a la Administración actuante y demás aspectos de procedimiento.





33

4. Actuación por el único titular de los terrenos:

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad precisan la presentación a la Administración actuante de documento acreditativo de la asunción en firme por el propietario de los terrenos de los deberes establecidos en el artículo 126.1 L.S.

Art. 40. Sistema de cooperación.

1. En las actuaciones urbanísticas por el sistema de cooperación, cuando fuera precisa la realización de reparcelación, la cesión del suelo de cesión obligatoria se verifica, conforme a lo dispuesto en el artículo 100.1 L.S., en virtud de la aprobación del Proyecto de reparcelación, instrumentándose su documentación e inscripción registral de acuerdo con lo prevenido en el artículo 100 L.S.

En otro caso, la cesión ha de verificarse con constancia documental, antes del comienzo de las obras.

2. Las Asociaciones administrativas previstas en el artículo 131.3 L.S. tienen la consideración de entidades urbanísticas y su constitución se acuerda por los Ayuntamientos a iniciativa propia o a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en los correspondientes polígonos o unidades de actuación. En el primer caso, la constitución de las asociaciones se impone a los propietarios y deviene obligatoria para los mismos.





34

El objeto primordial de estas asociaciones ha de residir en la colaboración con la Administración actuante en la ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en los aspectos a que se refiere el artículo 132 L.S., limitándose la Administración, en tales supuestos, a la fijación del montante total de las cargas de la urbanización a distribuir y de las cantidades a cuenta exigidas y aplazamiento del pago de los gastos de urbanización cuando procedan, correspondiendo a estas asociaciones:

a) La distribución del montante total de las cargas de urbanización entre los propietarios, en proporción al valor de las fincas de que sean titulares o que les sean adjudicadas en la reparcelación, y la verificación del pago a la Administración actuante.

b) La distribución del montante de las cantidades a cuenta que fueran exigidas por la Administración, en la misma forma establecida en el apartado anterior, y la verificación del pago a dicha Administración.

c) La negación y la suscripción con la Administración, en nombre y representación de los propietarios, de convenios para el aplazamiento de los pagos por gastos de urbanización.

La constitución de las asociaciones administrativas se regulan por la sección 6ª, capítulo I, Título Primero y capítulo III, Título Quinto, del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante R.G.U).

Art. 41. Sistema de expropiación.

1. Pueden ser objeto de concesión administrativa la ejecución mediante el sistema de expropiación





35

de toda clase de planes, salvo los especiales para la ejecución directa de obras pertenecientes a sistemas generales.

2. La concesión se otorga por concurso, tramitado conforme a las disposiciones de la legislación de régimen local, cuya adjudicación confiere al concesionario automáticamente la condición de beneficiario de las expropiaciones previstas en los artículos 2.2. de la Ley de Expropiación Forzosa y 3.1 de su Reglamento.

El objeto de la concesión comprende necesariamente la ejecución de las obras de urbanización, así como las relativas a construcción de los edificios destinados a servicios públicos y las de construcción de los solares destinados a edificación privada conforme las previsiones del Plan y las bases del concurso.

4. Las bases de los concursos para el otorgamiento de las concesiones administrativas han de expresar detalladamente el objeto de los mismos y los derechos y obligaciones de los concesionarios, que son como mínimo los siguientes:

a) Derechos :

1) Adquirir la titularidad de los terrenos expropiados en su calidad de beneficiarios de las expropiaciones.

2) Adquirir definitivamente la titularidad del 90% de la superficie destinada en el Plan a la edificación privada.





b) Deberes :

- 1) Todos los derivados de su condición de beneficiarios de la expropiación y, en especial, los establecidos en los artículos 17 de la Ley de Expropiación forzosa y 5 de su Reglamento.
- 2) Ejecutar, en los plazos señalados al efecto, la totalidad de las obras de urbanización prevista en el correspondiente Proyecto de urbanización, y ceder gratuitamente a la Administración ejecutante, en los plazos que asimismo se señalen, dichas obras de urbanización y el suelo correspondiente.
- 3) Conservar debidamente las obras de urbanización hasta su cesión a la Administración.
- 4) Ceder gratuitamente a la Administración actuante el 10% del aprovechamiento correspondiente a la edificación privada.
- 5) Proceder a la construcción, en el plazo fijado a tal fin, de los edificios destinados a servicios públicos que se determinen en las bases, por el precio alzado que se señale en las mismas y de acuerdo con los proyectos aprobados, con cesión gratuita del suelo.
- 6) Proceder a la edificación de los solares destinados a la edificación privada en los plazos establecidos en el Plan y, en su defecto, en las bases.

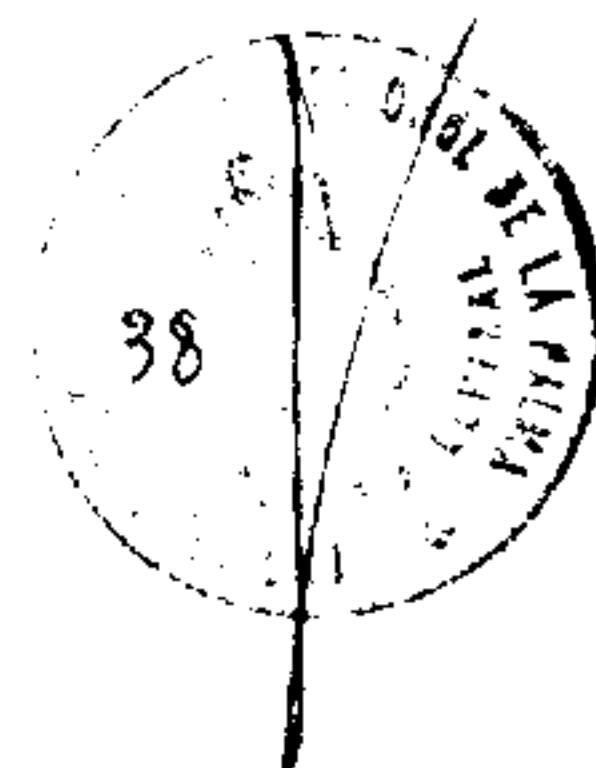




TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- I. Clasificación del suelo
- II. Calificación del suelo





TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL

CAP. I. CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 42. Clasificación del territorio ordenado.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2. de las presentes Normas, el suelo ordenado por este Plan clasifica en :

a) Suelo urbano

b) Suelo urbanizable, que comprende:

- Suelo urbanizable programado,
- Suelo urbanizable no programado,

c) Suelo rustico , que incluye las categorías establecidas en el artículo 132.IV de estas Normas

2. La precedente clasificación queda fija graficamente en los planos de ordenación número 3 y desarrollado luego en los de cada área urbana.

3. Constituyen el suelo urbano :

a) Los terrenos comprendidos dentro del perímetro urbano, entendiéndose por tal aquellas áreas en las cuales la edificación ocupa al menos dos terceras partes de la superficie edificable, conforme a los criterios siguientes:

- Que los terrenos delimitados se apoyen en una estructura urbana preexistente
- Que forme un todo continuo adaptado a la estructura del Plan.
- Que su entidad poblacional actual y prevista por el Plan se inscriba en el concepto de núcleo óptimo, conforme las condiciones que los regulan, en el punto 4.1.4 de la Memoria.





39

b) Los terrenos que disponga de acceso rodado y de los servicios de desagüe, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

c) Los que, en ejecución del Plan, lleguen a disponer de los elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

4. Integran el suelo urbano detallado los terrenos del suelo urbano para los que en su conjunto este Plan fija por sí mismo las determinaciones relativas a volumetría, alineaciones y rasantes.

Forman el suelo urbano no detallado los terrenos urbanos carentes de alineaciones o rasantes o cuya ordenación volumétrica deba completarse por un Estudio de Detalle.

5. Los terrenos comprendidos dentro del perímetro urbano quedan grafiados específicamente, con el nivel de detalle que les corresponde, en los planos de ordenación números 8, 9 y 11.

6. Constituyen el suelo urbanizable, los terrenos destinados en este Plan para ser urbanizados y no clasificables como suelo urbano según el punto 3 de este artículo. Dentro del suelo urbanizable el Plan distingue:

a) Suelo programado, aquel que debe ser urbanizado en las dos primeras etapas cuatrienales, conforme al programa de actuación del propio Plan.

b) Suelo no programado, integrado por aquel que puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.





40

7. Los terrenos urbanizables se definen gráficamente en los planos números 3 y 6.

8. Constituyen el suelo rústico los terrenos no catalogables en ninguno de los supuestos anteriores y que, bien por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador, conforme la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.



41

CAPITULO II. CALIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION (USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS)

Art. 43. Calificación del Suelo. Disposición general.

1. La calificación del suelo opera a través de la zonificación, mediante la asignación a las distintas clases de suelo, de usos urbanísticos y de sus respectivas intensidades, en función de la ocupación y de la volumetría edificable.

2. la asignación de usos se realiza a los siguientes niveles:

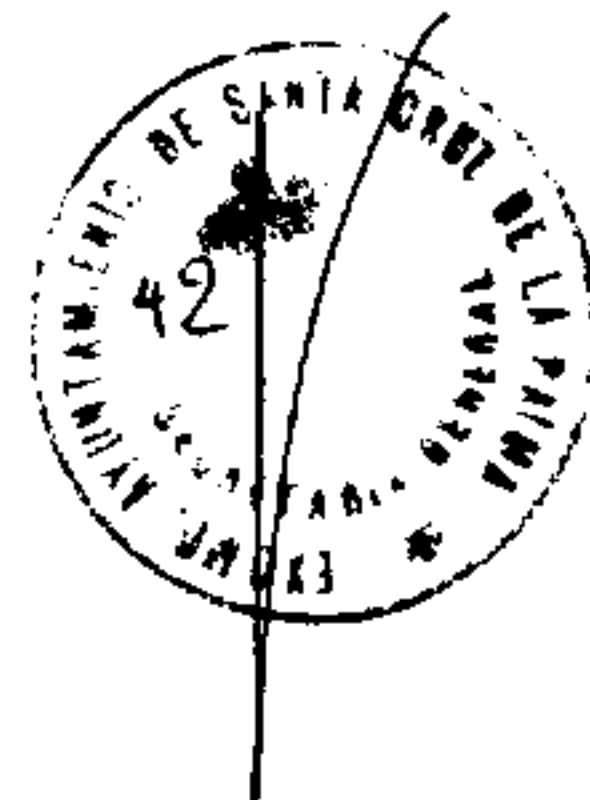
a) Zonificación detallada, con localización concreta de los usos pormenorizados permitidos.

b) Zonificación general, con señalamiento especial de usos globales, que se completa con los correspondientes cuadros de usos pormenorizados compatibles y sus niveles de intensidad, así como la expresión del aprovechamiento medio.

c) Zonificación para la realización de actuaciones urbanísticas integradas, mediante la determinación de áreas aptas para la implantación de tales actuaciones, y la fijación de usos globales incompatibles con las mismas y de usos pormenorizados susceptibles de ser autorizados en ellas, así como del aprovechamiento medio atribuido a cada una.

3. La calificación del suelo determina su régimen urbanístico. En consecuencia, en tanto un suelo determinado no tenga asignada una calificación al nivel previsto en el epígrafe a) del número





anterior, es decir, usos pormenorizados aplicables y niveles de intensidad, no es susceptible de edificación alguna.

Art. 44. Suelo urbano.

1. El suelo urbano queda calificado en la forma reflejada gráficamente en los planos n° 8 de zonificación, al nivel previsto en el artículo 43.2, epígrafe a) de las presentes Normas. Ello se entiende sin perjuicio de la parte de este suelo cuya ordenación queda remitida a Estudios de Detalle o Planes Especiales, conforme lo previsto en el artículo 13.1, epígrafes a) y b) de estas Normas. Asimismo, con un carácter complementario del establecimiento previo de los usos globales en el plano de calificación del suelo número 6.

2. Los planes y proyectos que desarrollen el Plan en suelo urbano han de partir de la calificación establecida en este artículo y en su complemento gráfico de los planos de ordenación, con prohibición absoluta de su variación, salvo modificación del presente Plan.

3. Conforme a lo prevenido en el párrafo anterior, el suelo urbano se divide en las siguientes zonas globales cuyo régimen de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad se especifican en el título III de estas Normas:

A. Zona residencial

1. Dominio privado.
2. Uso predominante privado.
3. Características: destinada preferentemente a vivienda uni o plurifamiliar, con distintos grados de intensidad.





43

B) Zona de servicios

1. Dominio: privado
2. Uso: privado o público
3. Características: destinadas a actividades complementarias del uso residencial.

C) Zona turística

1. Dominio: privado
2. Uso: privado
3. Características: destinada preferentemente al alojamiento turístico.

D) Zona industrial

1. Dominio : privado
2. Uso: privado
3. Características: destinada a actividades industriales con incompatibilidad con la vivienda.

E) Zona de equipamiento

1. Dominio : público o privado
2. Uso: público restringido
3. Características: destinada a las instalaciones de enseñanza, deportivas o de interés social.

F) Zona de vías de tráfico.

1. Dominio : público
2. Uso : Público
3. Características : comprende las vías destinadas al tráfico en sus distintas modalidades, exceptuando las circulaciones interiores de parcela.





G) Zona de espacios libres

1. Dominio : público
2. Uso : público
3. Características: comprende los espacios verdes y de esparcimiento y de protección de determinados elementos urbanos.

H) Zona especial

1. Dominio: público
2. Uso: público
3. Características: destinada a las instalaciones insulares del Puerto y Aeropuerto, así como las de carácter militar.

I) Zona de influencia portuaria

1. Dominio: privado
2. Uso: privado o público
3. Características: destinada preferentemente a depósito, oficina, comercio e industria no molesta, condicionada por el Puerto

Art. 45. Suelo urbanizable programado

1. El suelo urbanizable programado queda calificado al nivel determinado en el artículo 43.2, epígrafe b), en la forma que resulta gráficamente en los planos de ordenación número 3 y 7.

2. Conforme lo dispuesto en el punto anterior, los sectores en el suelo urbanizable programado, sin perjuicio de que puedan comprender la totalidad de los usos globales referidos en el artículo anterior, quedan determinados en el Plan en la forma siguiente :

- A.- Sectores de carácter residencial
Contemplan como uso predominante el de vivienda.
- B.- Sectores de carácter turístico
Contemplan como uso predominante el alojamiento turístico.



C Sectores de carácter industrial

Contemplan como uso predominante el de industria.

3. Los usos compatibles con los globales comprendidos en el punto anterior son los establecidos en el capítulo IV, condiciones particulares de zona, según las que los Planes parciales que desarrollen estos sectores proyecten, conforme el aprovechamiento que les corresponda.

Art. 46. Aprovechamiento medio

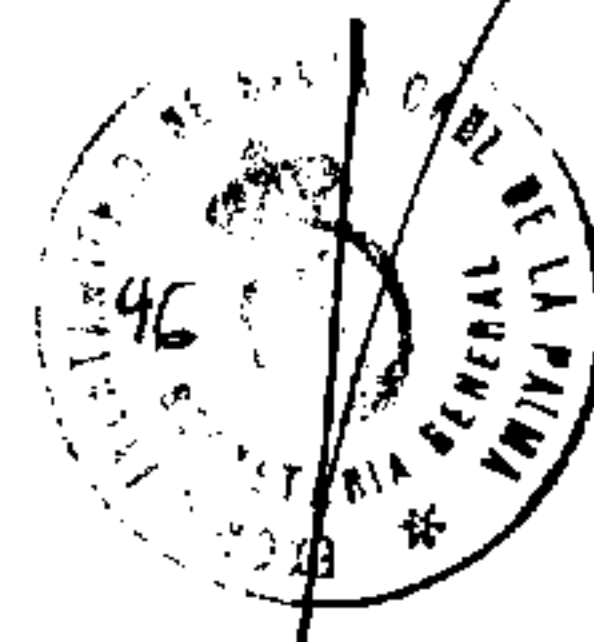
1. El aprovechamiento medio se define en el Plan para la totalidad del suelo urbanizable programado en cada uno de los dos cuatrienios y por sectores, a los efectos del artículo 84.2 L.S. y conforme al artículo 30, b) R.P.

2. El aprovechamiento medio se determina en función de las intensidades y usos globales establecidos en el Plan, homogeneizados según sus niveles de valor relativos, conforme al artículo 12.2.2. b) L.S. y 31 R.P..

A estos efectos, los coeficientes de valor, según las medias fiscales ponderadas correspondientes, de los usos globales susceptibles de aplicación en las áreas de suelo urbanizable programado definidas en el artículo 45 de estas Normas, son los consignados en el epígrafe 6.2.2. de la Memoria, homogeneizados conjuntamente los usos en las zonas y sectores, y referidos a la unidad de edificabilidad m²/m² y a las intensidades que se especifican.

3. El aprovechamiento medio de cada sector supone, a los efectos de la gestión urbanística a nivel de Plan parcial, el aprovechamiento particular de las parcelas en proporción directa a la superficie de las mismas, conforme el artículo 84.2. L.S.





4. Los terrenos procedentes de revalorización deben valorarse conforme el artículo 99.1 L.S. A estos efectos, el valor de cada uso pormenorizado se remite al del uso global correspondiente, con base en los siguientes índices:

| | |
|------------------------------|-----|
| - uso de vivienda y oficinas | 1,0 |
| - uso turístico | 1,3 |
| - uso comercial | 1,5 |
| - uso industrial y almacenes | 0,8 |

Los valores resultantes deberán ser corregidos, según criterios generales para todo el polígono, con arreglo a su situación, características intrínsecas y grado de urbanización, conforme los indicadores que a continuación se relacionan:

a) Situación urbanística de la parcela, medida en función de su accesibilidad a los centros urbanos y las características de la vía de emplazamiento, el grado de concentración comercial en su entorno, las condiciones paisajísticas y la tipología de la edificación aplicada. En orden a estos extremos, las variaciones máximas en los valores de los distintos usos se cuantificarán hasta un 40%.

b) Las características intrínsecas de la parcela en función de :

- varias fachadas, referidas a alineaciones en vía pública o sendas peatonales. Se cuantificarán hasta un 15% de incremento en uso comercial y un 10% en los demás usos.





47



- Naturaleza del terreno, por desigualdad o subsuelo, con un máximo del 10% cada uno, cuando existan diferencias notorias en alguna parcela concreta respecto a las del conjunto del polígono.

- Irregularidades de configuración inadecuadas a su uso, sin perjuicio de las condiciones de parcela mínima. Se valoran hasta un 10% con carácter minorativo.

- Cuando se apliquen conjuntamente dos o más indicadores del mismo signo de los especificados en este punto, deberán reducirse los valores aplicados en un 25 por ciento cada uno de ellos, con objeto de adecuar el efecto que supone su superposición.

c) El grado de urbanización pre-existente, se valorará a efectos de compensación económica conforme el artículo 110 L.S. Asimismo y conforme el artículo 99.1 L.S., las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse, se valorarán independientemente y su importe se satisfará en concepto de gastos de urbanización.

Art. 47. Suelo urbanizable no programado.

1. el suelo urbanizable no programado queda calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 43.2, epígrafe c), de estas Normas, según aparece representado gráficamente en los planos de ordenación número 3 y 6. En consecuencia, las únicas áreas aptas para la promoción y realización de actuaciones urbanísticas integradas son las así grafiadas.

2. las actuaciones urbanísticas integradas han de reunir los siguientes requisitos cuantitativos y cualitativos:





a) Dimensiones : las referidas en el artículo 23.1. de las presentes Normas.

b) Usos globales susceptibles de ser atribuidos: los definidos en el suelo urbanizable programado para el tipo de sector con el que se indentifique.

c) Usos pormenorizados que pueden ser asignados: se remiten al apartado anterior.

d) Sistemas de unidad: como mínimo los resultantes de la aplicación de los estándares exigidos para el suelo urbanizable programado.

e) Aprovechamiento medio: el definido conforme el artículo 24.5.

Art. 48. Suelo rústico.

1. El suelo rústico queda calificado, al nivel previsto en el artículo 43.2. epígrafe a), en la forma determinada gráficamente en los planos de ordenación número 4 .

2. El suelo rústico se divide en las categorías establecidas en el artículo 132.IV, con los usos permitidos y niveles de intensidad correspondientes a los tipos de edificación comprendidos en los apartados A),B),C),D),E) y F) del numeral III, así como en las modalidades de vivienda unifamiliar relativas a los supuestos a),b),c) y d) del apartado F), sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral IV para cada categoría del suelo.





Art. 49. Sistemas generales

Con independencia de la clasificación del suelo, los sistemas generales en todo el territorio ordenado por este Plan quedan determinados en los planos de ordenación número 2 y 5, diferenciando los comarcales de los propiamente municipales.

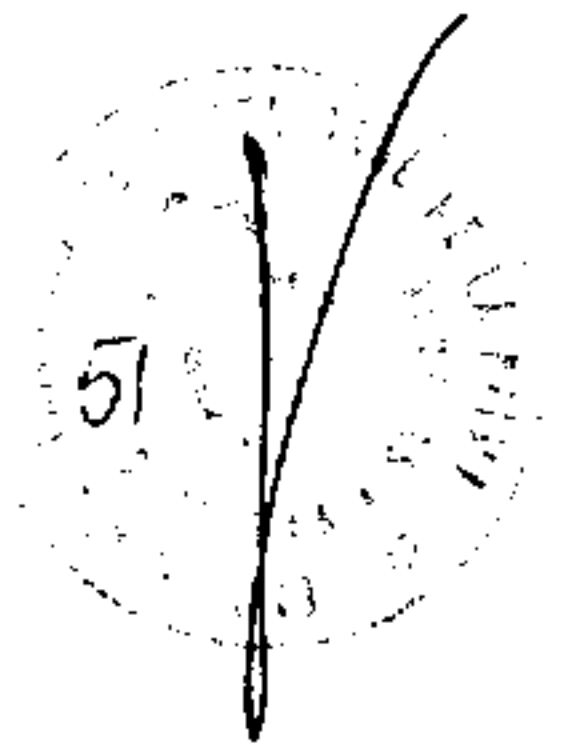




TITULO III. REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO URBANO

- CAP. I. Condiciones necesarias para la edificación
- CAP. II. Condiciones de uso
- CAP. III. Condiciones de Volumen
- CAP. IV. Condiciones particulares de zona
- CAP. V. Condiciones sanitarias de la edificación
- CAP. VI. Condiciones estéticas de la edificación
- CAP. VII. Condiciones de las obras en relación con la vía pública.
- CAP. VIII. Protección del paisaje urbano.





TITULO III. REGIMEN DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

CAPITULO I. CONDICIONES NECESARIAS PARA LA EDIFICACION

Art. 50. Disposición general

1. El suelo está sujeto a la limitación, además de las restantes establecidas por la Ley y por este Plan, de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, por reunir los siguientes requisitos, conforme al artículo 82 L.S.:

- Condiciones eventuales

a) Tener señalizadas las alineaciones y rasantes.

b) Disponer de acceso rodado por una vía explanada y dotada de bordillos de aceras.

c) Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como del trazado de la red del alcantarillado.

- Condiciones normales :

Además de las anteriores, deberán tener pavimentada la calzada y aceras, y disponer de los servicios no desarrollados en las condiciones eventuales.

2. En los supuestos de urbanización diferida a que se refiere el artículo 53, se entiende que las condiciones eventuales señaladas en el número 1 anterior definen los servicios públicos y redes generales a los efectos de los artículos 40 a 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 51. Parcelas carentes de algunas de los requisitos de solar.

