

DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, SECRETARIO DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ARICO.

CERTIFICO : QUE EL PRESENTE ES EL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA CUMAC EL DIA 30.10.1997.

Villa de Arico a 3 de Noviembre de 1997

EL SECRETARIO



~~NORMAS~~ SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE ARICO

anexo a este

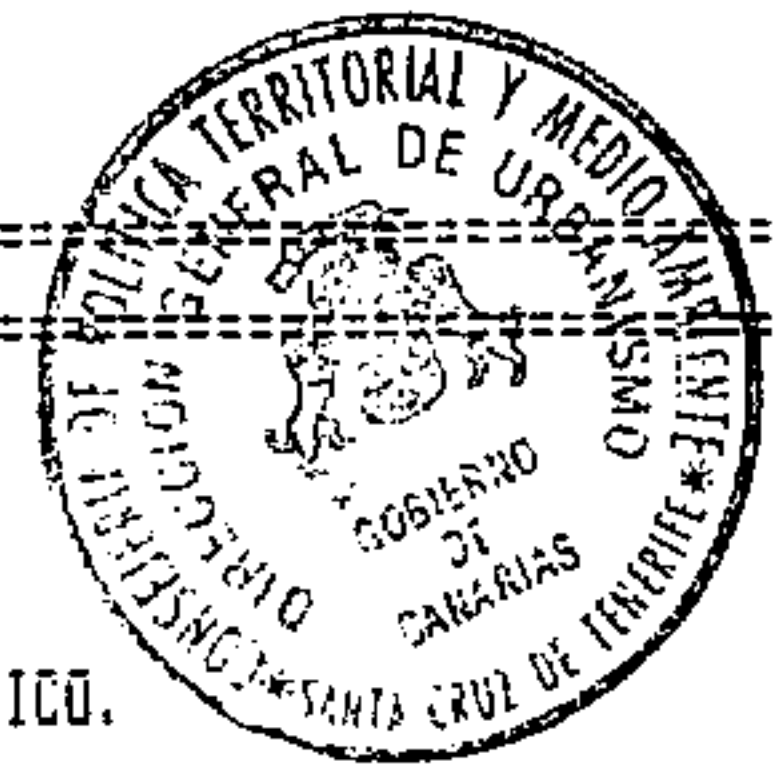
lorenzo sanchez rodriguez

PROVINCIA
SANTA CRUZ DE TENERIFE

MUNICIPIO
ARICO

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE ARICO

NORMAS URBANISTICAS



NORMAS URBANISTICAS

de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ARICO.

Indice general de las Normas Urbanísticas.

PARTE 1:	DISPOSICIONES PRELIMINARES.	hojas 1 a 5
PARTE 2:	DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.	hojas 6 a 24
PARTE 3:	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.	hojas 25 a 48
PARTE 4:	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.	hojas 49 a 72
PARTE 5:	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.	hojas 73 a 103
PARTE 6:	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.	hojas 104 a 119
PARTE 7:	REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION.	hojas 120 a 171
PARTE 8:	CONDICIONES DE USO.	hojas 172 a 194
PARTE 9:	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ZONAS O SISTEMAS DE ORDENACION.	hojas 195 a 218
PARTE ANEXA:	FICHAS: nº 0.f a 38.f.	hojas 1 a 38
		2.f bis a 27.f bis
	GRAFICOS: nº 1 a 16.	hojas 1.g a 8.g

DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, SECRETARIO DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ARICO.

CERTIFICO : Que el presente documento, denominado "NORMAS URBANISTICAS", que consta de un Indice (de 15 páginas), un Texto articulado de 218 páginas correlativamente numeradas y diversas fichas urbanísticas y gráficos, es el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Arico el día 12.08.97 para ser elevado a la aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de conformidad con lo previsto en el art. 132.3 b) del Reglamento de Planeamiento.

Villa de Arico a 13 de Agosto de 1997

EL SECRETARIO





INDICE DE LOS APARTADOS

PARTE 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Apartado 1.0.1.- Objeto de las Normas Urbanisticas.	hoja 1
Apartado 1.0.2.- Ambito de aplicaci3n.	hoja 1
Apartado 1.0.3.- Alcance.	hoja 1
Apartado 1.0.4.- Vigencia, revisi3n y modificaci3n.	hojas 1 y 2
Apartado 1.0.5.- Efectos.	hojas 2 y 3
Apartado 1.0.6.- Situaciones transitorias.	hoja 3
Apartado 1.0.7.- Interpretaci3n de los documentos.	hojas 3 y 4
Apartado 1.0.8.- Documentaci3n.	hoja 4
Apartado 1.0.9.- Terminologfa.	hojas 4 y 5

PARTE 2: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

BLOQUE 2.1: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 2.1.1.- Instrumentos de actuaci3n urbanfstica.	hoja 6
---	--------

BLOQUE 2.2: INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Secci3n 1a: Tipologfa del planeamiento.

Apartado 2.2.1.- Tipos de instrumentos de ordenaci3n.	hoja 6
Apartado 2.2.2.- Figuras de planeamiento de desarrollo.	hoja 6
Apartado 2.2.3.- Figuras de planeamiento complementarias.	hoja 6

Secci3n 2a: Figuras de planeamiento de desarrollo.

Apartado 2.2.4.- Planes parciales.	hojas 6 y 7
Apartado 2.2.5.- Planes especiales.	hoja 7

Secci3n 3a: Figuras de planeamiento complementarias.

Apartado 2.2.6.- Estudios de detalle.	hoja 7
Apartado 2.2.7.- Normas especiales de protecci3n.	hojas 7 y 8
Apartado 2.2.8.- Ordenanzas complementarias.	hoja 8
Apartado 2.2.9.- Cat3logos y registros urbanfsticos.	hoja 8

BLOQUE 2.3: INSTRUMENTOS DE GESTION.

Secci3n 1a: Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arico.

Apartado 2.3.1.- Desarrollo en suelo urbano.	hoja 8
Apartado 2.3.2.- Desarrollo en suelo apto para urbanizar	hojas 8 y 9
Apartado 2.3.3.- Desarrollo en suelo r3stico.	hoja 9
Apartado 2.3.4.- Desarrollo de los sistemas generales.	hoja 9

Secci3n 2a: Ejecuci3n del planeamiento.

Apartado 2.3.5.- Condiciones exigibles a la actuaci3n urbanfstica.	hojas 9 y 10
Apartado 2.3.6.- Requisitos para la delimitaci3n de las actuaciones.	hoja 