1. Las parcelas que no reúnan los requisitos de urbanización señalizados en artículo anterior y no estén incluidas en polígonos o unidades de actuación podrán ser, en todo caso, edificadas conforme el artículo 40 R.G., en las siguientes condiciones :





a) que en la licencia, el particular interesado o la entidad correspondiente se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

b) que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

c) que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para el total o parte del edificio.

2. Las parcelas incluidas en polígonos o unidades de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes de reunir las condiciones de solar cuando, de conformidad al artículo 41. R.G. concurren los siguientes requisitos:

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

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efectos para todo o parte del edificio.





53

3. Las parcelas que, contando con los servicios previstos en el artículo anterior, no tengan señaladas alineaciones y rasantes y su edificabilidad detallada, sea en los planos de ordenación a escala 1:1000 de este Plan o en el planeamiento parcial o especial que lo desarrolle, no pueden ser edificadas hasta la aprobación del correspondiente Estudio de detalle.

Art. 52. Suelo sujeto a planeamiento

1. Lo dispuesto en el artículo anterior se entiende sin perjuicio de la exigencia de que se redacten los Planes especiales y Estudios de detalle previstos en los planos del presente Plan en los que específicamente se atiende este extremo, en cuyo caso será precisa la confección de los respectivos instrumentos de planeamiento como condición previa a la edificación de las parcelas que afecte, salvo que en estas Normas se resuelva excepcionalmente tal situación.

2. Idéntico precepto al contenido en el número anterior vale para los edificios actualmente calificados como histórico-artísticos por los organismos competentes o cuya protección esté dispuesta por planes de ordenación vigentes, así como para aquellos incluidos en catálogos conforme el artículo 86 R.P. y 123 de estas Normas.





54

Art. 53. Convenio de urbanización diferida.

1. Al objeto de facilitar la financiación de las obras de urbanización y con el fin de contribuir al acceso a la vivienda de los grupos sociales más necesitados, al amparo del artículo 82.1. L.S. y conforme lo dispuesto de la Ley 6/1187, de 7 de abril, sobre sistemas de actuación de urbanización diferida, el Ayuntamiento podrá establecer convenios con los particulares, referidos a determinadas zonas, en cuya virtud la exigencia de la urbanización previa o simultánea se limite al cumplimiento de las condiciones eventuales establecidas en el artículo 50 como requisito mínimo para la calificación del solar, de modo que los costos totales de urbanización repercutibles en los solares se materialicen por fases temporales.

2. Este sistema podrá ser autorizado cuando se trate de las zonas siguientes:

- unidades de actuación en suelo urbano o polígonos cuya finalidad sea la autogestión de la vivienda
- Planes Parciales en suelo urbanizable destinados a la ampliación de los cascos urbanos o al desarrollo de sectores de interés social.

Se entiende procedente en todo caso el sistema en aquellos polígonos o sectores de promoción municipal.

3. El Ayuntamiento regulará la aceptación de las propuestas de urbanización diferida considerando la justificación de su conveniencia, en función de la demanda de suelo que en cada momento se manifieste y de la oportunidad de la actuación. Asimismo establecerá las garantías y condiciones mínimas a estos efectos, habida cuenta lo dispuesto en el artículo 83.3 L.S., considerando el importe económico en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que hayan de llevarse a cabo.

4. El propietario de la parcela se comprometerá en el acto de solicitud de licencia, a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a las condiciones normales establecidas en el artículo





50 para la calificación del solar, que se realizarán, como máximo, cuando, en cada calle, el sesenta por ciento de las parcelas de ambos frentes hubiera solicitado la licencia municipal.

La anterior condición, con citación del importe económico correspondiente, conforme el Estudio Económico de este Plan o el Presupuesto del Proyecto de Urbanización correspondiente, constará en el documento público o titularidad del terreno.

5. En todo caso, la adopción de los sistemas de urbanización diferida estará condicionada a la formalización de los convenios entre el Ayuntamiento, el urbanizador y los adquirientes de solares, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53.2 d) L.S., por los que se garantice el cumplimiento de las obligaciones respectivas en orden a la parte de urbanización aplazada, convenios que deberá autorizar el Gobierno de Canarias.

6. Conforme dispone la Ley 6/1.987, de 7 de Abril, los convenios de urbanización diferida constarán, como mínimo, de las especificaciones establecidas en el artículo 5, punto 2º, de la misma.

7. El Ayuntamiento y, en su caso, el Gobierno de Canarias, podrá concretar con el urbanizador topes máximos en los precios de ventas de los solares, los cuales deberán ser recogidos en el texto del convenio a que se hace referencia el número anterior.





CAPITULO II. CONDICIONES DE USO

Art. 54. Usos pormenorizados.

A los efectos de estas Normas y de las que, en desarrollo del Plan General, se incluyeran en los Planes parciales y especiales, se establecen para cada uso global los siguientes usos pormenorizados:

1. Usos residenciales, que corresponden a las dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar, con las categorías de:

a) Vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro y con accesos independientes.

b) Vivienda plurifamiliar, en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

c) Usos de turismo: tienen por objeto los alojamientos de carácter temporal y específicamente los regulados por la normativa dictada por la Administración de Turismo, y que adquieren carácter individual o colectivo en cuanto comportan o no servicios comunes.

3. Usos de industria: se entiende por tal toda actividad destinada a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o modificación de materias primas o transformadas con empleo de cualquier forma de energía, salvo la simple conservación o venta. Comprende los usos pormenorizados correspondientes a las categorías establecidas en el artículo 55.

4. Usos de servicios, que abarcan los usos pormenorizados siguientes:





a) oficina : comprende los locales destinados a la actividades de negocio, en su aspecto administrativo y de relación.

b) comercio : engloba los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluso bebidas y alimentos para ser consumidos en el local.

c) almacén : comprende los espacios destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier tipo de materias, siempre que no estén destinadas a la venta al por menor en el mismo establecimiento.

d) garaje: comprende los espacios cerrados destinados a la guarda o aparcamiento de vehículos a motor, incluso los anejos de paso y espera.

e) estaciones : comprende las instalaciones para la distribución y venta de carburantes y, en general, las adecuadas al mantenimiento de los vehículos a motor, así como las estaciones de autobuses.

5. Usos de equipo, que se desglosa en los usos pormenorizados siguientes :

a) escolar : incluye los locales destinados a la enseñanza y sus anejos, tanto públicos como privados, con las categorías de:

- centros de guarderías, enseñanza pre-escolar, general básica, bachillerato unificado polivalente y profesional.

- centros de enseñanza especial, tales como academias de música y danza, conducción y similares.

b) religioso : comprende los locales destinados al culto y anejos, incluso salas de juego, de reunión, casa parroquial y análogos.



c) sanitario-asistencial: engloba los locales destinados a prestar servicios de asistencia sanitaria o social, tales como clínicas, hospitales, casas de socorro, asilos de ancianos y hogares infantiles

d) cívico : comprende los locales destinados a los servicios residenciales de carácter público, con las modalidades siguientes :

- cívico-administrativo : engloba las dependencias ligadas a la Administración Pública y a los servicios de correos, teléfonos y telégrafos.

- cívico-recreativo y cultural : incluye los locales destinados a representaciones y recreo público, como cines, teatros, los dedicados a actividades culturales, como museos y bibliotecas, los propios de las sociedades recreativas, como clubs privados y casinos, y los de carácter mixto, como las casas de cultura y similares.

- cívico-comercial : incluye los servicios comerciales de carácter público, como mercados, lonjas y análogos.

e) deportivo : comprende los locales destinados a la práctica y disfrute de las actividades deportivas.

f) de infraestructura : comprende los elementos de los sistemas de infraestructura no incluidos en el sistema viario, tales como estaciones depuradoras y transformadores.





6. Usos de vías de tráfico, que comprenden los pormenorizados siguientes:

a) vías de tráfico rodado, incluyendo calzadas, aceras, franjas ajardinadas y aparcamientos públicos anexos, en las que se distinguen las de tráfico normal y las de tráfico limitado.

b) vías de tráfico peatonal, relativo a la red de espacios destinados a los movimientos exclusivos de los peatones, sin perjuicio de su ocasional utilización por vehículos de servicio.

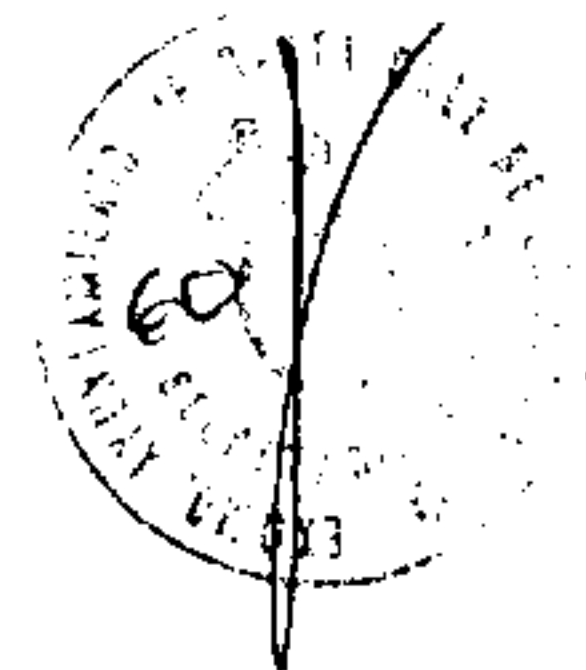
7. Usos de espacios libres, que comprenden los pormenorizados relativos a plazas, parques y jardines públicos, incluidos los espacios destinados a parques deportivos, así como los de protección de los sistemas de infraestructura y de los espacios urbanos ocupados por elementos naturales.

Art. 55. Categorías de las actividades industriales.

A los efectos de estas normas, los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insulubres, Nocivas y Peligrosas, se clasifican al amparo de dicha reglamentación en las categorías siguientes:

- categoría primera, actividades no molestas, corresponde a los talleres de carácter artesanal y familiar que utilicen motores de pequeña potencia y no sean origen de molestias para el exterior.





- categoría segunda, actividades compatibles con la vivienda, corresponde a talleres e industrias de servicios que, aún siendo origen de molestias en mayor o menor grado, pueden éstas superarse fácilmente mediante la aplicación de medidas correctoras.

- categoría tercera, actividades molestas compatibles con la vivienda, referente a instalaciones que transmitan molestias al exterior pero tolerada en zonas de compatibilidades de usos, previa la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

- categoría cuarta, actividades molestas incompatibles con la vivienda, referente, en general, a la mediana y gran industria.

- categoría quinta, actividades insalubres, nocivas y peligrosas, no admitidas, con carácter general, en el término municipal.

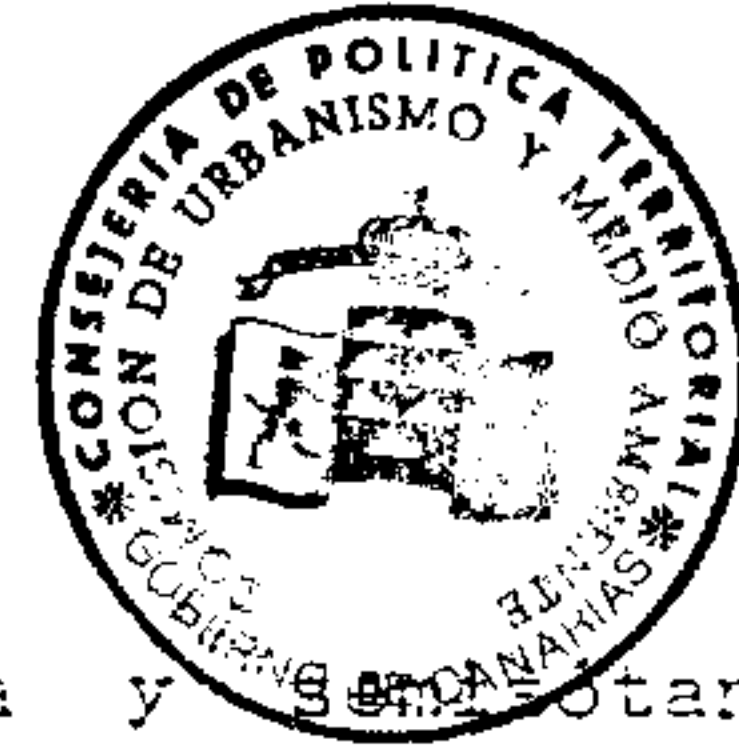
- categoría sexta, actividades agropecuarias.

Art. 56. situación.

Se denomina situación a la ubicación relativa de un uso o actividad para con respecto al resto de las que se localicen en edificaciones urbanas. En este sentido, se contemplan las situaciones siguientes:

- Situación 1a, en el mismo edificio o anejo a vivienda unifamiliar, o en planta de piso de edificación de vivienda plurifamiliar.





61

- situación 2a, en planta baja y sótano de edificio de vivienda plurifamiliar.
- situación 3a, en edificios calificados como industriales, compatibles con otras actividades.
- situación 4a, en edificios calificados como industriales, exclusivos para la misma actividad.

Art. 57 . Condiciones específicas de uso.

Sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona definidas en estas Normas y de las que, en su momento, determinen los Planes parciales, así como las establecidas en cada caso, por la legislación vigente, son preceptivas para las obras de nueva planta las disposiciones siguientes:

1. Uso de industria.

a) Las actividades clasificadas conforme las categorías definidas en el artículo 55 deberán cumplir, en todo caso, las condiciones establecidas en el Reglamento de actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, y disposiciones complementarias. A efectos de lo previsto en el artículo 13.2 de citado Reglamento, se establece un plazo de seis meses, a partir de las aprobación del planeamiento parcial, para el traslado de vaquerías, establos, cuadras, corrales y análogos del área ordenada. Quedan exceptuados de ésta disposición los núcleos de carácter rural contemplados en el Plan y aquellos otros que el planeamiento parcial considere, en las condiciones por él mismo dispuestas.

b) en orden a las relaciones de situación y tamaño, se establece la siguientes tabla:

| - Situación | 1a | 2a | 3a | 4a |
|---------------------|-----|-----|-----|----|
| - superficie m2 | 100 | 400 | 600 | -- |
| - potencia inst. Hp | 4 | 10 | 100 | -- |
| - nivel sonoro db | 45 | 45 | 60 | 90 |



62

Las cantidades indicadas tienen carácter de máximos y están ordenadas en sentido creciente de permisibilidad lo que supone que, permitida una de ellas, se autorizan todas las de grado inferior.

A los efectos de la tabla anterior, se entiende por superficie la suma total de la superficies construidas de los locales destinados a las actividad de que se trata, incluidos almacenes, accesos, muelles de descarga, y anexos. Cuando las oficinas administrativas y técnica, así como las dependencias de exposición y venta, ocupen locales distintos a los de la actividad principal, no se computan a estos efectos.

El nivel sonoro debe medirse en los bordes de la parcela o, en su caso, cara exterior de los elementos constructivos perimetrales del local, si éstos son colindantes a otros locales o dependencias ajenas.

c) los accesos rodados al interior de las industrias deben cumplir lo que para los accesos a garajes se indica en el artículo 109 de estas Normas.

d) La clasificación de las actividades en las categorías indicadas en el artículo 55 se efectuarán de conformidad o por similitud con el Nomenclator del citado Reglamento de actividades Molestas. En este orden, por su especialidad, deben tenerse en cuenta:

- los talleres de mecánica, chapa y pintura del automóvil y los de carpintería metálica y de madera, se clasificarán en la categoría tercera.

- asimismo, se clasificarán en esta categoría las de elaboración de productos cárnicos, sin perjuicio de mayores exigencias por sus características propias, mientras que las de venta de carne y pescado podrán clasificarse en categoría segunda, cuando se adopten las medidas oportunas para evitar la producción de olores y molestias al exterior.



2. Uso de servicios.

a) Los comercios que se localicen en edificios de vivienda deben tener acceso independiente al normal de aquellas, cualquiera que sea su situación.

b) Los almacenes deben cumplir lo indicado para la industria en el punto anterior, si bien su superficie puede aumentarse en una vez y media a todos los efectos.

c) Las estaciones de servicio solo se admiten en la situación 3a del artículo 56 y conforme a la legislación específica vigente.

d) En todas las promociones de más de doce viviendas o 1.200 metros cuadrados de uso de alojamiento, será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada 100 m2 de edificación. Se excluirán los supuestos de parcelas con fachadas y fondos inferiores a 6 y 9 metros respectivamente.

3. Uso de equipo.

a) Los centros escolares de nueva planta deben disponerse de forma que tengan acceso, preferentemente, por sendas peatonales, a fin de facilitar la salida de los alumnos. Cuando tengan más de ocho unidades deberá preverse en el interior del centro la parada de los autocares escolares o en su exterior con permiso expreso del Ayuntamiento.

b) Los locales de espectáculos deberán cuidar su salida a las vías de tráfico y, en todo caso, se atenderán a lo dispuesto por el Reglamento de Espectáculos Públicos y demás legislación vigente.

c) Los hospitales, clínicas y centros sanitarios no pueden situarse en calles de menos de 10 metros ancho.

4. Usos mixtos con viviendas

Quando las normas permitan el establecimiento de casinos, academias, panaderías, salas de fiestas, bares, tabernas, restaurantes y similares, bajo o sobre locales destinados a viviendas, deberá obtenerse para su instalación, previa autorización de la comunidad de vecinos correspondiente





64

CAPITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 58. Tipos de edificación

1. A los efectos de determinar las condiciones de volumen a las que han de sujetarse las construcciones, se establecen los tipos de edificación siguientes:

a) edificación cerrada, caracterizada por la determinación de las alineaciones de fachada en los frentes de parcela y el adosamiento con muros de contigüidad a los predios colindantes.

b) edificación semi-cerrada o de transición, definida por constituir volúmenes adosados dos a dos, con tratamiento de fachada en tres de sus paramentos, separación a linderos y alineación de fachada en el frente de la parcela.

c) edificación abierta, constituida por volúmenes independientes en cada parcela, con separación a los linderos.

2. Las intensidades de aprovechamiento se definen en relación con los tipos de edificación, en las condiciones particulares de cada zona, conforme el capítulo IV de este Título

Art. 59. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes a las que han de ajustarse las parcelas son las definidas en el plano de ordenación número 11 y en el planeamiento parcial que desarrolle el Plan conforme los conceptos siguientes:

a) Perímetros de manzana, las líneas que determinan el deslinde de las manzanas con las vías de tráfico rodado, sendas peatonales y áreas libres que las circundan.





65

b) Alineaciones de fachada, las líneas que señalan en planta la situación de los paramentos de fachada.

c) Rasantes, los perfiles longitudinales referidos a las líneas de manzanas de las vías, sendas peatonales o áreas libres colindantes.

SECCION I. EDIFICACION CERRADA.

Art. 60. Parcela mínima.

1. No se considera, con carácter general, configuración ni superficie mínima a las parcelas para ser edificables, sin perjuicio de que las especificaciones fijadas para los distintos usos, conforme el capítulo IV de este Título, condicione su utilización.

2. Por lo que se refiere a la fachada, cuando sea inferior a 6 metros requerirá proyecto conjunto con alguno de los colindantes.

3. No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá solicitarse el procedimiento sobre Regularización de Fincas previsto en los artículos 117 y siguientes del R.G.U. cuando se produzca alguna de las siguientes condiciones: frente inferior a 6 metros, profundidad media inferior a 10 metros, ángulo interior inferior a 60 grados sexagesimales.

Art. 61. Fondo edificable.

1. Se define como la profundidad máxima de solar que puede ser edificada, medida desde la alineación de fachada. Se establece a estos efectos un fondo tope de 20 metros, considerando el resto como patio interior exento de construcción sobre rasante, sin perjuicio de otras exigencias del planeamiento.

2. En el supuesto de que el patio de manzana resultante de la aplicación de la norma anterior tuviera un lado inferior a 5 metros, se prescindirá de la limitación de fondo edificable.

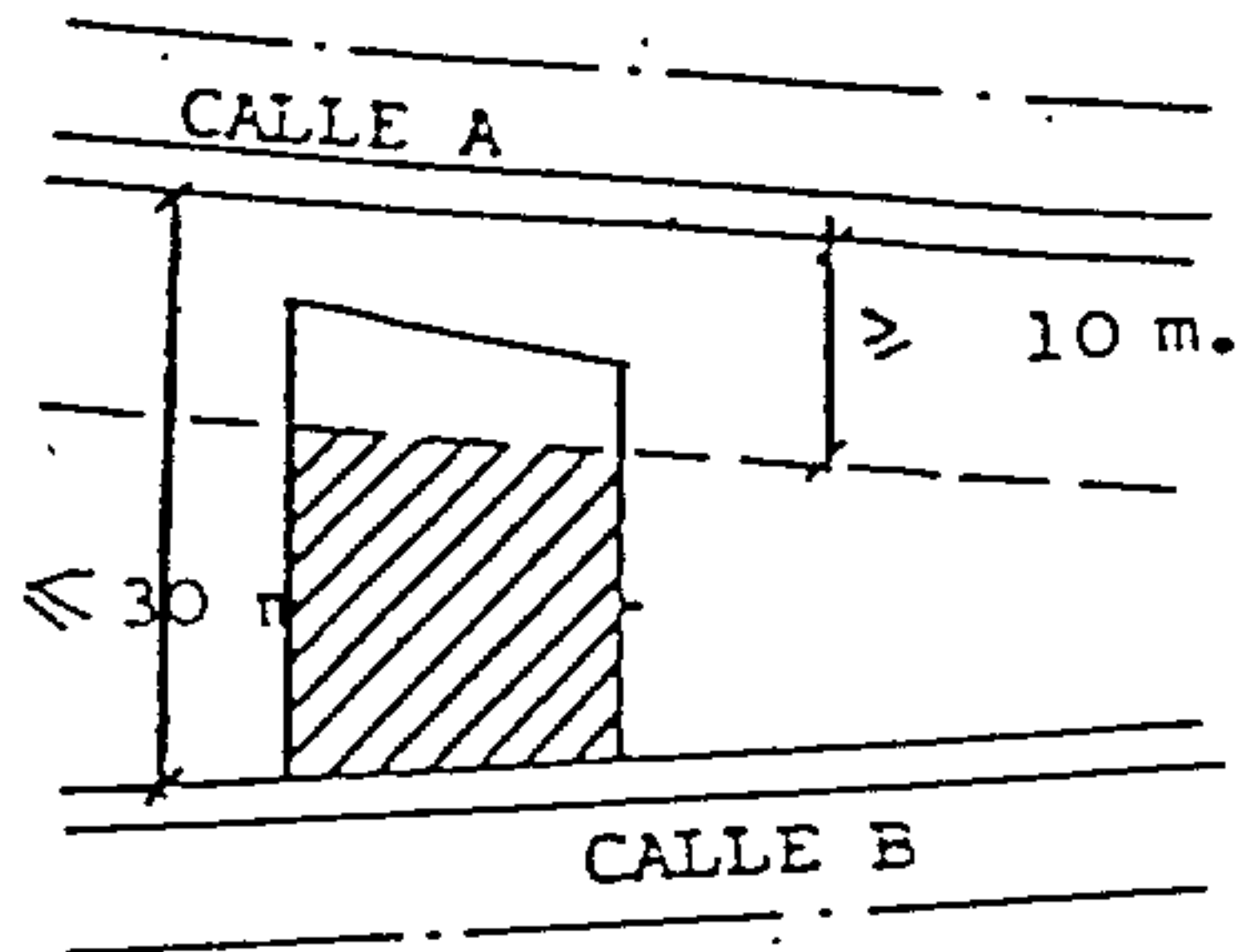
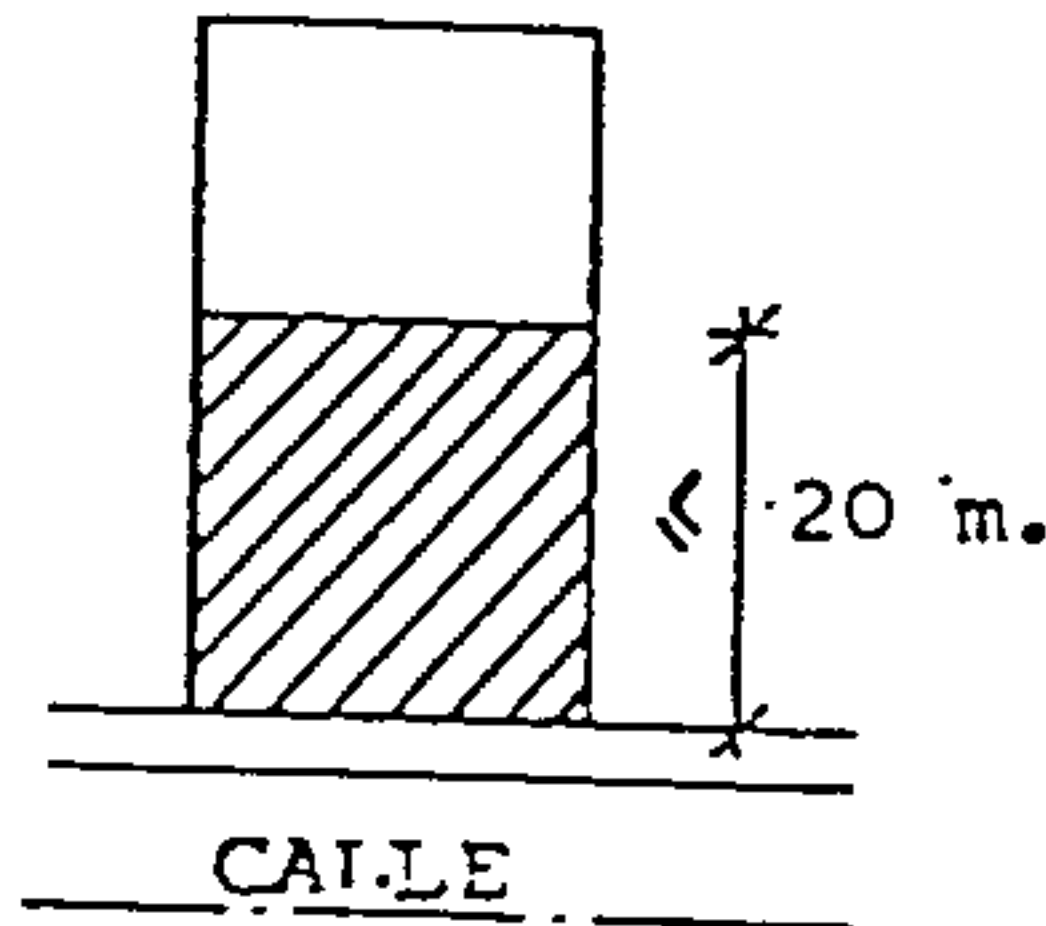
3. Cuando la manzana, en el área de ubicación de la parcela, quede definida por dos líneas





cuya equidistancia sea mayor de 30 m y la parcela no alcance ambas alineaciones de fachada, la edificación deberá retranquearse como mínimo 10 m. de la alineación así condicionada.

PROFUNDIDAD
EDIFICABLE

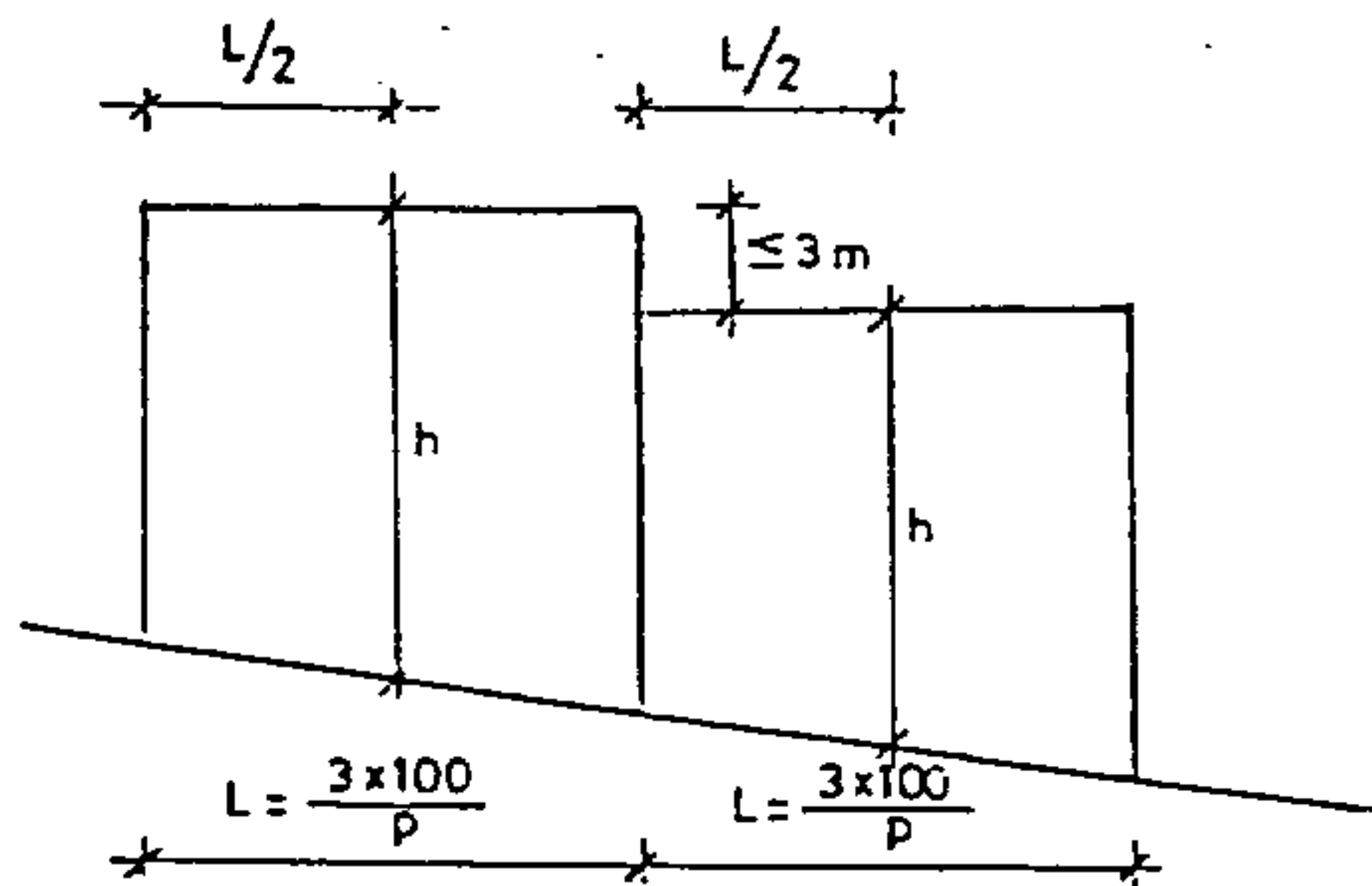


Art. 62. Altura reguladora

1. La altura reguladora de los puntos de una fachada es la equivalente en metros al número de plantas consignadas en los planos número 11, medidas en el punto medio de cada fachada, desde la rasante de la acera a la cara superior del último forjado, si la fachada cumpliera la condición de que su longitud fuera igual o inferior al inverso de la pendiente x 3m., o de los tramos en los que se subdividiera a los efectos del cumplimiento de dicha condición.

ALTURA
REGULADORA

h = altura reguladora
medida en punto
medio del tramo
L = longitud del tramo
P = pendiente de via





2. En orden a lo dispuesto en el artículo anterior, la altura de cada planta será de 3m. Si la planta baja que se considera de 3,50m. Si la edificación tuviera tres o más plantas, la planta baja podrá computarse con 4m.

3. En el caso de edificios de nueva construcción que sobresalieran entre 5 y 7m. sobre la altura consignada, se permitirá a los colindantes adosar una planta más, que retranquearán un mínimo de 5m. por el otro extremo, con una longitud máxima de 12m. Si sobresalieran más de 7 m., aquellos deberán reformar su muro de contigüedad como fachada, en un plazo de ocho años, conforme lo dispuesto en el artículo 182 L.S.

4. El precepto a que se refiere el número anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido para las áreas de normativa especial en el artículo 95.

Art. 63. Manzanas con vías de diferente rasante.

Cuando las vías que definen una manzana tengan diferente rasante, la altura de cada fachada será la que corresponde a la vía respectiva.

Art. 64. Edificaciones en esquina.

1. Cuando una edificación haga esquina a dos vías con análoga altura permitida, deberá resolverse como si fuera una sola fachada a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62 de estas Normas.

2. Cuando la edificación haga esquina a dos vías con distinta altura permitida, deberá resolverse con la mayor altura hasta una distancia máxima de 12 metros, contados desde la frontera de la calle que tuviera asignada mayor altura, tratando como fachada el paramento lateral correspondiente y retranqueando este, en todo caso, 2 metros como mínimo del predio colindante.

3. En los solares de esquina en vías de tráfico rodado, en los que se autorice más de dos plantas de altura, salvo edificaciones en régimen de protección, será preceptivo disponer un chaflán mínimo de 3m. de longitud.

Art. 65. Edificaciones frente a dos vías no adyacentes

1. Cuando la edificación haga frente a dos vías





68

no adyacentes a las que correspondan distintas alturas, la diferencia resultante deberá resolverse en los puntos medios equidistantes de ambas fachadas.

2. En el supuesto del número anterior, podrán autorizarse soluciones alternativas como el escalonamiento de las distintas plantas, siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

3. Cuando la fachada posterior dé frente a patio de manzana o espacio no edificable y no se le explicita la altura correspondiente, se resolverá con la altura de la fachada anterior, resolviendo la diferencia de alturas conforme el punto 1. de este artículo.

Art. 66. Muros descubiertos

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros en elevación mayores de una planta sobre la última que corresponde a la casa adyacente, vienen obligados a tratar dichos testeros como fachadas, retranqueándose 2m. del precio colindante, a partir de la altura de éste.

2. Análogamente, cuando coexistan en una misma manzana distintas tipologías de edificación, las edificaciones deberán retranquearse de las líneas que definen el cambio de tipología, conforme





69

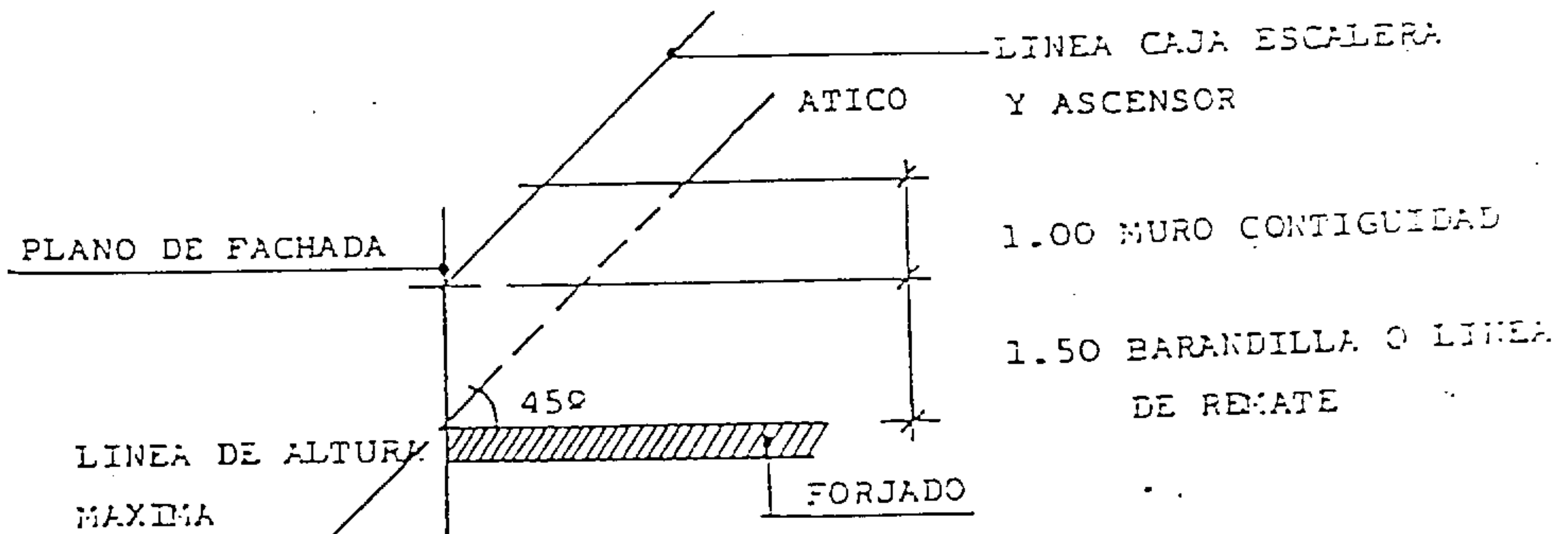
el número anterior, sin perjuicio de las demás limitaciones que le afecten. El presente será de aplicación cuando el predio no sea edificable.

Art. 67. Sobre altura

1. Por encima de la altura fijada para una finca en el artículo 62, no se admitirá la formación de ático, excepto cuando expresamente se indique en el planeamiento parcial que desarrolle este Plan, dentro de los límites de edificabilidad establecidos en el mismo. En tal supuesto, la edificación quedará retranqueada dentro de un plano de 45 grados de inclinación que se apoye en la recta que define la altura máxima, conforme el artículo 62 citado.

2. La barandilla o línea de remate de fachadas y paramentos retranqueados no podrá sobresalir más de 1,5 metros. Excepcionalmente podrá aumentarse hasta 2,5 metros en el supuesto de que la totalidad de sus elementos sean transparentes, sin perjuicio de lo dispuesto en los números siguientes.

3. Los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores o cuartos de lavar no podrán subir de la línea de remate de la fachada, o del ático retranqueado en su caso, y deberán tener su cubierta dentro de un plano de 45 grados de inclinación, apoyado en dicha línea de remate. Por otra parte, su superficie no será superior al 20% de la cubierta.





4. Los muros de contigüidad podrán ir hasta 1 metro sobre la línea de remate, pero recortándolos de forma que queden comprendidos dentro del plano definido en el párrafo anterior.

5. Los depósitos de agua deberán ofrecer muros exteriores debidamente rematados y, al igual que los tendederos de ropa, estarán comprendidos dentro del plano de referencia del punto 3 anterior, debiendo cuidarse que no sean visibles lateralmente por encima de los muros de contigüidad. Estos extremos deberán explicitarse en los planos del proyecto de edificación, que asegurarán asimismo la adecuada composición de todos los elementos a que se refiere este artículo, visto desde otras zonas.

6. Lo anteriormente expuesto es procedente, con análogo carácter, en las fachadas a patios de manzana.

Art. 68. altura mínima

1. Se permite reducir la altura de edificación establecida en el artículo 68.1 en un máximo de una planta.

2. Solamente en este caso podrá disponerse en fachada una pérgola, con su remate a la altura de una planta.

Art. 69. Salinetes sobre el plano de fachada.

1. Los miradores o cuerpos volados cerrados se permitirán solamente bajo las siguientes condiciones:

a) en calles con un ancho parcial o total inferior a 10 metros, entre fachadas, se prohíben en absoluto.

b) a partir de los 10 metros de ancho, se permiten con un vuelo del 7 por 100 del ancho de la calle, contado a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la calle, con un máximo de 1 m.





c) la longitud en planta del volado no excederá de la mitad de la línea de fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas un mínimo de 40 cms., sin perjuicio de guardar 60 cms. de vista oblicuas sobre la propiedad vecina.

d) el volumen resultante, según los dos apartados anteriores, puede distribuirse compensadamente en la totalidad de la fachada, dentro de los salientes máximos y distancia a linderos fijados.

e) la altura mínima sobre la rasante de la calle será de 3,5 metros.

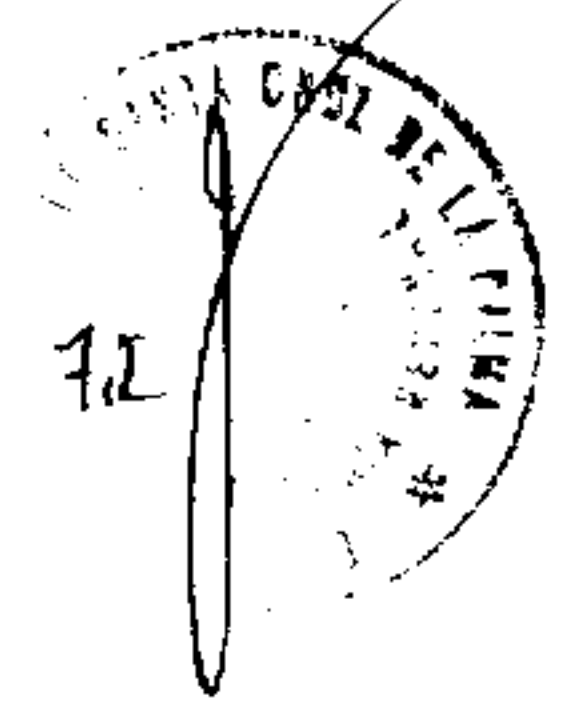
f) si la finca tuviese dos fachadas que formasen chaflán, podrán prolongarse en vuelo sobre éste los paramentos de las dos fachadas, pero a efectos de lo dispuesto en el apartado d), para cada fachada, se excluirá el chaflán. Este precepto no será de aplicación en edificaciones en régimen de protección.

2. Los balcones y terrazas abiertas se permitirán a partir de la altura indicada en el epígrafe e) anterior, con un vuelo máximo del 3 por 100 del ancho de la calle y 1,3 m., y con las mismas condiciones establecidas en el apartado c) precedente para los cuerpos volados respecto a la distancia de las líneas de contigüidad.

3. Las impostas y cornisas de cuerpos volados y balcones tendrán como máximo 10 y 20 cms., respectivamente, de saliente.

4. Las molduras de las jambas del portal y, en general, los elementos decorativos de la planta baja, tendrán como máximo 10 cms.





5. Queda prohibido que las puertas de tiendas, cocheras y cuartos bajos abran hacia la calle girando sobre la acera, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre edificios de espectáculos.

6. Se permite en plantas bajas destinadas a comercios, colocar faroles delante de las puertas o escaparates, elevados por lo menos 2,2 metros de la rasante de la acera, con los salientes consignados en el punto 2 anterior.

7. El saliente de los toldos no abarcará mayor profundidad de 3m. sobre la acera, retirándose en todo caso 40 cm. de arbolado existente y de ningún modo podrá rebasar el límite de la acera, descontando el pretil. Los toldos se dispondrán embebidos en el grueso de la portada, y se colocarán sus varillas a la altura suficiente para dejar libre el paso de transeuntes a una altura de 2,2 m. incluidos los colgantes y flecos.

8. Podrán construirse marquesinas en calles cuyo ancho sea igual o superior a los 10 metros. El punto más bajo habrá de estar a 3m. sobre la rasante de la acera y respetando el arbolado; su saliente podrá ser igual al ancho de la misma, menos 40 cms., recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

Art. 70. Entrantes

1. No se permiten entrantes en fachadas sino a partir de la planta primera, siempre que no queden al descubierto muros sin un adecuado tratamiento de acabado.

Art. 71. Retranqueos

1. Los retranqueos de la edificación respecto las líneas de manzana, serán los definidos en los





73

correspondientes planos de alineaciones.

2. Los espacios delanteros tendrán el espacio libre privado, debiendo ser ajado al menos en un 60%.

3. Sus perfiles deberán estar en consonancia con las rasantes de las líneas de manzana, en todos los puntos de su superficie, con una tolerancia de más-menos 1m.

4. De lo dispuesto en el número anterior se excluyen las entradas a garajes y sótanos, siempre que no tengan una anchura superior a 4m. u ocupen más del 50% del frente de la parcela, cuando éste tenga igual o menos de 9m., y del 30% en los demás casos. Cuando la parcela tenga más de una fachada, se computarán todas como en un conjunto.

5. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el Anexo Normativo de protección artística.

Art. 72. Patios interiores

Los patios interiores de ventilación e iluminación quedarán regulados por las siguientes normas:

A. Patios cerrados.

1. Las dimensiones de los patios deberán ser tales que permitan la inscripción en planta de un círculo cuyo diámetro mínimo se determina en la tabla siguiente:

- dormitorios menores de 16 m². y cocinas 3 m.
- estar comedor y demás dormitorios 3,5 m.
- escaleras y cuartos de servicio 2,5 m.

En ningún caso el diámetro del círculo que se inscriba en planta, será inferior a un cuarto de la altura de los patios.

2. La forma de la planta del patio será tal que el polígono que lo determine tenga todos sus



79

ángulos interiores comprendidos entre 90° y 180° y las luces rectas cumplan las magnitudes señaladas en el número 1 anterior. Cuando se produzcan entrantes en los que se abran huecos se aplicará el punto siguiente.

B. Patios abiertos

1. Se consideran patios abiertos a los entrantes de fachadas cuya profundidad p sea mayor o igual a 1,5 m. y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso.

2. La profundidad p del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será mayor o igual a 1,5 f , siendo f el frente abierto del patio.

3. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad p habrá de ser menor o igual a dos tercios de f .

4. En cualquier caso, se cumplirán las luces rectas indicadas en el epígrafe 2 del apartado anterior.

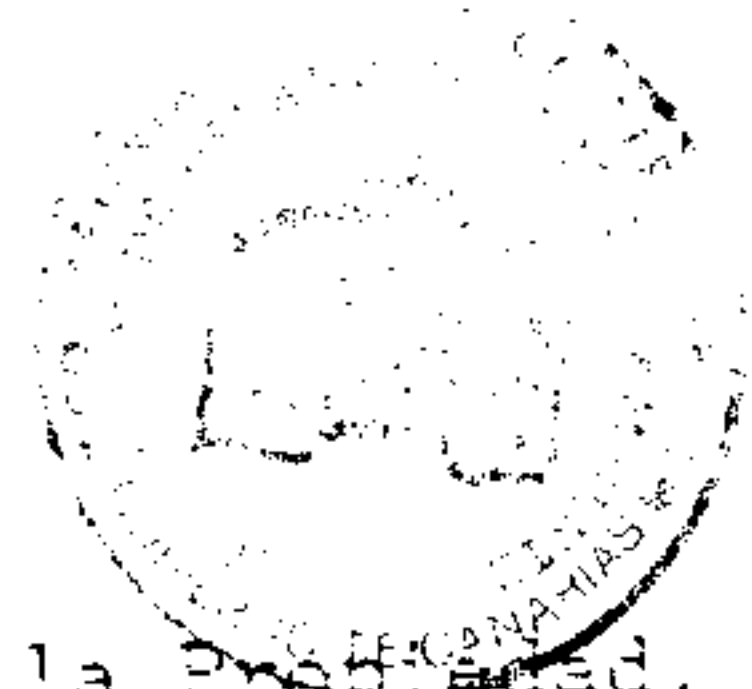
5. Estos patios podrán arrancar desde el piso de una de las plantas altas o desde la rasante de la calle. en cuyo caso habrán de tener un cerramiento transparente en la totalidad de la anchura del patio, con una altura mínima de 1,5 m. que permita las visitas desde la calle.

C. Patios mancomunados

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e





incribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2m. de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

3. No se consentirá cubrir los patios cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondientes a pieza habitable.

4. Todos los patios deberán disponer de acceso.

SECCION 2° EDIFICACION SEMICERRADA O TRANSICION A EDIFICACION ABIERTA.

Art. 73. Remisión a la sección anterior

La edificación semi-cerrada se rige en todo por las normas contenidas en la Sección anterior para la edificación cerrada, excepto en aquellos extremos que contradigan lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 74. Tratamiento externo de la edificación.

1. Todos los paramentos de contorno de la edificación serán tratados como fachadas, con una separación mínima a linderos de 2m., excepto en las alineaciones de fachada, que serán las fijadas en cada calle o área libre colindante.

2. El frente edificado en cada parcela será como máximo de 30m.

3. Excepcionalmente, en el supuesto de solares condicionados por las parcelas colindantes, se permitirán frentes de hasta 60 m. sin perjuicio de otras condiciones que le afecten, en particular las previstas en el art. 62.



4. Será de aplicación, en este tipo de edificación, lo dispuesto para la abierta escalonada en el artículo 80.3

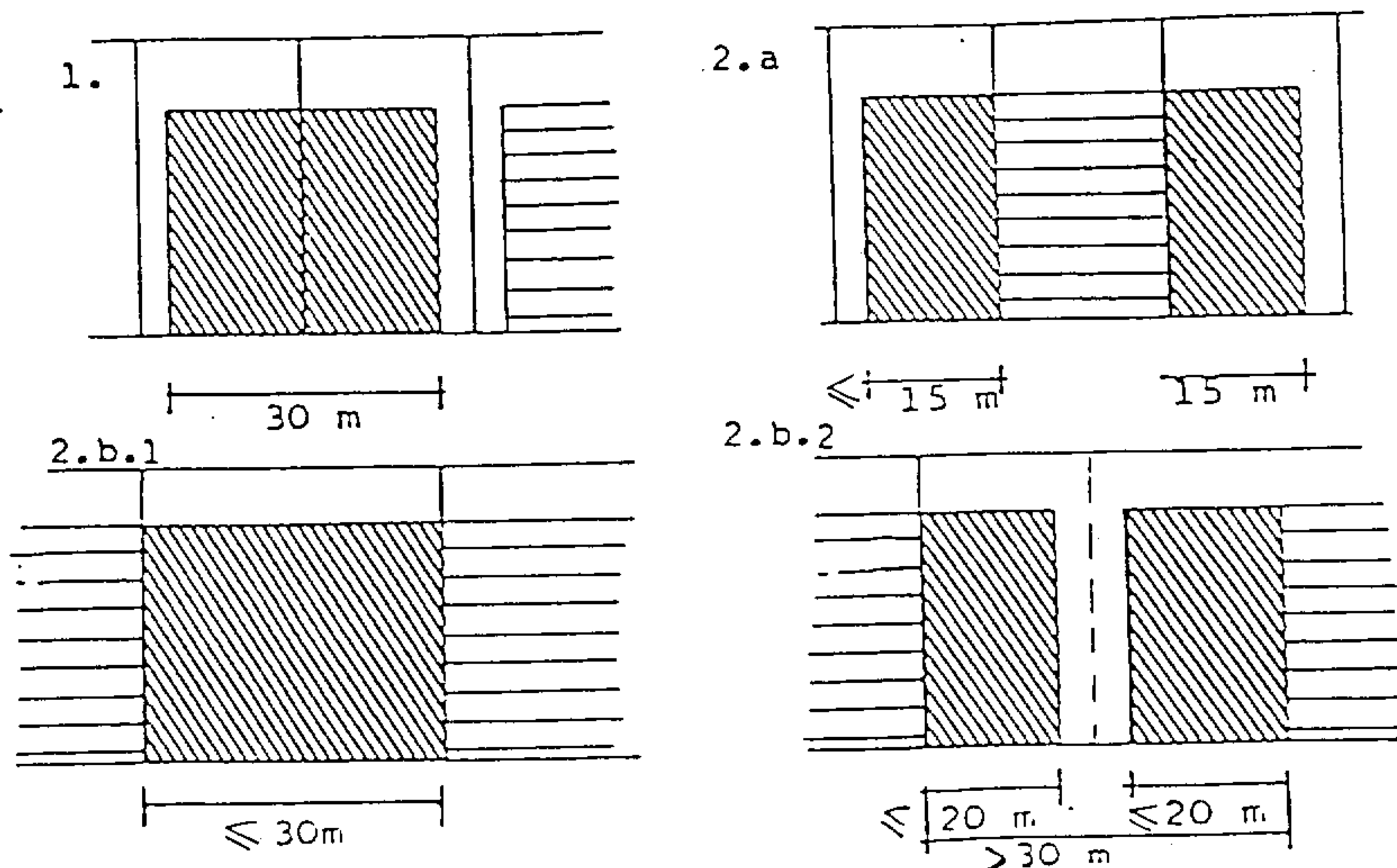
Art. 75. Edificaciones adosadas

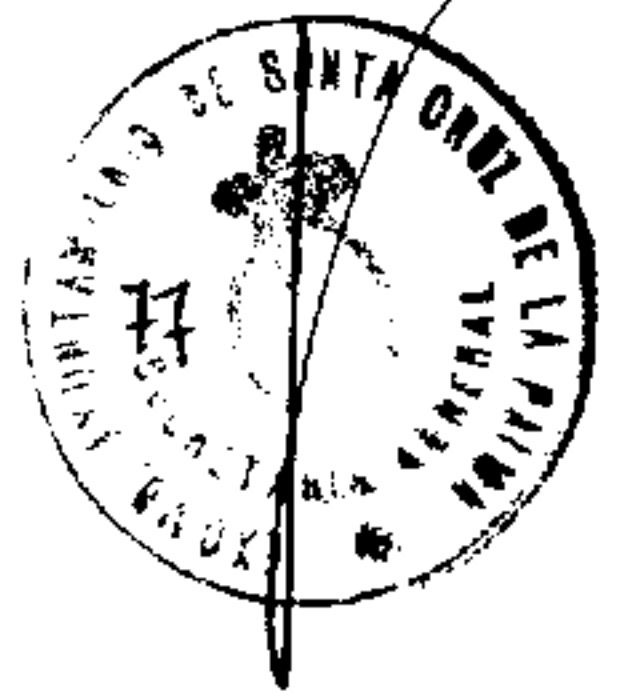
1. Podrán adosarse las edificaciones dos a dos, siempre que cumplan en su conjunto la limitación del artículo 74.2, en cuyo caso, si alguna de ellas existiera con anterioridad, conforme a las normas del Plan, la nueva debe adaptarse en las alineaciones y condiciones volumétricas y estéticas a aquella (figura 1).

2. En el supuesto de edificaciones existentes en las condiciones del número anterior, podrán adosarse más de dos edificaciones en los siguientes casos:

a) Solares colindantes a una edificación existente, con fachada a vía pública y paramentos laterales ciegos en los linderos: las edificaciones podrán adosarse a dichos paramentos, manteniendo en los restantes su condición de fachada, sin que pueda ser superior a 15 m. el frente de cada nuevo edificio (figura 2 a).

b) Solares entre edificaciones, en las condiciones del apartado anterior: podrán construirse siempre que la distancia entre fachadas sea inferior o igual a 30 m. y si fuera mayor, adosando una en cada lado, con frentes máximos de 20m. (figura 2.b.2)





SECCION 3 EDIFICACION ABIERTA

Art. 76. Parcela mínima

La parcela debe cumplir las siguientes condiciones :

a) Superficie mínima fijada en la zonificación correspondiente.

b) Forma y dimensiones que permitan inscribir en ella un círculo cuyo diámetro se fija, asimismo, en las condiciones particulares de la zonificación según el artículo 88.A.3

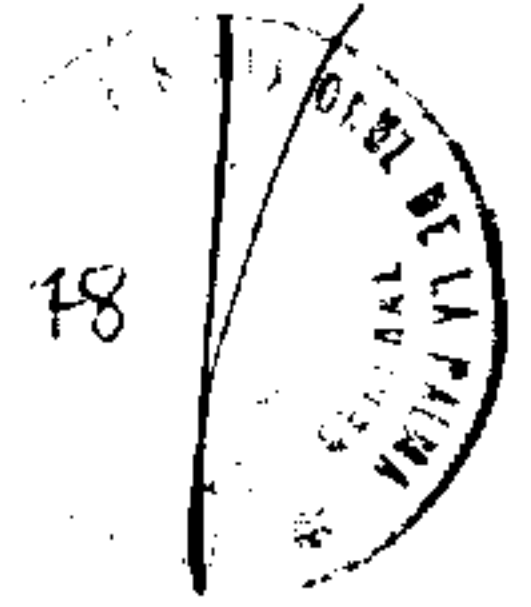
Art. 77. Superficie edificable

1. La superficie edificable es el porcentaje de superficie neta de parcela que corresponde a la proyección vertical del volumen habitable.

2. Se determina con carácter general un máximo del 40%, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona y con independencia de que otros determinantes de altura, volumen o retranques impidan alcanzarla.

Art. 78. Superficie libre de las parcelas

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto del solar. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de las población alojada dentro de la parcela. En el supuesto de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabadas con



tratamiento de terraza.

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

Art. 79. Determinación del volumen.

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

2. Volumen habitable es el volumen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,4 m. del nivel exterior del terreno urbanizado.

3. A los efectos del punto anterior, no se entenderá por terreno urbanizado los muros de contención ni los taludes artificiales de pendiente superior al 100%

4. Los balcones y terrazas, así como las plantas totalmente abiertas, no computarán a los efectos del cálculo de volumen. Si lo harán, por el contrario, las dependencias que se establezcan sobre cubierta, así como los portales de acceso a escaleras y ascensores.

5. Con carácter supletorio, se computan como volumen habitable todos los puntos de la edificación situados a una distancia inferior o igual a 12m. de los paramentos del volumen habitable definido en el número 2 anterior.



No se computan a los efectos de este número las entradas a garaje y almacenes, siempre que su anchura no sea superior a 4m.

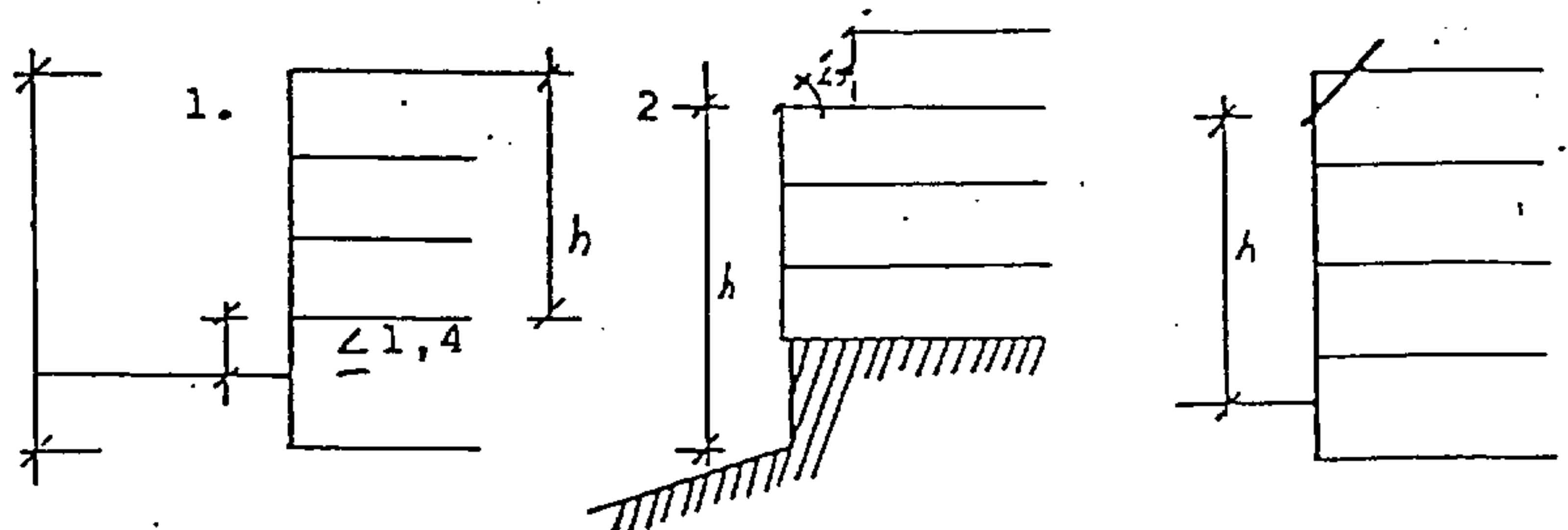
6. En el caso de cubiertas inclinadas, computarán como volumen habitable los locales cuya altura cumpla la requerida para cada uso conforme el capítulo V.

7. El volumen máximo admisible es el correspondiente a la altura máxima y a la ocupación consignada en el artículo 77.2, si bien a efectos de su consideración como derecho de propiedad deberán atenderse a las demás condiciones que le limiten.

Art. 80. Altura de edificación

1. La altura de la edificación es, en cada punto, la distancia comprendida entre el piso del volumen habitable más bajo y la cara superior del último forjado techo en ese punto.

2. En los paramentos de fachada, la altura estará referida al nivel del terreno exterior urbanizado. Las alturas definidas conforme el número anterior, no sobresaldrán de los diedros a 45° que se apoyen en las líneas máximas teóricas resultantes de este punto.



3. En los casos de edificación escalonada, la altura definida en el número 1 podrá aumentarse en aquella proporción necesaria para compensar el volumen habitable que se pierda por el escalonamiento, siempre y cuando la altura de los paramentos de fachada permanezcan conforme a la



definida en el punto 2.

3. La altura máxima permitida se fija en las condiciones particulares de zona.

Art. 81. Sobre altura

1. Por encima de la altura máxima permitida se autorizarán exclusivamente las construcciones a que se refiere el artículo 67, en las condiciones establecidas en el mismo.

Art. 82. Salientes

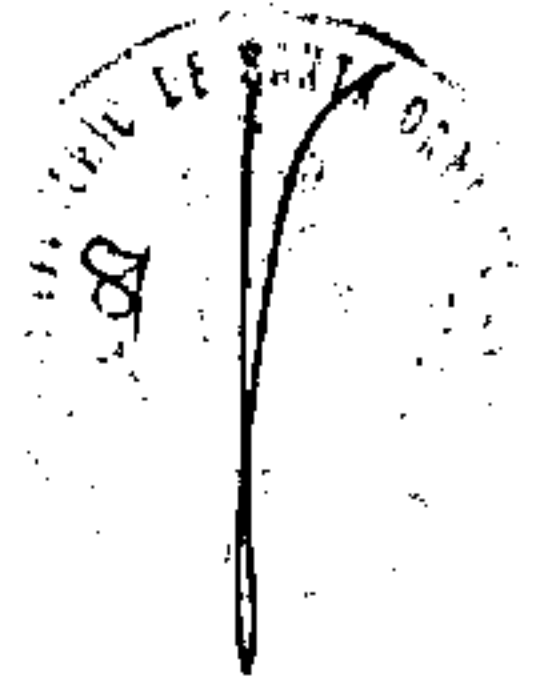
Los vuelos, tanto si se trata de cuerpos cerrados como de balcones o terrazas no computables a efectos de volumen, deben estar incluidos dentro del porcentaje de ocupación permitido. Igualmente deben cumplir lo que se refiere a separación de linderos y entre bloques.

Art. 83. Retranqueos y cerramientos

1. La distancia mínima desde cada punto de una fachada de volumen habitable a los linderos y a los ejes de las vías a que dé frente la parcela, ha de ser la mitad de la altura de la fachada en ese punto, no pudiendo ser inferior a 3 metros a lo linderos y a 5 el de la vía, en todo caso.

2. Cuando se ordene una manzana completa, si se divide ésta, no se exigirán retranqueos en los linderos entre parcelas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.

3. La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento semitransparente cuya altura máxima será de 1,50 m.



Art. 84. Separaciones

1. cuando se construyan volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas, la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de las fachadas de uno y otro volumen sea igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.

Art. 85. Patios.

Los patios interiores de luz y ventilación se regulan por la siguientes normas:

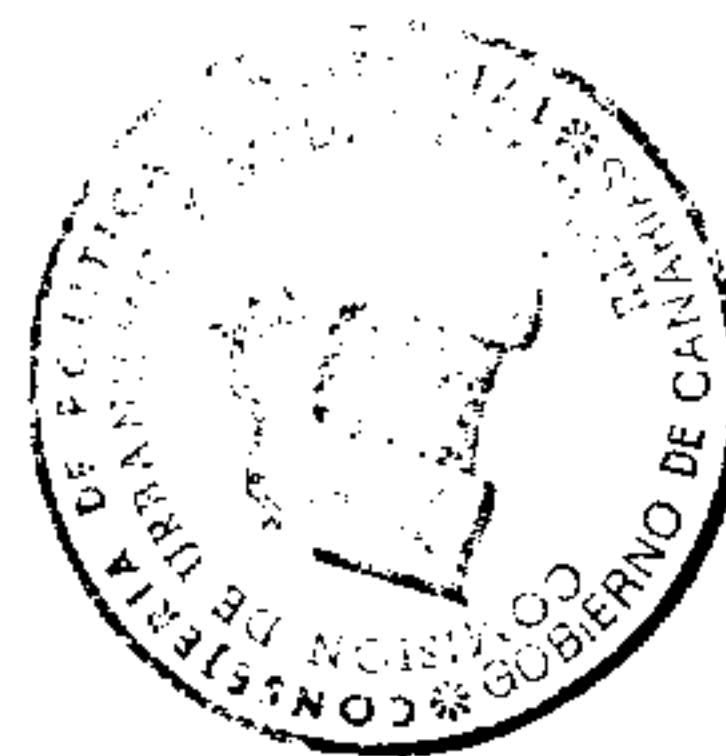
A) Patios cerrados

1. Hasta dos plantas ó 7 m. de altura, como máximo, se toleran patios cerrados conforme el artículo 72 A.

B) Patios abiertos

1. Se remite a lo dispuesto en el artículo 72 B, limitando la profundida del patio a una vez su frente

2. En ningún, el patio tendrá la consideración de espacio exterior, a los efectos del artículo 96.



82

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Art. 86. Referencia

1. Las condiciones particulares suponen la adaptación de las condiciones generales de uso y volumen, indicadas en los capítulos II y III de este título, a las modalidades específicas de cada zona, con carácter prevalente.

2. En todo caso, las condiciones particulares se entienden complementadas por las generales.

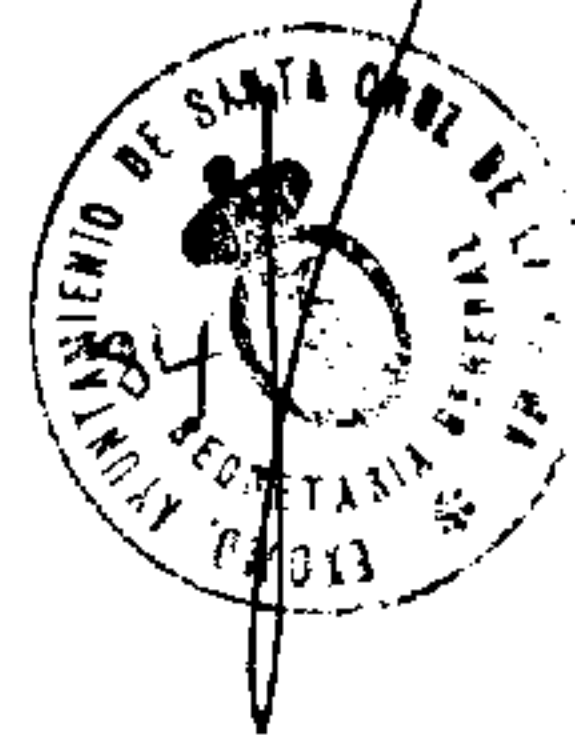




CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Art. 86. Referencia

1. Las condiciones particulares suponen la adaptación de las condiciones generales de uso y volumen, indicadas en los capítulos II y III de este título, a las modalidades específicas de cada zona, con carácter prevalente.
2. En todo caso, las condiciones particulares se entienden complementadas por las generales.



Art. 87. Zona residencial intensiva. (Z.R.I.)

A) Condiciones de volumen

Son las de la edificación cerrada, conforme la normativa establecida en los artículos 60 al 72 inclusives.

B) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. Lo constituye el de vivienda plurifamiliar, admitiéndose el unifamiliar, así como el de turismo y los servicios de oficina, comercio y garaje.

2. Uso de industria y almacén. Se admiten las actividades correspondientes a la categoría primera en situación primera y segunda, y las correspondientes a la categoría segunda en situación segunda, conforme los artículo 55 y siguientes.

3. Uso equipo. Se admite el uso de equipo relativo a los usos pormenorizados indicados en los epígrafes a) al d) del artículo 54.5.

Art. 88. zona residencial semiintensiva (Z.R.S.I.)

A) Condiciones de volumen

1. Tipo de edificación. Corresponde a la edificación semicerrada, conforme la normativa establecida en los artículos 73 al 75 inclusives, pudiendo completar su adaptación a la realidad existente mediante Estudio de Detalle.

2. Parcela mínima. Superficie de 200 m², salvo el supuesto de parcelas entre edificaciones existentes, en que no es de aplicación.





B) Condiciones de uso.

Se regula conforme a lo establecido para la zona residencial intensiva en el artículo 87, salvo la situación industrial, que es exclusivamente la 2°.

Art. 89. Zona residencial semiextensiva (Z.R.S.E)

A) Condiciones de volumen

1. Tipo de edificación. Corresponde al de edificación abierta, conforme los artículos 76 al 85 inclusives.

2. En el supuesto de edificaciones existentes de otra tipología que el planeamiento admita en su actual situación, se permitirá un tratamiento especial de adaptación a los espacios limítrofes mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

3. Parcela mínima. Deberá tener una superficie de 600 ó 400 m² según que se trate de edificaciones de más de dos plantas o inferior, y su forma y dimensiones permitirá inscribir en ella un círculo de 20 ó 14 m² respectivamente.

4. Altura máxima de la edificación. Es de cuatro plantas de altura o menor si así se indica en los planos n°11 de este Plan. Cuando se ordenen manzanas completas, si el destino de la edificación lo exigirá, y siempre que se resuelva su armonización ambiental, podrá aumentarse hasta 6 plantas la altura máxima de edificación, sin alterar la volumetría, mediante un Estudio de Detalle.

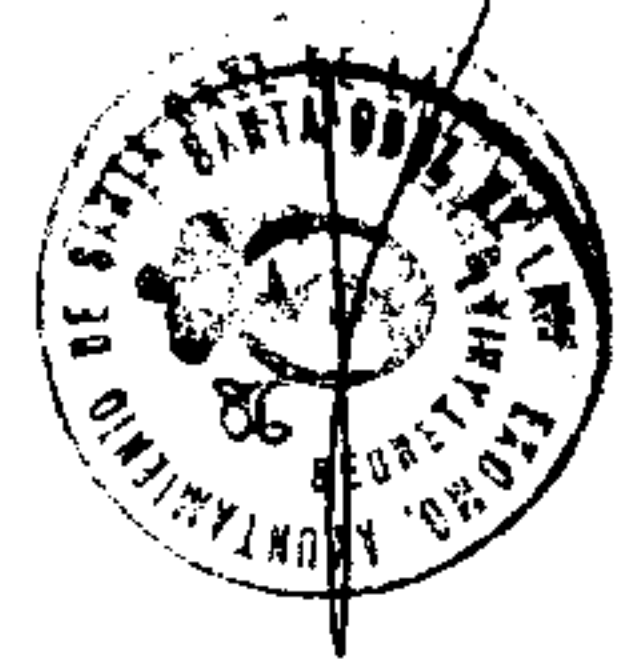
B) condiciones de uso.

Se regulan conforme a lo establecido para la zona residencial semi-intensiva en el artículo 88.





00086



Art. 90. Zona residencial extensiva (Z.1)

A) Condiciones de volumen.

1. Tipo de edificación. Corresponde al de edificación abierta, conforme los artículos 76 al 85 inclusivos, con la salvedad dispuesta en el artículo 89 A) 2.

2. Superficie edificable. Se reduce al 30% lo establecido en el artículo 77.2, salvo en las agrupaciones de viviendas.

3. Parcela mínima. Superficie 300 m².

4. Altura. La máxima de la edificación es de 7 m. y dos plantas, salvo en las agrupaciones escalonadas, que podrán tener tres plantas.

B) Condiciones de uso.

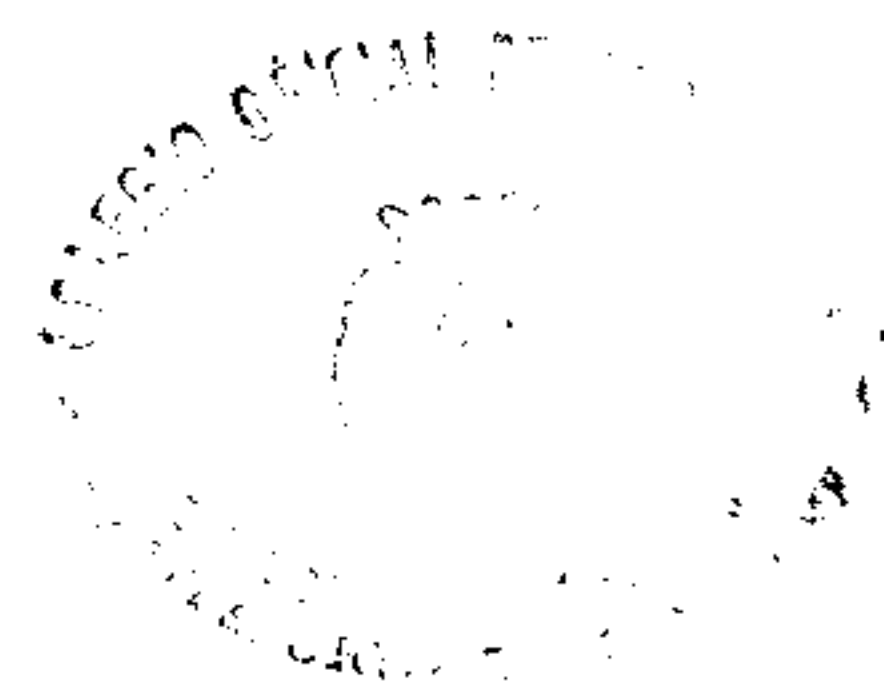
1. Uso preferente. Es el de vivienda unifamiliar aislada. Se permitirá la agrupación de viviendas en forma adosada y las escalonadas en parcelas diferenciadas, siempre que su superficie cumpla el mínimo aplicado al número de viviendas, bajo un proyecto conjunto o mediante Estudio de Detalle.

2. Uso de servicio. No se admitirán comercios u oficinas con superficie superior a 100 m², excepto si expresamente se contemplara diferenciadamente en los Planes parciales. El uso del garaje queda limitado a los de carácter familiar, ligados a la actividad principal.

3. Se admite el uso de turismo propio de las instalaciones individualizadas.

4. Uso industrial. No se permite.

4. Uso de equipo. Se admite conforme los epígrafes a) al e) del artículo 54, con parcela inferior a 1000 m², excepto el deportivo con instalaciones descubiertas sin limitación de superficie.





87

Art. 91. zona industrial (Z.I.)

A) Condiciones de volumen.

1. Tipo. de edificación. Las condiciones de volumen corresponden a la edificación abierta, conforme los artículos 76 al 85 inclusivos, con la salvedades a que hace referencia el artículo 89 A) 2.

2.) Ocupación. La máxima establecida en el artículo 77.2 se tolera hasta el 60%. La superficie libre podrá dedicarse a patios de maniobras, almacenes al aire libre, aparcamientos y utilizaciones similares, pudiendo estar pavimentada en su totalidad.

3. Parcela mínima. Deberá tener una superficie de 400 m² y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

4. Altura. La máxima es de 2 plantas y 9 m .

B) Condiciones de uso.

1. El uso preferente es el que se admite en las cuatro categoría, a excepción del correspondiente a industrias catalogadas como insalubres y peligrosas por el Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre y sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legal o reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias.

2. Uso de vivienda. No se permite, a excepción de las destinadas a guardas o vigilantes .

3. Uso de turismo. No se permite.





4. Uso de servicios.

- se permite el uso de oficina, en cuanto vaya ligado al uso preferente.
- se permite el de comercio de venta al por mayor o cuando vaya ligado al uso preferente.
- se permite el uso de almacén en todas las situaciones.

5. Uso de equipo.

- se permiten exclusivamente las actividades anexas a la industria, tales como locales de descaso y reunión, comedores, bares, instalaciones deportivas y similares.

Art. 92. zona de equipamiento (Z.E.)

A) Condiciones de volumen.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 76 al 85 inclusivos, en las condiciones reguladas para la Z.R.S.E en el artículo 89, excepto la ocupación que podrá alcanzar el 60%, con una altura máxima de tres plantas.

2. En las parcelas comprendidas en manzanas de edificación cerrada en que no esté indicado el retranqueo de la edificación de su entorno en los planos de ordenación número 11, será de aplicación la normativa de los colindantes.





B) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. Es, en cada caso, el del equipo que da nombre a la zona, conforme el plano de ordenación número 9. No obstante, se admiten otros usos de equipo en cuanto ello no produzca alteraciones sustanciales en las previsiones globales establecidas.

2. Usos compatibles. Se admiten el de vivienda, oficina, almacén y garaje, en cuanto vayan ligadas al uso principal.

Art. 93. Zona de viario. (Z.V.)

1. No se permite en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado y peatonal, así como el de aparcamientos.

Excepcionalmente, en las aceras y paseos de más de 4 metros de ancho, se permiten instalaciones tales como quioscos de bebidas, periódicos, flores y teléfonos, con una separación mínima de 50 metros.

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

2. Siempre que sea posible, tanto en las aceras y paseos como en las áreas de aparcamiento, deben plantarse árboles de sombra, cuya equidistancia garantice su continuidad.





90

Art. 94. Zona de áreas libres (Z.A.L.)

1. Se permiten todos los usos que potencien o complementen el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza, que constituye la finalidad principal de la zona, como juegos, espectáculos al aire libre y similares, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, los cuales siempre que su carácter lo permita deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales o similares, que deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominantemente plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos y puntos de interés urbano, a cuyos efectos debe redactarse un proyecto básico de ordenación del parque, en función del cual se ejecuten los Proyectos de urbanización.





91

Art. 95. Area de normativa especial

I.. Se incluyen aquí las específicas de este carácter.

1. Zona especial.

a) Volúmen. Se admiten el necesario para los servicios que comprende, que procurará adecuarse al medio ambiente.

b) Uso : exclusivamente se corresponde con el de las instalaciones del Puerto, Aeropuerto y las militares establecidas.

2. Zona de influencia portuaria.

Volúmen: Se distinguen en los planos números 8 de zonificación el B de edificación cerrada y el C de edificación de transición escalonada, que comprende:

Uso: con carácter preferente corresponde a esta zona el de servicios de oficina, comercio, almacén y garaje.

Se admiten los usos siguientes:

- vivienda, hasta un 33 por 100 del total del volúmen.
- equipo administrativo y recreativo
- industria, en categoría primera y segunda, vinculada al Puerto, en situación 2°.





92

II. Se incluyen en este epígrafe las normas correspondientes a los Planes especiales que desarrollen el Plan General.

En particular, comprenden las de aquellos que el propio Plan incorpora:

A. Protección artística del Casco.

1. Forma parte de este Plan General, como Anexo Normativo, la documentación correspondiente al Plan Especial de Protección Artística, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el 7 de mayo de 1.987, sin perjuicio de la redacción y tramitación de un Plan Especial de Protección conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 13/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

2. A efectos de su interpretación, se consideran directrices de la redacción del Anexo las siguientes:

a) Se respetan las condiciones de protección histórico-artístico vigentes, que se integran con las de las edificaciones o conjuntos de éstas señalados en los planos específicamente destinados a estos fines.

b) Se regula el sistema de tramitación de los expedientes de obras, coordinando lo previsto en la legislación urbanística y la de protección histórico-artística.

c) Se determinan las afecciones correspondientes a los edificios objeto de catalogación, según los distintos niveles de protección.

d) Se hacen coincidir los perímetros que definen las áreas del conjunto artístico y de la zona de edificación objeto de rehabilitación integrada.

e) Se entienda la actuación con un sentido coherente entre las medidas de protección y las ayudas provinientes de la calificación de áreas de rehabilitación y todas aquellas otras que puedan disponerse, conforme lo previsto en el artículo 123.2.1.





3. Las condiciones de ocupación son las siguientes:

a) Los usos asignados son los correspondientes a la zona residencial, permitiéndose el turístico; el industrial artesano de la primera categoría del artículo 55; el de servicios con exclusión de las estaciones y limitando los garajes a los anexos a los edificios de vivienda, si el nivel de protección de estos no lo impide; y el de equipamiento con las mismas limitaciones.

570 } El uso residencial con equipo consignado en los planos de zonificación supone una especificación concreta de 350 m² en planta contruidos, destinados a cine.

b) La volumetría viene determinada por la dominante en cada manzana, dando carácter prevalente a los edificios objeto de protección y entre éstos, a los que reciben tratamiento individual.

c) en el supuesto de edificios que pertuben el ambiente urbano, por el modo como su volumen sobresale del especificado en el apartado anterior, se indica expresamente si se consideran fuera de ordenación y por lo tanto inlcuidos en la excepción establecida en el número 4 de la Disposición Adicional, en relación con lo dispuesto en el número 1 para aquellos que, aún teniendo mayor altura de la fijada en el Plan, se consideran dentro de ordenación en tanto no se demuelan. Sin perjuicio de que estén sometidos a expropiación, en función de la importancia de la perturbación, salvo que se hubiera adecuado la altura de los edificios limítrofes, podrá imponerse a los causantes la reforma de sus muros de contiguidad como fachada, así como de las fachadas existentes, en determinados plazos, conforme lo dispuesto en el artículo 182 L.S.



B. Planes especiales de protección de Recintos de San Fernando, Plaza de la Iglesia de la Nieves.



Se regirán por las mismas normas que el del Casco, en cuanto sean aplicables.

C. Plan especial para el centro de autobuses y piscina pública.

1. El uso de los terrenos que comprende será el específico que lo denomina y el complementario de aparcamientos.

2. La edificación será la mínima imprescindible a los fines previstos y su volumen, que en ningún caso tendrá más de una planta de altura, se dispondrá de forma que no perturbe la visión del mar.

3. La rasante de los terrenos, particularmente la del paseo peatonal de borde, señalado en los planos número 11 del Plan General, y de las obras de protección del mar, evitarán reducir la visibilidad desde la Avenida Marítima.

4. Los terrenos ganados al mar y sus obras de protección se adecuarán al resto del litoral formado un conjunto natural.

D. Los Planes Especiales de Ordenación Rural se atenderán a lo dispuesto en el artículo 132 III.2.F., epígrafes d) y e). En tanto no se redacten, la edificabilidad se regirá por las normas relativas al epígrafe b).



CAPITULO V.- CONDICIONES SANITARIAS DE LA EDIFICACION.

Art. 96. Ventilación exterior.

1. Con independencia de los patios interiores, que no puedan disponerse de acuerdo con estas Normas, cada vivienda o local habitable ha de tener fachada con huecos, al menos en un tramo continuo superior a 4 metros, a una calle, plaza o espacio libre definido de modo que la distancia entre edificaciones se atenga a lo dispuesto en el artículo 72. B. Si dicho espacio dispusiera una abertura inferior al 25% del perímetro edificado debe, además, poder inscribirse en el mismo un círculo de 12 m de diámetro.

2. En las viviendas, el salón o estar-comedor-ventilará necesariamente a un espacio exterior definido conforme el punto anterior. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones unifamiliares y cuando la solución arquitectónica propuesta justifique suficientemente otro tipo de ventilación e iluminación, podrá excusarse este punto.

Art. 97. Huecos de ventilación.

1. Toda pieza habitable dispondrá de luz y ventilación directa por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/6 de la que tenga la planta y cuya altura mínima debe ser de 50 cm.

2. Se permitirá la ventilación a través de terrazas cubiertas, siempre que su profundidad sea inferior a dos tercios de su frente. En el caso de terrazas en esquina, la profundidad se medirá respecto la línea que une los dos puntos más salientes de las fachadas colindantes, sobre las luces rectas del hueco. A los efectos de la





aplicación de lo dispuesto en el artículo 72, se entenderán los patios abiertos referidos al paramento donde se ubica el hueco, con independencia del cumplimiento de las condiciones de ventilación.

3. En los locales comerciales, la superficie del hueco ha de ser de 1/30 de volumen en metros cúbicos de las dependencias utilizadas por el público, permitiéndose la ventilación artificial previa presentación del proyecto de la instalación, que quedará sometida a revisión permanente por parte del Ayuntamiento.

Art. 98. Chimeneas.

Con el fin de atender exclusivamente baños y aseos, se permiten chimeneas de ventilación, con un lado mínimo de 60 cm., así como las de tiro forzado.

Art. 99. Semisótanos.

1. Se entiende por semisótano aquellas dependencias de la edificación que teniendo el piso bajo el nivel de la rasante exterior del terreno, la cara inferior del forjado de techo esté a una altura superior a 1,4 m sobre dicha rasante.

2. Los locales de negocio se permitirán en semisótano, no así las viviendas, excepto en edificaciones de ladera y cuando, a efectos del cumplimiento del artículo 96, el espacio exterior allí definido esté al menos 30cm por debajo de la cota inferior del piso.





Art. 100 Sótanos.

1. En planta de sótano solamente podrá establecerse un local comercial cuando esté unido a un semisótano o planta baja que cumpla las condiciones del artículo anterior, mediante escaleras y aberturas de contacto, de un 25 por 100 como mínimo de la planta de sótano.

Art. 101 Altura de piso.

1. La altura libre mínima permitida para cada tipo de local es la siguiente:

1. Cuando se trate de locales de uso público o comerciales en planta baja, 3,2 m.; en las demás plantas, 3m.; en aseos y servicios 2,4 m.

2. En locales de oficina y vivienda, 2,4 m ; en aquellas dependencias cuya altura superara los 3,2 m, al menos en el 40% de superficie, 2,2 m; en aseos y garajes, 2,2 m.

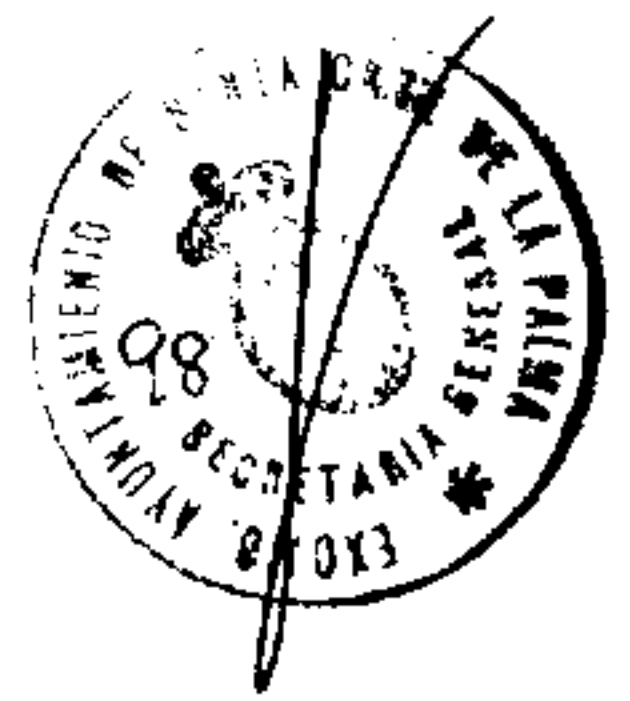
3. En escaleras de edificios de viviendas plurifamiliares , la altura mínima será de 2,4 m. excepto en portales, donde podrá ser de 2,2 m.

4. Se permitirá el cuelgue de elementos constructivos singulares hasta una altura mínima de 2,1 m.

Art. 102 Ascensor.

En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, es obligatoria la instalación de ascensores para toda vivienda o local cuyo piso esté 10,5 m o más sobre la rasante de la calle o terreno exterior urbanizado, medido en el eje del portal.





Art. 103. Cabida mínima

Toda vivienda familiar ha de comprender como mínimo la cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto de plato de ducha, inodoro y lavabo. las oficinas y locales de trabajo deben tener un área mínima de 10 m².

Art. 104. Dimensiones de las piezas.

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

a) comedor o cuarto de estar, superficie 12 m², en el programa de una sola habitación y 14 m² en otros casos; si incluye cocina se le agregarán 4 y 6m² en ambos casos. Sus dimensiones lineales serán superiores a 2,75 m y permitirá inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

b) cocina, superficie de 6 y 8 m², en cada uno de los casos antes indicados. Su dimensión mínima será de 1,6 m.

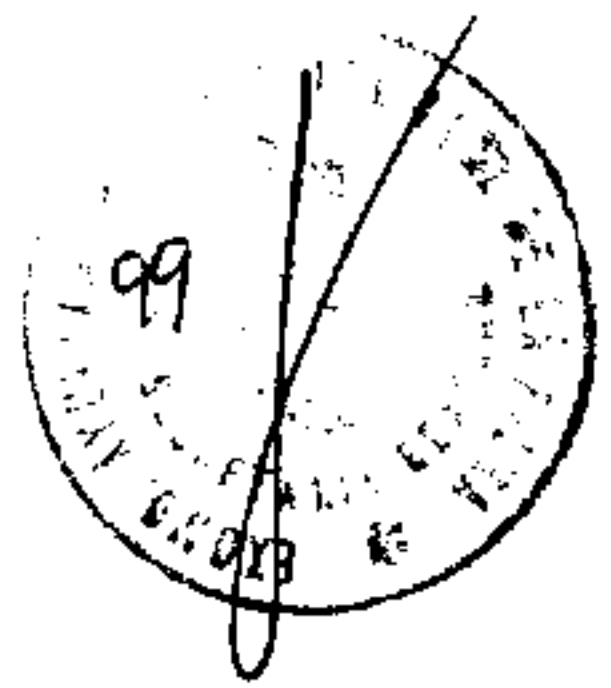
c) dormitorios, contarán con una pieza principal de 10 m², los restantes serán de 8 m² y 6 m² para dos y una cama respectivamente, sin incluir las superficies destinadas a armarios o pasillos de acceso. Las dimensiones mínimas serán de 2,6 m para el primero y 1,9 para los segundos.

d) pasillos, el mínimo estrechamiento será de 0,8 m.

Art. 105. trasteros, escaleras y aislamientos.

1. En las viviendas, ninguna pieza sin luz o ventilación destinada a cuartos trasteros o armarios tendrá dimensiones superiores a 1,8 m.





2. Las escaleras tendrán luz y ventilación directas y las dimensiones mínimas siguientes:

- a) hasta dos plantas de viviendas 0,8 m.
- b) más de dos plantas de vivienda 1m, salvo las mesetas que den acceso a viviendas o portales 1,2m, y las salidas de ascensores 1,3m. si no dan la meseta de la escalera y 1,5 m. en este caso.
- c) comercios 1,2 m.

Los peldaños tendrán la huella superior a 25 cm y la contrahuella inferior a 19 cm. En el caso de escaleras de planta circular, los peldaños tendrán una huella mínima de 25 cm. medida a 40 cm del borde interior.

En los edificios de hasta 4 plantas de altura se permite la iluminación y ventilación cenital con superficies mínimas respectivas de 1/2 y 1/4 de la planta útil de la escalera y un hueco libre mínimo de 50 cm de lado y 1 m² de superficie.

3. En todo edificio destinado a vivienda o local habitable ha de asegurarse el aislamiento de la humedad en muros y techos, así como el aislamiento térmico. El piso debe estar separado del terreno natural mediante una cámara de aire o capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

4. Deben tomarse las medidas adecuadas para la eliminación de humos y gases, cuando existan instalaciones que los genere en gran cantidad o en condiciones de causar molestias a los propios usuarios o a los terrenos próximos, o que puedan contaminar el ambiente.

Art. 106. Servicios sanitarios.

Tanto en locales de negocio como en los industriales, los servicios de aseos han de estar dotados de un sistema de doble puerta y de un lavabo, como mínimo.

En las oficinas, a partir de los 200 m² los servicios se instalarán independientemente para señoras y caballeros.





160

En los edificios industriales son independientes los aseos independientes para ambos sexos, cuyo número total ha de ser el siguiente: hasta 250 m², dos; hasta 500 m², cuatro; hasta 1.000 m², seis y dos más por cada 600 m² de exceso, pudiéndose reducir en una unidad en los departamentos de hombres, si se preveen urinarios.

Art. 107. Acabado de los locales comerciales.

1. En los locales comerciales deben cumplirse las condiciones siguientes:

- Los pavimentos han de ser impermeables y resistentes.

- Los paramentos deben ser de material lavable y rígido.

- En los locales de ventas de carnes y pescados, los mostradores y anaqueles han de ser de material lavable y de superficie vidriada o de acabado similar. Deben disponer de cámaras frigoríficas adecuadas a la capacidad de ventas y elementos suficientes para la conservación y evacuación de los productos de desperdicio, y mantenerse en las debidas condiciones de limpieza e higiene para que no se transmitan molestias al exterior.

- En los despachos de bebidas, el mostrador debe tener dos piletas con agua corriente, y en las lecherías una, para el lavado de envases, y un lavamanos.

- Cuando se vendan productos combustibles, los locales deben estar contruidos especialmente para evitar la posibilidad de incendios.

- Los comercios donde se vendan productos que puedan presentar molestias para las viviendas, solamente pueden disponerse en planta baja.





101

Art. 108. Locales industriales.

Los locales industriales que dispongan de puesto de trabajo deben cumplir las condiciones siguientes :

- cubicación por puesto de trabajo: 5 m³.
- superficie por puesto de trabajo: 2 m².

Art. 109. Garajes.

1. las dimensiones mínimas de los aparcamientos serán de 4,5 x 2,2 m y los pasillos de circulación de 2,8 m de ancho.

2. la edificación con este destino debe reunir las condiciones siguientes :

a) Los accesos a los garajes colectivos deberán tener una anchura mínima de 3 metros. Para más de 100 coches o 2.000 m² de superficie, necesitarán disponer de doble acceso. Las rampas de circulación tendrán una pendiente máxima de 17%, disponiendo de una plataforma mínima de 5m de longitud en su acceso, con pendiente no superior al 5%.

b) Todos los elementos que constituyen la estructura sustentante en garajes colectivos deben ser resistentes al fuego.





102

Los soportes y vigas han de consistirse, son de hierro, protegidos por materiales refractarios. Los muros que aislan el garaje de los locales destinados a otros usos deben ser de fábrica de ladrillo u hormigón, con aislamiento acústico de 50 fonos. Los acabados y revestimientos de piso han de ser incombustibles.

c) Los garajes de más de 1.000 m² de superficie deben cumplir, además, las siguientes prescripciones:

- Carecer de huecos a patios de servicio de las casas contiguas y comunicación con los inmuebles vecinos, salvo que estén separados por un espacio libre accesible al Servicio de Bomberos, de 5m de ancho.

- Estar separados de los demás pisos por elementos constructivos resistentes al fuego y subdivididos en departamentos, delimitados por muros cortafuegos continuos desde los cimientos, con puertas resistentes al fuego, de funcionamiento automático.

- Disponer de muros y techos de separación con vivienda, impermeable a los vapores de gasolina y gases de escape, con huecos de ventilación de amplitud suficiente para impedir la acumulación de estos gases.

- No afectar a las edificaciones vecinas los espacios destinados de lavabo y engrase, que han de tener el suelo y el zócalo impermeables,





103

debiendo verter las aguas residuales en
separadores de gasolina y aceite.

Art. 110. Saneamiento.

1. La eliminación de aguas residuales en las áreas urbanas se realiza obligatoriamente a través de la red de alcantarillado, siempre que la zona cuente con este servicio.

2. En las zonas que no dispongan de red de alcantarillado, las aguas residuales se tratarán mediante depuradoras. En unidades de población de pequeña entidad y cuando la naturaleza del subsuelo lo justifique, se admitirán las fosas sépticas y pozos absorbentes.





CAPITULO VI. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES DE LA

Art. 111. conjuntos o sitios de interés histórico, arquitectónico, artístico o ambiental.

1. Las edificaciones que se sitúen en conjuntos o sitios, o cerca de edificios de interés histórico, artístico, arquitectónico o ambiental, han de respetar al máximo dichos valores, procurando no romper su belleza y armonía y sometiéndose, en cuanto a su composición, acabado y colorido, a las exigencias que plantee la integración en los primeros o su armonización con los segundos.

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de lo que determinen los Planes especiales que el efecto se elaboren y del cumplimiento de la legislación sectorial que sea de aplicación.

Art. 112. Centros urbanos.

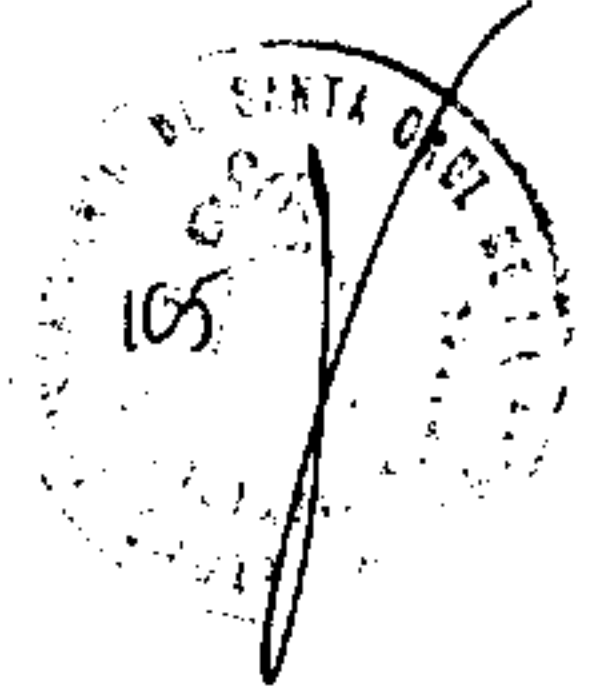
Las construcciones que se autoricen dentro de los núcleos de población, junto a los centros urbanos representativos o en las inmediaciones de algún edificio de gran importancia, han de armonizarse con su contexto urbano.

Art. 113. Color de paramentos de fachada.

El color de los paramentos de fachada de los edificios debe ser el natural de los materiales. Cuando las superficies vayan pintadas, salvo que lo sean exclusivamente de blanco o tonos claros, se necesita cada vez licencia municipal.

Bajo ningún concepto resulta premisible la permanencia de paramentos exteriores sin el

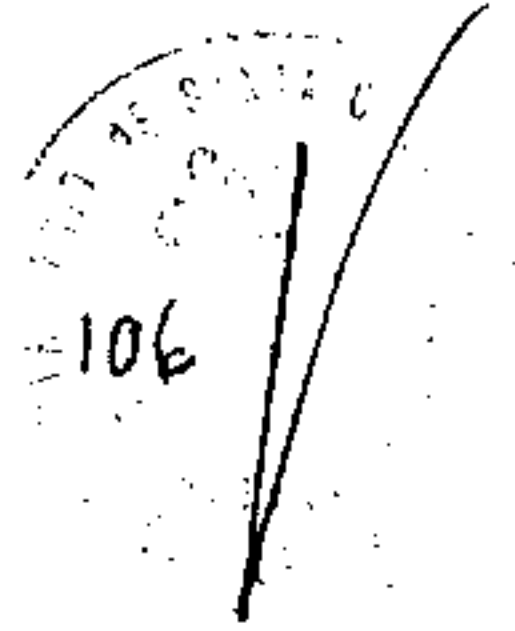
★ COLEGIO D.
10



acabado correspondiente, entendiéndose por tal el estado natural de los materiales, en el caso de que su nobleza lo permita, o el correspondiente rovocado y pintado, en caso contrario.

A las edificaciones que incumplan lo dispuesto en el párrafo anterior, cualquiera que sea el suelo en que se ubiquen, les será de aplicación el artículo 181.2. L.S., imponiendo el Ayuntamiento a los propietarios un plazo que no podrá ser superior a seis meses para que procedan al revoco o pintado y, en su caso, ejecutando los trabajos en sustitución de los propietarios y a costa de éstos.





CAPITULO VII. CONDICIONES DE OBRAS CON RELACION A LA VIA PUBLICA

Art. 114. Conservación de los edificios.

1. Las fachadas de los edificios, así como las medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, han de responder a unas adecuadas condiciones de ornato, revocando éstas o pintándolas cuando su aspecto lo requiera, pudiendo disponerlo el Ayuntamiento en el supuesto de que así ocurra.

2. Los propietarios están obligados a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Igualmente deben conservar en las debidas condiciones de higiene todo el edificio, en especial si está destinado a viviendas, tanto las fachadas y patios como escaleras y habitaciones.

Art. 115. Vallados.

1. Todos los terrenos con calificación de solar deben estar cercados en la alineación de la calle. Las vallas han de estar ejecutadas en forma conveniente para asegurar su solidez y buen aspecto, con un altura media de 2m.

2. En todas las obras en construcción es preceptiva la colocación de una valla provisional de 2m. de altura, situada como mínimo a 1m. de distancia de los paramentos de fachada y como máximo a 50 cm. de la línea del bordillo de acera. Cuando no se pudieran cumplir estas



107

condiciones o, por circunstancias especiales, no sean aconsejables, la oficina técnica municipal fijará las características de la valla, incluso su sustitución por un andamio volado, con piso y frente cuajado de tablones, para impedir la caída de materiales y herramientas.

Art. 116. Cimentaciones.

1. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, el cimiento de los muros que linden con la vía pública puede elevarse hasta una profundidad de 50 cm., sin que tenga menos de esta medida en ninguno de sus puntos.

2. No se permite que ninguna parte de la cimentación ni de los muros de los sótanos sobresalga del plano vertical de la alineación de la fachada.

Art. 117. Zócalos.

Las plantas bajas de las fachadas de las casas y los cerramientos que linden con la vía pública han de ser de un material de buena calidad y dureza suficiente para asegurar su conservación, y si no se cumpliera totalmente esta última condición, debe disponerse un zócalo de material petreo hasta una altura mínima de 50 cm. sobre la rasante, en todos sus puntos.

Art. 118. Derribos

Los derribos han de verificarse precisamente en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros desde lo alto. En el interior de los edificios pueden hacerse los





168

derribos a otra hora, con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto debe disponer el riego de los escombros.

Art. 119. Vertederos.

1. Los escombros procedentes de derribos o de cualquier clase de obras, han de transportarse a los vertederos designados por el Ayuntamiento, en vehículos cubiertos convenientemente, a fin de evitar que se produzca desprendimiento de polvo o caída de materiales a la vía pública durante el transporte.

2. Cuando un particular desee solicitar licencia para vertido de tierras en un terreno, debe presentar planos que fijen con toda precisión su emplazamiento, a fin de que el Ayuntamiento pueda estudiar, como trámite previo, las condiciones en que los planes de ordenación afecten dicho terreno y fijar, en consecuencia, la cota máxima a que ha de llegar el vertido y los desagües que fuese preciso disponer para que las aguas de lluvia no perjudiquen las fincas colindantes o la vía pública.

Art. 120. Afectación a calles.

En aquellas parcelas en las que sus límites ofrezcan una disposición ataluzada con respecto de la vía pública, los propietarios no pueden llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los terrenos colindantes con dichas vías.

En el caso de desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela y el muro de contención base del mismo, ha de tenerse en cuenta el empuje





109

de las tierras y el drenaje de las mismas.

En el caso de terraplenes ataluzados, si se quiere eliminar el talud, debe sustituirse por un muro de contención de las tierras del terraplén que asegure su estabilidad y sobre cuya coronación vaya el cerramiento. Durante la realización de las obras deben tomarse las debidas precauciones en la vía y aceras, siendo los desperfectos que se produzcan responsabilidad de la persona o entidad que promueva las obras, la cual debe restituirlos perfectamente.

Art. 121. Almacenamiento de materiales.

No se permite el almacenamiento de materiales en la vía o lugares públicos, y la carga y descarga de elementos de construcción únicamente a horas debidamente autorizadas por el Ayuntamiento.

Art. 122. Responsabilidad profesional.

Los técnicos directores de obras o instalaciones, sin perjuicio de la responsabilidad que, con arreglo a la legalidad vigente, adquieren en relación con su capacidad profesional, son responsables mancomunadamente con los propietarios de las infracciones de estas Normas que se cometan durante la construcción, salvo que lo adviertan al Ayuntamiento.

CAPITULO VIII. PROTECCION DEL AMBIENTE URBANO



110

Art. 123. Catalogación y protección de edificios y otros elementos urbanos.

1. Con independencia de aquellas áreas en las que específicamente el Plan disponga medidas de este tipo, el Ayuntamiento podrá realizar un inventario de todos aquellos edificios, monumentos, jardines y, en general, elementos urbanos individuales, así como de aquellos conjuntos, zonas y parajes que por su notorio carácter histórico, artístico, pintoresco o paisajístico deban ser objeto de especial protección, a fin de conservar y mejorar sus valores intrínsecos, para ser incluidos en un catálogo oficial, elaborado y aprobado en la forma que prevé el art. 25 L.S., a los efectos de lo dispuesto en el artículo 86. 2. R.F.

2. La aprobación del Catálogo municipal dará lugar a la inscripción en el registro provincial previsto en el artículo 87.1. R.F. de los bienes en él relacionados, con los efectos previstos en el número 3 de dicho artículo.

El Ayuntamiento dispondrá asimismo lo necesario para que los citados bienes disfruten de los beneficios y ayudas legalmente establecidas, así como para facilitar la utilización de los mismos y revalorizar los conjuntos urbanos en los que se integran.

3. Lo dispuesto en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación, a los bienes catalogados, del régimen previsto en el artículo 52 de estas Normas.

4. En el suelo rustico, con independencia de lo establecido para el clasificado como protegido, se entienden sometidos a un régimen general de protección las bodegas, pajeros, eras, molinos, secaderos y demás construcciones similares existentes, de carácter tradicional, en el medio.

5. Se entienden comprendidas en lo dispuesto en el número 1 las edificaciones contenidas en las Fichas que se incluyen en el Plan. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se le asignen en su catalogación, deberán conservarse las determinaciones propias de su arquitectura, si bien podrán ser objeto de rehabilitación bajo este mismo principio.



6.- En el área de la "Quinta Verde", ademas de los elementos comprendidos en las Fichas de protección: "refiere el número anterior, estan

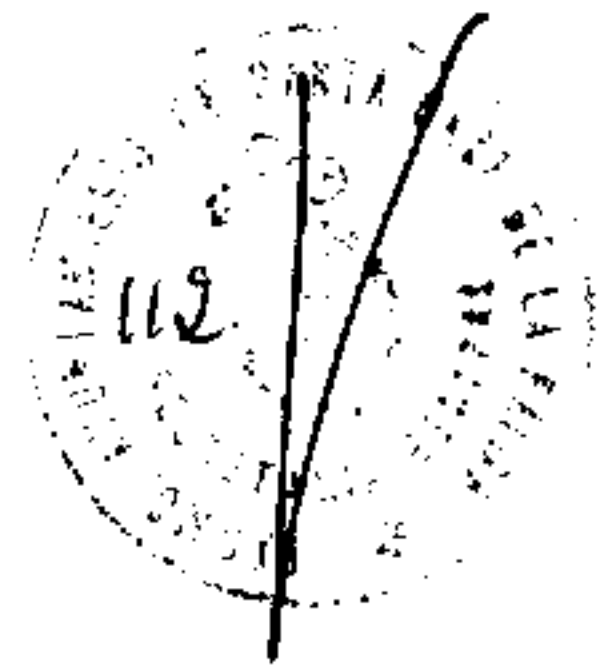


a. Las parcelas calificadas como zona cultural y la anexa de verde público, del Plan Parcial modificado del Barranco de Dolores.

b. La Vía de Cornisa en cuanto a su tratamiento en el tramo comprendido en el área, con el objeto de adecuarlo a su entorno.

c. El risco situado al sur de la Vía de Cornisa

Como complemento ambiental, en todo el sector del Plan Parcial, la edificación deberá ofrecer unas soluciones plásticas que armonicen con el escenario natural.



Art. 124. Tala de árboles

1. La tala o arranque de árboles de altura superior a 5 m. situados dentro del área urbana, precisa de previa autorización del Ayuntamiento. Los proyectos de edificación han de procurar respetar y conservar en lo posible el arbolado existente, especialmente, a aquellos ejemplares que sean notables por su tamaño o especie.
2. El Ayuntamiento puede imponer la conservación del arbolado, si así lo estimase oportuno, previa su inclusión en el catálogo a que hace referencia el artículo anterior.
3. Siempre que sea técnicamente posible, el arranque de árboles notables se efectuará de manera que puedan ser transplantados a otro lugar de la misma propiedad, o bien al lugar señalado por el Ayuntamiento.

Art. 125. Instalaciones urbanas

1. Las redes de alumbrado, teléfonos y todas aquellas otras necesarias para la atención de los servicios urbanos, se dispondrán preferentemente en instalaciones subterráneas. En el caso de ser aéreas, el Ayuntamiento fijará las condiciones en que deban situarse, a fin de que su aspecto no incida en el ambiente urbano.
2. El cruce de las fachadas por alguna de éstas redes se realizará de forma que no pertuben el aspecto de las mismas, adaptándose a lo que los servicios técnicos municipales dispongan a estos efectos.





113

TITULO IV. REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO
URBANIZABLE PROGRAMADO





114

TITULO IV. REGIMEN DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Art. 126. Condiciones necesarias para la edificación.

1. En suelo urbanizable programado el derecho de edificación sólo puede ser ejercitado una vez que este Plan haya sido debidamente desarrollado mediante los correspondientes Planes, de forma tal que el régimen urbanístico aplicable al suelo esté perfectamente detallado.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, es aplicable al suelo urbanizable programado cuanto se previene en los artículos 50 y 51.

Art. 127. Supletoriedad de las normas sobre edificación establecidas para el suelo urbano.

1. Los Planes parciales que desarrollen estas Normas han de partir de las tipologías y condiciones de edificación establecidas en el título II de las presentes Normas, completándolas con las variantes tipológicas que gradúen las determinaciones de aquellas, y las que atienden las posibilidades de aprovechamiento de otros usos, conforme los criterios establecidos en las mismas y dentro de las limitaciones generales correspondientes.

2. Tendrán carácter prioritario sobre cualesquiera determinaciones las condiciones de aprovechamiento fijadas en el artículo 18. En el supuesto de edificación cerrada, el coeficiente de edificabilidad es el definido en el artículo 79, número 1, 4 y 6, con altura máxima de 3 plantas.

3. En todo lo no previsto por las Ordenanzas contenidas en los Planes parciales, son de aplicación los preceptos sobre edificación en suelo urbano del título anterior.





115

TITULO V. REGIMEN DE LA EDIFICACION EN EL SUELO
URBANIZABLE NO PROGRAMADO





TITULO V. REGIMEN DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 128. Disposición general.

1. El suelo urbanizable no programado está sujeto a la limitación de no poder ser parcelado ni urbanizado para la edificación, sino como consecuencia de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, es aplicable al suelo urbanizable no programado, en la medida en que sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, lo prevenido en los artículos 50 y 51 y, en todo caso, lo dispuesto en el 3, número 5.

Art. 129. Ejercicio del derecho de edificación sin necesidad de parcelación o urbanización.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior y en tanto el suelo urbanizable no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, los terrenos incluidos en dicha clase de suelo pueden ser edificados cumpliendo estrictamente las condiciones establecidas en el TITULO VI para el suelo rústico, así como lo dispuesto en el artículo 12, número 2.3. L.S, en relación con la incompatibilidad de usos, conforme los establecidos en los artículos 45.3 y 47.2 de estas Normas.

Art.130.Bases de los concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística.

1. las bases de los concursos han de precisar los siguientes extremos:



a) Señalamiento de las zonas y la localización de las actuaciones con arreglo a lo dispuesto en el artículo 47.1 de estas Normas y a los planos de ordenación a que tal precepto remite.

b) Fijación de la magnitud de las unidades urbanísticas integradas, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 23.1 de estas Normas.

c) Determinación de las exigencias mínimas de planamiento, con arreglo a los estándares urbanísticos previstos en el R.P. y a las prescripciones contenidas en el artículo 4. 7. 2. de estas Normas, con expresión, en todo caso, del uso o usos globales procedentes en cada una de las actuaciones.

d) Concreción de las obligaciones del adjudicatario respecto a la edificación de la unidad, con expresión de plazos.

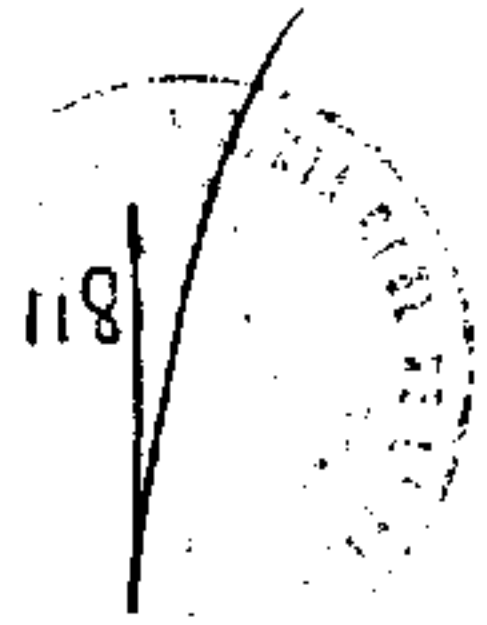
e) determinación de las obligaciones básicas del adjudicatarios reguladas en el artículo 143.3 1.º 3.

2. Cuando los concursos se convoquen únicamente para la ejecución de Programas de Actuación Urbanística previamente aprobados, su contenido puede limitarse a los apartados d) y e) del párrafo anterior, si bien ha de ampliarse con las determinaciones relativas al sistema de actuación.

Art. 131. Aplicación supletoria de las normas de edificación.

En los Planes parciales que desarrollen Programas de Actuación Urbanística es de aplicación lo dispuesto en los artículos 126 y 127 de estas Normas.





TITULO VI. REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO RUSTICO



119

CAPITULO I. REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO RUSTICO.

Art. 132.

I. Disposiciones Generales .

1. Queda rigurosamente prohibido todo acto de parcelación y subsiguiente urbanización en todo el suelo rústico.

2. El tipo de construcción proyectada deberá ser adecuada en todo caso a su condición aislada, quedando prohibidos los edificios o agrupaciones de ellos propios de las zonas urbanas y no permitiéndose que la situación, masa o altura de aquellas o de sus muros y cierres limiten excesivamente el campo visual de las carreteras o caminos de tramo pintoresco o rompan la armonía del paisaje.

II. Actos de uso del suelo rústico.

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

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

3. Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico requerirá la previa licencia municipal otorgada conforme el ordenamiento jurídico.

III. Ejercicio del derecho de edificación sin necesidad de parcelación o urbanización.





120

1. Además de las condiciones que se aplican de aplicación en virtud de la legislación correspondiente, en suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, cuando las mismas no estuviesen concretas y expresamente autorizadas por el planeamiento.

2. Los terrenos incluidos en la clasificación de suelo rústico podrán ser edificadas cumpliendo estrictamente los siguientes requisitos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado IV para cada categoría de suelo:

A) Construcciones cuya actividad está necesariamente vinculada a explotaciones agrarias, forestales, acuícolas, hidrológicas u otras de similar naturaleza que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de las fincas.

1°. La parcela mínima vendrá fijada por 5.000 m²., excepto en el caso de invernaderos, que podrá ser de 2.000 m²., y en el supuesto a que se refiere el número 5 de este artículo, que se permitirá de 1.000 m².

2°. El expediente tendrá que estar informado favorablemente por la Consejería de Agricultura sobre la adecuada relación del uso con la naturaleza y destino de las fincas; la necesidad de construcción en este suelo y la adecuación a los planes o normas de la Administración en este sector. Se entenderá la autorización de las granjas y demás instalaciones similares, limitada a los supuestos establecidos en el apartado IV, epígrafe b) de este artículo.

3°. La edificación no podrá tener altura superior a 5 m. en ninguna fachada, salvo que por imperativo de la especialidad de las instalaciones fuera imprescindible sobrepasarla, sin perjuicio de las prescripciones legales en materia de medio ambiente y lo dispuesto a tales efectos en estas Normas.

4°. Los retranqueos a linderos serán iguales a la altura de la edificación con un mínimo de 5 m. La distancia a ejes de vías o caminos será como mínimo de 10 m., sin perjuicio de mayores distancias fijadas por los Organismos titulares de la vía y las exigidas en estas Normas en la red general viaria.



3°. Las edificaciones se ajustarán a lo en los números 3 y 4 del apartado ocupación se restringirá a un máximo de salvo que se tratara de instalaciones de equipamiento que formen parte de los generales.



121

4°. Se permitirá las instalaciones dedicadas al ocio y espacimientto con carácter mobiliario o de pequeñas construcciones (fogones, casetas, etc.) vinculadas a este uso, sin alterar las condiciones medio ambientales del lugar, así como los merenderos que tradicionalmente se han ubicado en el suelo rústico de la comarca, cuando sean considerados de interés municipal. Las condiciones de la edificación se atenderán a lo dispuesto en el apartado F) siguiente, pudiéndose superar la superficie construida referida en la condición 6°, cuando se trate de construcciones antiguas rehabilitadas. En todo caso se preverán aparcamientos como mínimo cada 15 m² en el interior de la parcela, manteniéndose el resto de ésta ajardinada.

D) Instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo necesariamente emplazadas en el suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo.

E) Actividades mineras extractivas de tierras o áridos, así como las prospecciones de aguas.

F) Construcciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, de carácter agrícola o meramente residencial.

En la tramitación del expediente, de acuerdo con el capítulo IV de la Ley 5/1.987, de 7 de Abril, de la Comunidad Autónoma Canaria, será motivo de denegación de licencia la no acreditación de los requisitos exigidos en los siguientes supuestos:

a) Vivienda unifamiliar en terrenos de carácter rústico no comprendidos en los restantes epígrafes de este apartado.

Se atenderá a las siguientes condiciones:

1a. La parcela deberá tener una superficie mínima de 5.000 m².





2a. No se permitirán otros usos constructivos que el agrícola, de almacenamiento y garaje al servicio de la vivienda, debiendo mantenerse el terreno no ocupado por la edificación en condiciones de cultivo.

3a. La edificación deberá adecuarse a las características del entorno, a la arquitectura popular existente y a los materiales propios del área, en especial por lo que a muros de fachada y carpintería y cubiertas se refiere, debiendo entenderse, en este último caso, que la aplicación de la teja tiene carácter preferente y debe aplicarse con sentido constructivo, extendida a toda la superficie que la delimita; no podrá disponer de paramentos cerrados que pudieran ser susceptibles de convertirse en muros de contigüedad, y no se tolerará en terrenos con pendiente superior al 45° ni en los conos volcánicos.

Las edificaciones construidas al margen de esta norma quedarán fuera de ordenación y podrán ser obligadas por el Ayuntamiento a su adecuación, en un plazo de cuatro años.

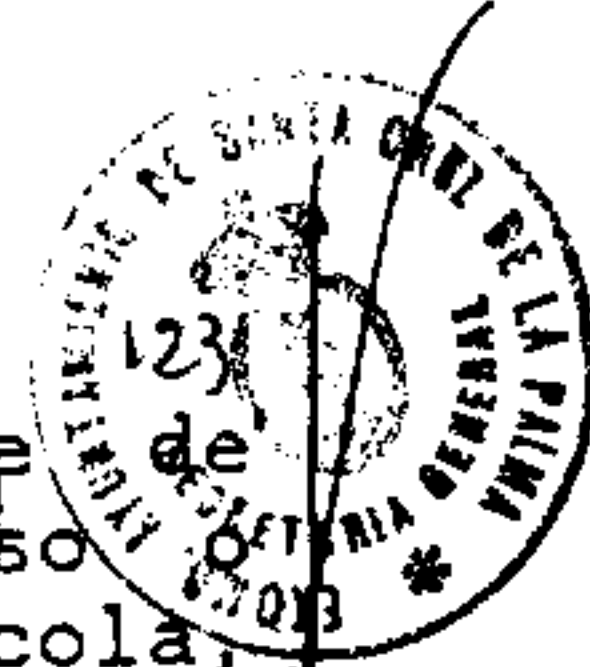
4a. La altura máxima no podrá superar en ningún punto de las fachadas de edificación las dos plantas y los 7 m., que en el caso de cubiertas inclinadas se medirán hasta la mitad de la pendiente.

En una franja de 200 m. lindante con las áreas de suelo rústico forestal, la altura máxima será de una planta y 4 m.

5a. Los retranqueos a linderos se atenderán a lo dispuesto en el número 4º del apartado A, con un mínimo de 5m. en cualquier caso, y una distancia a otras edificaciones no inferior a 15 m., salvo que exista ya construída una edificación en la propiedad limítrofe que no cumpla sus distancias a linderos o que la configuración de la propia parcela no lo permita, en cuyo caso podrá reducirse, sin perjuicio de la condición mínima anterior.



En supuestos excepcionales, cuando se trate de viviendas con acceso por servidumbre de paso a sendas rurales de uso exclusivo agrícola, podrá reducirse la distancia al eje de la vía de 10 m. hasta 8m.



Sin perjuicio de los cierres propios de las instalaciones agrícolas, las vías públicas y caminos quedarán separadas de los espacios libres privados por un cerramiento semitransparente cuya altura máxima será de 2m. y cuya parte ciega, que no superará la mitad de la altura, será de piedra natural, no tolerándose en la transparente obras de fábrica.

6a. En todo caso, la superficie construida no excederá de 300 m² techo en el uso de vivienda y complementarios conjuntamente, ni de 150 m² en este último, considerando incluidos en la superficie construida los espacios abiertos cubiertos.

7a. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 9.2 d, de la Ley 5/1.987, de 7 de abril, con carácter general se considera que existe peligro de formación de núcleo de población cuando en un radio de 75 m. existan más de cinco viviendas, contando con la que se solicita, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas en este artículo.

8a. El terreno a construir deberá contar con suministro de agua potable y el propietario deberá aceptar los gastos previstos de los servicios urbanos procedentes, evaluados por el Ayuntamiento, que hará constar el procedimiento procedente para su futura gestión.

b) Vivienda unifamiliar en caminos rurales.

En el supuesto de que tenga frente a un camino público de circulación rodada, en el que se haya producido una localización poblacional, conforme se recoge en los planos número 4 C o en aquellos a los que el Ayuntamiento dé en lo sucesivo analogo tratamiento mediante el trámite previsto en el capítulo IV de la Ley 5/1.987, de 7 de abril, se aplica el régimen del anterior epígrafe, con las excepciones siguientes:

1a. La parcela mínima será de 1.000 m². en la modalidad A.





2a. Con carácter general, se permiten usos complementarios al agrícola, de almacenamiento y garaje al servicio de la vivienda.

Para la explotación exclusiva por el titular de la vivienda en cuando esté vinculado con la actividad a desarrollar, se permitirán en la edificación complementaria regulada en el número 6 del epígrafe anterior, los usos comerciales de primera necesidad, con un límite de 50 m², y los definidos con categoría primera en el art. 55 de estas Normas.

Previa la redacción de un Plan Especial de equipamiento rural que los ordene y justifique, podrán incluirse otros usos de servicios y de actividades artesanales con categoría segunda.

3a. Los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de 5 m., sin perjuicio de que se exigiera mayor distancia para la vía.

4a. La superficie construida en el uso de vivienda y complementarios cumplirá lo dispuesto en el número 6 del epígrafe a).

5a. El frente mínimo de la parcela será de 15 m. y el fondo a efectos edificables 30m..

Queda expresamente prohibida la edificación en el exceso de fondo la parcela existente.

6a. La alineación de las parcelas respetará un ancho mínimo de los caminos de 7 m. y la distancia de 10 m. al eje establecida en el punto 4º del apartado A, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente.





025

El Ayuntamiento definirá en las alineaciones y rasantes en el terreno, debidamente a cualquier actuación, con base en las determinaciones mínimas de estas Normas.

7a. A efectos de lo dispuesto en el punto 7 del epígrafe a) se admiten hasta ocho viviendas.

8a. Las redes de servicio para suministro de luz, agua y teléfono distarán un mínimo de 5 m. del eje del camino y serán en lo posible subterránea.

c) Vivienda vinculada al uso agrícola.

Deberá acreditarse estrictamente la vinculación del titular de la vivienda a las actividades agrícolas del lugar en que se ubica, mediante informe de los organismos competentes, en el trámite del expediente conforme el Título IV de la Ley 5/1.987 de 7 de abril.

Se aplicará el régimen del epígrafe a), admitiendo una parcela mínima de 3.000 m². cuando el tipo de cultivo sea el de carácter intensivo y esté delimitado a estos efectos en los planos número 4 B y C de ordenación del medio rural.

d) Vivienda unifamiliar en núcleos rurales.

1a. Se entenderá que la parcela forma parte de un núcleo de población rural preexistente cuando dé frente a una calle o plaza del mismo, si existen al menos 20 edificaciones en una superficie de 1 hectárea, constituyendo una entidad con denominación reconocida en el nomenclator municipal. Su extensión se determinará, con carácter restrictivo, referida al perímetro ocupado por las edificaciones.

2a. En el supuesto del número anterior, se mantienen las condiciones de los números 3, 4, 6 y 8 del epígrafe a) y el 3 y 6 del epígrafe b), permitiéndose, mediante su inclusión en un Plan Especial de Ordenación rural, que deberá fijar alineaciones, rasantes y dotaciones, las condiciones de edificabilidad correspondientes a la zona residencial semiintensiva definida en el artículo 88, con la altura establecida en el número 4 del epígrafe a) de este artículo.



3a. El Plan recoge los núcleos existentes en los planos número 4 B y C.

e) Vivienda unifamiliar en núcleos en carreteras.



126

1a. Los supuestos de constitución del núcleo son las mismas del epígrafe d).1, referidos a un tramo de carretera.

2a. Se mantienen las condiciones urbanísticas y de edificabilidad del epígrafe d) 2, mediante un Plan Especial en el que se conjunte la ordenación rural con la protección de la carretera.

3a. Los núcleos existentes de este tipo quedan recogidos en los planos número 4 B y C.

IV. Ordenación Urbanística del Suelo Rústico :

Categorías.

El acto de edificación queda regulado para el suelo rústico por el régimen establecido en el título anterior. No obstante, en las distintas categorías de suelo rústico, serán de aplicación las condiciones siguientes :

a) suelo rústico forestal y de cumbre.

-Se entenderá por suelo rústico forestal aquel que está ocupado por masas arbóreas, o sea susceptible de consolidar masas arbóreas existentes.

1. comprende el delimitado en el plano 4A de ordenación del suelo rústico con esta finalidad.

2. En relación con lo dispuesto en el apartado A del numeral III, podrán realizarse solamente obras destinadas al mantenimiento y desarrollo de la riqueza forestal, a su explotación o investigación, que se ajusten, en todo caso, a los planos y normas establecidas por la Administración competente en la materia.

No se permite en ningún otro supuesto la edificación, que en todo caso no tendrá más de una planta de altura.





27

-Se entenderá por suelo rústico de que, ubicado en zona de cumbre, presente por sus características fisiográficas y valor paisajístico un tratamiento diferenciado, con independencia de su posible aptitud forestal.

1. Comprende el delimitado en el plano 4A de ordenación del suelo rústico a estos efectos.

2. No se permite en general la edificación, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas legales que le afecten.

b) Suelo rústico potencialmente productivo.

1. Integrado por el suelo susceptible de los siguientes aprovechamientos:

- Forestal.

Se incluye el delimitado como tal en los planos número 4 de ordenación del suelo rústico.

- Agrícola.

Excluido el anterior y el de protección, el suelo de la comarca tiene todo el potencial agrícola, por lo que no es objeto de tratamiento diferenciado, salvo el relativo a la vivienda vinculada al uso agrícola.

- Minero e hidrológico.

Lo constituye el que sea objeto de concesión administrativa con este fin.

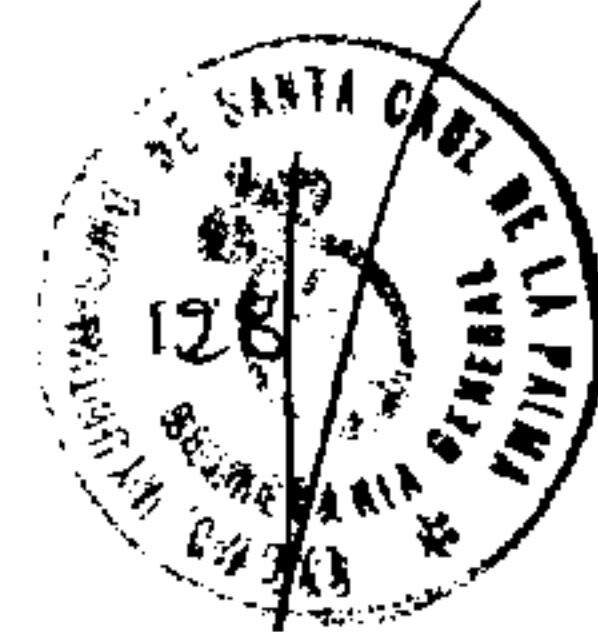
- Ganadero.

Comprende el delimitado a estos efectos en los planos 4B, enlazados comarcilmente, y 4C, de ámbito exclusivo municipal, de ordenación del suelo rústico

Por lo que se refiere al uso de las explotaciones ganaderas de carácter industrial y en particular las granjas de este tipo que se señalen diferencialmente en los planos, el expediente tendrá que estar informado favorablemente, con carácter previo, por los organismos competentes en la materia.

2. Las condiciones de edificabilidad son las siguientes:





- Forestal, las mismas de este subapartado A) del numeral III anterior.

- Minero e hidrológico.

Se permite exclusivamente la edificación de este tipo comprendida en el numeral III, apartado A), así como la relativa al apartado E), referida exclusivamente a las instalaciones indispensables para la explotación autorizada.

La explotación de los lapili o picones en los conos volcánicos, requiere la tramitación de un proyecto con especial referencia a su incidencia en el paisaje. A estos efectos:

-deberá respetar la cima o carácter del cono en su estado natural.

-se procederá a la explotación mediante abancalamiento en sucesivas terrazas que permitan conservar el perfil original.

-los materiales de deshecho deberán disponerse de forma que restituyan el perfil primitivo en las laderas de mayor panorámica desde las cotas inferiores de la Comarca.

-Los taludes resultantes deberán repoblarse con elementos vegetales autóctonos.

-Ganadero.

. La parcela mínima vendrá fijada por 5.000 m². en todo caso.

. Sólo se permitirán aquellas construcciones que estén directamente vinculadas con la explotación ganadera de que se trata.

. La ocupación máxima de la construcción será del 30%.

. La edificación no tendrá más de una planta de altura y 4 m.





. Los retranqueos a linderos y la distanacia de vía o caminos se atenderá a lo dispuesto con carácter general en el apartado III A).

c) Suelo rústico de protección.

El formado por aquel que tenga un valor natural, ecológico o paisajístico, y por aquel otro que afecte a monumentos o conjuntos del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, o de protección de acuíferos.

1. Conforme los planos 4A,B y C de ordenación del suelo rústico, comprende: el suelo incluido en la Ley de Espacios como Parque y Parajes Naturales y, en su caso, el calificado como espacios de protección paisajística en el Plan de Protección y Catalogación de Espacios Naturales de la isla de La Palma, que se atenderán a lo establecido en sus respectivas normas; los espacios pintorescos y de protección de equipamiento, así como los de entorno ambiental de edificaciones de interés histórico artístico, en los cuales se prohíbe la actividad constructiva, admitiéndose únicamente las utilidades del suelo conforme a su naturaleza, estado y destino actuales, además de las actividades tendentes a evitar su deterioro o el de su flora o fauna.

2. Se entenderán de aplicación las normas legales que permitan una utilización específica.

3. Aunque no estuvieran incluidos como de protección en los planos de ordenación del suelo rústico, se consideran objeto de las condiciones establecidas en este apartado, los barrancos en general, con sus márgenes laterales.





d) Suelo rústico litoral y costero.

Integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes, independientes de que pertenezcan a cualquiera de las otras categorías señaladas en este artículo.

Se dispone en los planos una referencia de la afección relativa a la Ley de Costas de 28 de Julio de 1.988 y de la que corresponde a sus Disposiciones Transitorias.

e) Asentamientos rurales.

Integrado por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparece directamente vinculadas a las actividades propias del suelo rústico productivo y, en las cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Comprende los núcleos rurales y los núcleos sobre carreteras, que se atenderán, respectivamente, a lo dispuesto en los epígrafes d) y e) del apartado F) del numeral III.

g) Suelo rústico residual.

Constituido por el que no se incluya en alguna de las otras categorías, se corresponde en este Plan con el suelo rústico potencialmente productivo con aprovechamiento agrícola no diferenciado

Será de aplicación, en este caso, las condiciones establecidas en el numeral III, apartados A), B), C), D), E) y F) modalidad a).

V. Suelo rústico con sistemas generales.

Sin constituir una categoría de suelo rústico, comprende el relativo a los sistemas generales de carácter comarcal o municipal que estén recogidos en los planos de ordenación del suelo rústico, tanto el que forma los sistemas viarios y de espacios libres como los de equipamiento localizado, ubicados en este suelo, que se atenderán a las normas del Plan que regulan su desarrollo.





TITULO VII. ACTUACIONES URBANISTICAS ESPECIALES
PARA VIVIENDAS AUTOCONSTRUIDAS.



TITULO VII. ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES
PARA VIVIENDAS AUTOCONSTRUIDAS.

Art. 133. Régimen de planeamiento.

1. A los efectos encauzar y resolver urbanísticamente el fenómeno de la urbanización marginal y de vivienda autoconstruida, el Ayuntamiento podrá proceder a la realización de las actuaciones urbanísticas especiales reguladas en este Título.

2. El planeamiento que desarrolle estas actuaciones urbanísticas debe contener las determinaciones indicadas en los artículos 17 y 18 de estas Normas y, en todo caso, contemplarán los extremos siguientes :

a) En relación a los objetivos del planeamiento :

- el establecimiento de unidades residenciales de coste de edificación reducido, adecuadas a las condiciones socio-económicas de sus usuarios.

- la programación del crecimiento de los barrios exteriores al casco de la población dentro de estas pautas de desarrollo.

- la aportación de las dotaciones mínimas de áreas libres y de equipamiento correspondientes.

b) En relación a las especificaciones particulares:

- la definición de las condiciones mínimas necesarias de urbanización y servicio para la edificación conforme el artículo 50.





- la compatibilización de tecnologías de edificación de baja altura y densidad suficientemente alta.

Art. 134. Las actuaciones en suelo urbano.

1. La ordenación de las actuaciones ha de producirse a través de la figura de los Planes especiales previstos en el artículo 13.1 apartado a), con el contenido que les asigna el artículo 14. En los casos en que se trate de terrenos cuya ordenación detallada esté definida y se ajuste a ella la actuación o requiera solamente su concreción mediante un Estudio de detalle, el Plan puede reducirse en sus determinaciones a aquellos aspectos meramente definitorios de la actuación.

2. Las actuaciones en desarrollo del Plan, además de los sistemas de expropiación y cooperación con reparcelación económica, previstos en el artículo 15. 2 de estas Normas, pueden llevarse a efectos por el sistema de compensación.

3. Lo establecido para estas actuaciones se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 53 sobre convenios de urbanización diferida.

Art. 135. Las actuaciones en suelo urbanizable programado.

1. La ordenación de las actuaciones ha de verificarse mediante los Planes parciales previstos en el artículo 17.1 a). con el contenido de los mismos señalados en el artículo 18, pudiendo reducirse el área de planeamiento a una hectárea. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los Planes parciales pueden prever el desarrollo de su ejecución en dos o más fases, incluyendo en la primera las obras de urbanización imprescindible para que, con su ejecución previa o simultánea, quede habilitada la edificación.





134

2. Lo previsto con carácter general en el artículo 20.1 en cuanto a sistemas de actuación, se aplicará igualmente el presente supuesto.

3. Los Proyectos de urbanización han de redactarse y desarrollarse conforme a lo dispuesto en el artículo 21. 2, teniendo en cuenta las fases a que se alude en el párrafo segundo del número 1. de este mismo artículo.

4. A los efectos de que quede debida y suficientemente garantizada la ejecución de las sucesivas fases de urbanización, han de observarse las siguientes reglas:

a) Actuaciones de iniciativa pública:

El Plan especial o parcial correspondiente ha de contener las siguientes determinaciones:

- plan de etapas para la ejecución de las sucesivas fases.

- medios económicos-financieros que han de quedar afectos a dicha ejecución.

- sujeción del otorgamiento de licencia, a partir de la primera fase, a la condición de que formará parte de las legítimas de dichas licencias, de quedar los promotores o propietarios correspondientes obligados a subvenir, en su momento y en la proporción que previamente se determine, los costos de urbanización de las sucesivas fases o, en su caso, a través de la reparcelación económica prevista en el artículo 99 de la L.S.

b) Actuaciones de iniciativa privada.

El Plan de ajustarse a lo dispuesto en los artículos 34 y 35, así como a lo establecido en el



apartado anterior para las actuaciones

Cuando la actuación haya de revestir la forma de una urbanización particular, ha de cumplir asimismo lo prevenido en el artículo 31, asumiendo el promotor, con garantías suficientes y de forma directa, la financiación de todas las fases.

Art. 136. Las actuaciones en suelo urbanizable no programado.

1. La ordenación y ejecución de las actuaciones, ha de realizarse mediante Programas de Actuación Urbanística.

2. El límite señalado al ámbito territorial de los Programas de Actuación Urbanística en el artículo 23.1 puede reducirse a 1 Ha, en las condiciones en éste establecidas .

3. El contenido de los Programas ha de ser el señalado en el artículo 24.1, con las determinaciones a nivel de Plan parcial, adaptadas en el contenido del artículo anterior, pudiendo prescindirse del programa de edificación.

4. Los Proyectos de urbanización habrán de desarrollarse y ejecutarse con arreglo a lo dispuesto en el número 3 del artículo anterior.

5. Las Bases de los concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística han de atenerse a lo dispuesto en el artículo 130, con las modificaciones que resultan de lo prevenido en los números anteriores de este mismo artículo.





Art. 137 Régimen de la edificación

1. Las edificaciones de actuaciones especiales quedan exceptuadas del régimen general sobre condiciones mínimas de las viviendas en lo atinente a los servicios exigibles para merecer ésta última calificación, y para su autorización administrativa bastará con que cuenten, como mínimo, con una habitación, una cocina y un aseo.

2. Podrá autorizarse la ocupación de las viviendas con base en una primera fase en que dispongan de muros, tabiques y aparatos sanitarios, mediante la formulación de compromiso similar al anteriormente establecido para la urbanización.

3. si pasado el plazo previsto la vivienda no se terminara, el terreno en que se asiente se considerará no edificado, a efectos de la aplicación del régimen fiscal establecido en el Real Decreto Ley 15/ 1.978. de 7 de Junio.





TITULO VIII. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITULO I. Control preventivo

CAPITULO II. Inspección urbanística y suspensión de obras

CAPITULO III. Infracciones urbanísticas





138

TITULO VIII. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITULO I. CONTROL PREVENTIVO

Art. 138 Actos sujetos a previa licencia

1. Están sujetos a previa licencia los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante R.D.U.) y en particular los siguientes:

a) La demolición de toda clase de construcciones y edificaciones.

b) Los movimientos de tierra y las excavaciones.

c) Las obras de nueva planta.

d) Las obras de reparación, conservación, modificación o reforma de toda clase de edificaciones, cuando afecten al aspecto exterior, a la distribución interior, a las instalaciones o a los elementos estructurales de aquellas.

e) La primera ocupación de las edificaciones, cualesquiera que fuera el uso a que se destinen.

f) El cambio de uso de las edificaciones.

g) La colocación de cualesquiera rótulo, indicaciones o carteles visibles desde la vía pública.

h) La parcelación del suelo.

i) La tala de árboles y arbustos.

2. Los actos enumerados en el párrafo anterior se entienden sujetos a una previa licencia con independencia del carácter público o privado de su promotor o del suelo en que pretendan llevarse a cabo.

3. Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva autorización.





4. La disposición de licencia de carácter exigida para el suministro de servicios de carácter público a las edificaciones.

Art. 139. Obras de promoción pública

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

2. Quedan exceptuadas del trámite de licencia del párrafo anterior los proyectos que se remitan al Ayuntamiento, conforme al artículo 180.2 L.S., junto con resolución del Ministro competente declarando la urgencia o el excepcional interés público de las obras proyectadas, en cuyo caso la Corporación Municipal se limita a emitir informe sobre la conformidad o no de los proyectos a la ordenación urbanística aplicable, remitiéndolo al expresado Ministro.

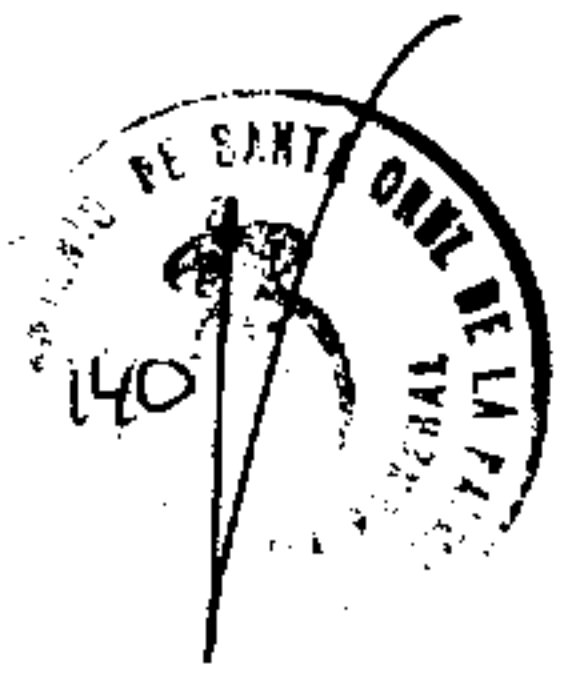
3. Hasta tanto no se notifique al Ayuntamiento, en el supuesto prevenido en el párrafo anterior, la resolución que adopte el Consejo de Ministros conforme al artículo 152.2 L.S., no supone autorización para el inicio de las obras.

Art. 140. solicitud de licencia.

1. A toda solicitud de otorgamiento de licencia ha de acompañar el correspondiente Proyecto técnico, en triplicado ejemplar, debidamente visado por el Colegio Profesional pertinente, así como documento acreditativo de la Dirección Técnica a cuyo cargo vaya a estar la construcción.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las peticiones licencia de ocupación.

3. En el caso de establecimientos industriales o mercantiles, deberá solicitarse previa o, cuando menos, simultáneamente a la licencia de obras, la de apertura, a los efectos de lo prevenido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.



4. Al peticionario de la licencia se le ha de entregar un ejemplar del Proyecto, debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fueren pertinentes.

Art. 141. Documentación de la solicitud de licencia.

1. Las solicitudes de licencia habrá de incluir el modelo previsto a estos efectos, debidamente cumplimentado.

2. el Proyecto técnico, que deberá estar firmado por el facultativo competente y por el solicitante, contendrá en todo caso:

- Planos de emplazamiento y situación a escala al menos de 1:1000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineación y rasante.

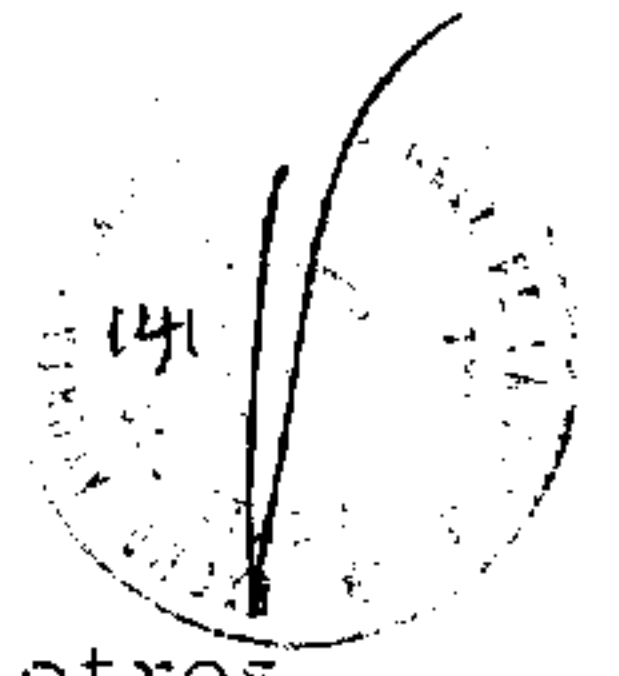
- Plano parcelario a escala no inferior a 1:1000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona y sus características volumétricas.

- Toda aquella documentación o información que la índole del proyecto, instalación u operación requiera, según los artículos siguientes y el Decreto 462/71 del 11 de Marzo.

Los planos del Proyecto han de estar acotados en sus dimensiones fundamentales y definir perfectamente la volumetría exterior del edificio, incluso de las construcciones permitidas en las azoteas, reseñando con precisión los volados, retranqueos y cuantas circunstancias exijan las normas correspondientes.

La Memoria del Proyecto debe detallar el uso previsto para cada una de las partes del edificio y contener una descripción de los materiales de la fachada y los datos fundamentales en relación con el acabado de ésta.





3. Son igualmente exigibles, cuando sea necesario, otros documentos se estimen necesario hacer posible la debida aplicación de los preceptos de estas Normas o de las de los planes que desarrollen el presente, en especial en lo referente a emplazamiento o situación de las edificaciones, propiedad y dimensiones de las parcelas, distancia a edificaciones contiguas, y demás requisitos similares.

Quando las licencias afecten a la utilización de los terrenos sin edificar, deberá determinarse con precisión el objeto de ésta, cuidando especialmente, cuando se destien a depósito de materiales de cualquier tipo, su sometimiento al planeamiento, así como su visibilidad desde el entorno.

Quando 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 que se construyen de nuevo.

4. Movimiento de tierras.

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

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

5. Parcelación:

La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes, y requerirá la presentación de los siguientes documentos:

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

COLEGIO OFICIAL DE...



142

- Plano topográfico y de información a escala 1:500, con detalle de los lindes, preexistentes y clasificaciones urbanísticas vigentes.

6. Modificación de uso

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

- Certificación expedida por el 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 precisos para el uso solicitado.

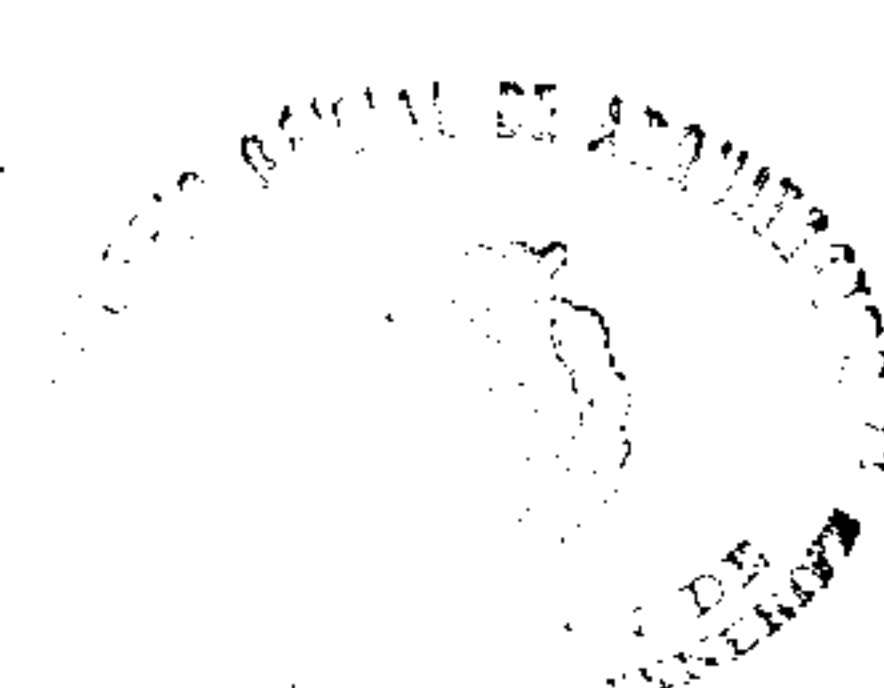
La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma que, en su caso, sería objeto de licencia independiente.

7. Derribos.

La solicitud para licencia de derribo de edificios o parte de éstos, edificaciones auxiliares, cierres o elementos complementarios, se acompañará de los siguientes elementos:

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

- Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en realización a la vía pública y a la fincas vecinas.





143

- Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.
- Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.
- comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

8. Cerramiento de parcelas:

- a) Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales y demás que se especifiquen para cada zona.
- b) en cualquier caso, las materiles no constituirán peligro para los vecinos, como las rejas acabadas en punta y los cristales en la coronación de muros.
- c) Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas generales o locales, solo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste de la valla a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

Art. 142. caducidad de las licencias

Las licencias municipales caducan a los seis meses de la fecha de su notificación si no dan comienzo las obras. Comenzadas éstas dentro del plazo aludido, circunstancia que ha de acreditarse mediante la presentación de certificación de comienzo de las obras expedida por la Dirección Técnica y visada por los Colegios profesionales correspondientes, la licencia ampara la construcción durante dos años.





Art. 143. Gastos extraordinarios

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

Art. 144 Variaciones de obra

Cuando en el transcurso de una obra se desee variar el proyecto aprobado, debe solicitarse previamente mediante nueva documentación.

En el caso de que las variaciones se hiciesen sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler y efectuar las reformas necesarias, conforme se establece en el artículo 156.

Art. 145. Replanteo.

1. Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales, ha de notificarse el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos debe estar el terreno libre de obstáculos.

2. Al acto de replanteo asiste el Alcalde o persona en quien delegue, el propietario, el técnico municipal y la representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.





Art. 146. Licencia de ocupación.

1. El otorgamiento de la licencia de ocupación en los supuestos previstos en los apartados e) y f) del artículo 138, requiere la representación del certificado final de obras extendido por la Dirección técnica de estas últimas, visado por el colegio Profesional correspondiente.

2. En los supuestos de edificaciones destinadas a distintos usos amparadas por una misma licencia y Proyecto de ejecución, puede solicitarse y obtenerse licencia de ocupación para concretas partes constitutivas de unidad de uso independiente, previo libramiento por la Dirección Técnica de certificación acreditativa de la terminación constructiva de las mismas y de la seguridad de su uso y no incidencia respecto a la continuación de las obras del resto de la edificación. En todo caso, ello es procedente cuando la licencia se refiera a proyectos de ejecución parcial dentro de un Proyecto de tramitación conjunto.

3. Lo dispuesto en el número anterior no es válido en el supuesto de legalización parciales de obras.

4. El primer uso de un edificio o de un terreno, sujeto a licencia a efectos de comprobación de su ajuste al planeamiento vigente y, en su caso, a licencia de obras, es trámite imprescindible para el suministro municipal de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.





Art. 147. Obras menores.

1. Se consideran obras menores aquellas que, sin variar la estructura ni el uso del edificio, atiendan las condiciones higiénicas de conservación y estética del edificio, como las que tienen por objeto reponer algún elemento constructivo deteriorado, las de decoración interior y las de revestido y pintura de las fachadas.

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

Art. 148. Edificaciones en mal estado o que amenacen ruina parcial

Cuando alguna edificación o alguno de sus elementos estuviera en mal estado de conservación o amenazase ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, ha de determinar las obras a llevar a cabo en la misma, fijando al propietario un plazo para su ejecución y llevándolas a efecto a cargo del mismo si no lo hiciere aquél.

Art. 149. Ruina inminente

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





147

CAPITULO II. INSPECCION URBANISTICA Y SUSPENSION DE LAS OBRAS

Art. 150. Inspección de las obras

1. La inspección de las obras para la comprobación de la existencia de licencia, de la adaptación de aquéllas a ésta, y de su supervisión por dirección técnica, se ejerce por el Ayuntamiento a través de la policía municipal y del personal técnico de sus oficinas.

2. La Dirección técnica de las obras puede recabar, para el adecuado cumplimiento de su función, el auxilio de las Corporaciones Locales.

Art. 151. Suspensión de los actos de edificación y de uso del suelo

1. Procede la suspensión en los siguientes casos:

a) de los actos de edificación:

- que se ejecuten sin licencia,
- que se realicen con infracción de las condiciones legítimas de la licencia,
- que se lleven a cabo al amparo de licencia caducada,
- que no contaran con Dirección Técnica.

b) de los usos:

- actos de parcelación sin licencia,
- ocupación de inmuebles sin licencia,
- utilización de edificaciones y de suelo no autorizadas.

2. Suspendido uno de los actos a que se refiere el párrafo anterior, ha de procederse en la forma prescrita en el artículo 184 L.S.





148

CAPITULO III. INFRACCIONES URBANIS

SECCION 1. INFRACCIONES

Art. 152. tipificación de las infracciones

1. Las infracciones se clasifican en graves y leves, en la forma siguiente:

2. Son faltas graves las establecidas en el artículo 54.2. y 3 del R.D.U.

3. Se reputa falta leve cualquier otro incumplimiento o infracción de la ordenación urbanística establecida en este Plan o en los planes que lo desarrollen.

Art. 153. La responsabilidad urbanística

1. La responsabilidad por la comisión de infracciones urbanísticas se determina con arreglo a lo dispuesto en el artículo 228.1. y 2 L.S.

Art. 154. Sanciones

Las sanciones susceptibles de ser impuestas por la comisión de infracciones urbanísticas son las prevenidas en el artículo 228, número 4,5,6 y 7 L.S.

Art. 155. Procedimiento sancionador

1. El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior es el regulado en el Capítulo II del título VI de la Ley de Procedimiento Administrativo del 17 de 1.958.

2. Las referencias que en los preceptos de la Ley citada en el párrafo anterior se hacen al Ministerio, deben entenderse hechas a los órganos previstos en el artículo 218.6 L.S.





149

SECCION 2. DEMOLICION DE OBRAS Y LEGANIZACION

Art. 156. Demolición de obras

1. Conforme los artículo 184 y 185 L.S., las obras que se realicen sin previa licencia o con infracciones de las condiciones de la que los ampare y que no puedan ser objeto de legalización por ser disconformes con la ordenación urbanística establecida en este Plan o en los que lo desarrollen, deben ser demolidas, a costa del propietario, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades a que haya lugar.

2. En el caso de que la Corporación Municipal no acuerde la demolición de las obras en el plazo de un mes contado con arreglo al artículo 184 L.S., dicha demolición ha de acordarse por los órganos a que alude el artículo 187 de la misma Ley.

Art. 157. Legalización

1. La legalización de obras ha de llevarse a cabo con arreglo a lo prevenido en el artículo 184, número 1 y 2 L.S.

2. La solicitud de licencia a los efectos de lo prevenido en el párrafo anterior ha de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 141 de estas Normas.





TITULO IX. NORMAS DE CARACTER COMPLEMENTARIO

CAPITULO I. Normas sobre protección de polución luminosa

CAPITULO II. Normas sobre protección de incendios

CAPITULO III. Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas

CAPITULO IV. Protecciones de carácter administrativo



CAPITULO I. NORMAS SOBRE PROTECCION DE LA POLUCION LUMINOSA.



Art. 158. Objeto

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

2. A los efectos de las presentes Normas, se denomina alumbrado exterior todo tipo de alumbrado fijo o móvil, proyectado o utilizado para iluminación de exteriores, tales como el alumbrado público, el alumbrado de edificios y monumentos, anuncios, alumbrado de zonas de recreo y similares. Quedan excluidos de la presente normativa:

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

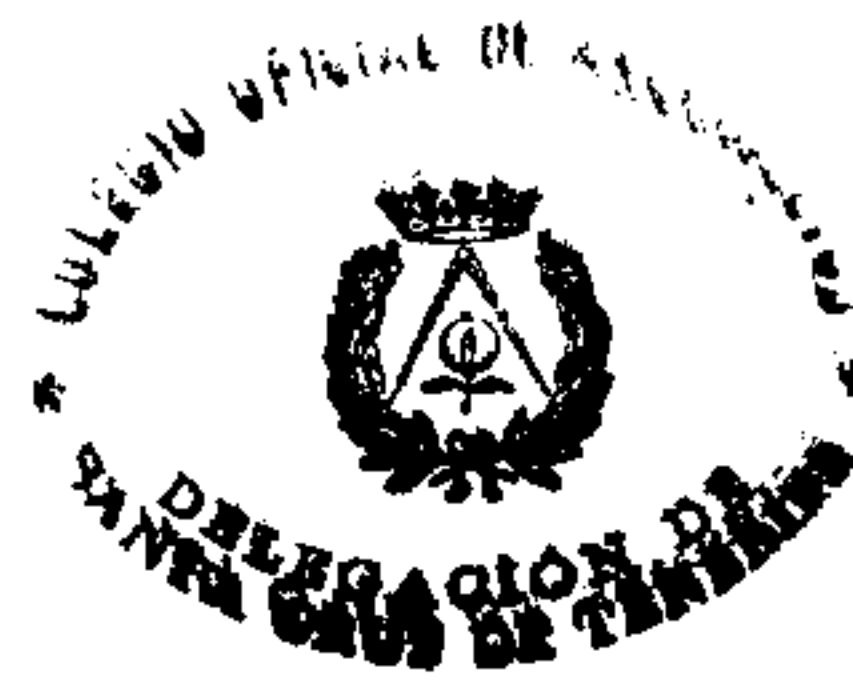
b) la luz producida por la combustión de gas natural y otros combustibles.

c) la iluminación de aeropuertos.

d) la iluminación de vehículos automóviles.

Art. 159. Condiciones generales

El alumbrado exterior cumplirá las condiciones siguientes:





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

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

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

Art. 160. Instalaciones de alumbrado exterior:

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

a) alumbrado público

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

b) alumbrado de edificios y monumentos

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

c) alumbrado de zonas de recreo fijas o transitorias tales como festejos y verbenas.

Podrá emplearse cualquier tipo de lámparas. Este alumbrado deberá permanecer apagado después de media noche, excepto aquellas actividades singulares que se realicen en estas zonas. En todo caso, deberá apagarse el sistema de alumbrado una hora después de concluir dicha actividad.





d) Anuncios.

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

- lámpara de "neón" en las cuales la luz es producida por una descarga de alta tensión a través de un tubo que conyiene hidrgeno, helio, neón, argón, Kryptón o mercurio a muy bajas presiones,

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

- lámparas de baja presión de sodio,

- 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.

Art. 161. Mantenimiento.

1. Los cambios de fuentes luminosas se efectuarán con lámparas del mismo tipo.

2. Las pantallas y los filtros deben sufrir inspecciones periódicas. Todo filtro dañado o que no cumpla las condiciones iniciales debe ser reemplazado inmediatamente.

Art. 162. Permisos para la instalación

1. todo alumbrado exterior cuya potencia sea superior a 4.000 lúmenes deberá cumplir estas Normas.

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

- 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.





CAPITULO II. NORMAS SOBRE PROTECCION DE INCENDIOS.

Art.163. Disposiciones generales.

En la redacción de nuevos proyectos de edificación deberán cumplirse los requisitos previstos en las Normas Básicas de la Edificación-Norma de Protección contra incendios en los edificios (N.T.E.-C.P.I.-B2).





CAPTITULO III. NORMAS SOBRE SUPERACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Art. 164. Disposiciones generales.

1. Con objeto de evitar las barreras arquitectónicas que se producen ante personas impedidas o disminuidas físicas, se aplicará lo dispuesto en este capítulo sin perjuicio de aquellas otras medidas que se especifiquen en normas legales dictadas al efecto.

2. Los Proyectos de urbanización deberán contemplar recorridos peatonales donde los desniveles se resuelven por rampas de pendiente inferior al 11%.

3. Los edificios e instalaciones de carácter público deberán cumplir análogo requisito, tanto en accesos como en circulaciones interiores, resolviendo éstas por instalaciones mecánicas. Asimismo deberán disponer de cuartos de aseo, al menos en una de las plantas, adecuados a este tipo de usuarios.

Art. 165. Pavimentos especiales.

1. En los cruces de calles se dispondrán pavimentos de losetas especiales con un ancho total de 1 m., a fin de que los invidentes puedan percibirse al tacto que se va a terminar el tramo de acera en el que transitan.

2. En las aceras con trazado en curva fuerte y en las que no haya fachada que pueda guiar a los invidentes, se dispondrá a ambos lados una franja de 50 cm. de ancho con loseta especial que les advierta de que deben variar el rumbo de su tránsito.

3. Si en la calle existen dos calzadas separadas por una mediana, ésta se recortará para disponer en el paso de peatones una acera rebajada, señalizada con losetas especiales.





Art.166. Plazas para estacionamiento de vehículos automotores.

En los aparcamientos públicos, zonas de estacionamiento y garages para vehículos ligeros, se dispondrá al menos de una plaza para cada 100, construida para vehículos que transporten pasajeros minusválidos en las extremidades inferiores, que se señalizarán convenientemente.

Art.167. Accesos.

1. Se rebajará el bordillo de los pasos de peatones mediante un acuerdo suave que tendrá un ancho igual al del paso.

2. En las escaleras y los pasos elevados se dispondrán rampas de pendiente máxima del 8% y anchura mínima de 1,3 m., para permitir el paso de coches minusválidos.

Art.168. Obstáculos.

1. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos y similares para evitar daños a los invidentes cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de Kioskos, terrazas de bares y demás que ocupan las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo mediante franjas de pavimento especial.

2. Las señales de tráfico verticales, semáforos, báculos de alumbrado o cualquier otro elemento similar de señalización que se hallen en la vía pública, deberán situarse en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,5 m. Si la acera no existe o su ancho es inferior, los elementos verticales de señalización se colocarán junto a las fachadas, pero siempre a una altura mínima de 2 metros.

3. Los hitos o mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán una luz libre mínima de 1 m. para permitir el paso de una silla de ruedas, y perpendicularmente a la alineación de los mojones, con las mismas losetas especiales que para los pasos, se construirá una franja de 80 cm. de ancho por 2 m. de longitud.





CAPIULO IV.

Art.169. Normas de protección de carácter administrativo.

1. Con independencia del régimen de protección establecido en el suelo rústico y de las restricciones de carácter administrativo reseñadas en el Plan, como las relativas a los márgenes de las carreteras y a las instalaciones militares, se entiende que deberán respetarse las normas que afectan a la zona marítimo-terrestre, el área de protección del Aeropuerto, cuya zona de servidumbre se recoge en el plano de información número 7 y cuantas más legalmente sean de aplicación.





Anexo 1.

ESTUDIOS DE DETALLE QUE SE SENALAN EN EL PLAN.

A. Estudios de detalle de la manzana Alvarez Abreu, Rieguito, Avda. Marítima, El Fuente; del área delimitada en el Puente y Placeta Echentive, y de la comprendida en las calles Blás Simón y Virgen de la Luz. Dentro de los criterios establecidos en este Plan General, el Estudio adecuará la altura detallada de edificación en el área que comprende en forma individualizada, bajo la dominante del respeto a las edificaciones actuales y, en particular, en los dos primeros, a las de carácter histórico o que son objeto de catalogación.

B. Estudios de detalle de Bajamar-calle Norias y Lomo Machado-camino vecinal Las Nieves.

Se consideran fijas las alturas establecidas en el plano número 11 del Plan General, y a decidir por el Estudio de Detalle la ocupación de la edificación entre la de transición y la cerrada.





160

Disposición adicional.

1. Por razones de política urbanística y a fin de crear una situación de partida que permita la aplicación estricta de la nueva ordenación en el futuro, con carácter extraordinario y excepcional se consideran dentro de la ordenación del Plan, aún cuando contravinieran las disposiciones de éste, las construcciones que cumplan las condiciones siguientes:

-Haberse realizado conforme el planeamiento en su momento vigente o no existiendo planeamiento

-Estar terminadas y referenciadas en el Plan

-No afectar al suelo rústico protegido

-No incumplir preceptos de ordenación urbanística cuyo contenido se establezca sustantivamente en la Ley del Suelo, con independencia del planeamiento o de otros preceptos legales, entendiéndose incluidos en este caso aquellos edificios construidos al margen de lo dispuesto en el artículo 132 F. a) 3 y 4.

2. Si las construcciones a que esta norma se refiere se demolicieran, regirán sin restricciones las condiciones del Plan.

3. La aceptación urbanística se entiende sin perjuicio del deber de los propietarios de legalizar en forma adecuada sus construcciones, si ello fuera pertinente.

4. Las contravenciones del Plan a que se refiere el número 1 anterior corresponden propiamente a las condiciones de volumen, tales como altura de la edificación, dimensiones de parcela y retranqueos a linderos, que no afecten a los sistemas generales comarcales o municipales o que expresamente queden exceptuados en esta disposición en el Plan.

5. Se entiende este precepto en concordancia con lo dispuesto en el artículo 95 A, 3º

Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 1990

El Arquitecto

colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)

1 JUN. 1990

número 11936

el arqto. de control

conforme al encargo del propietario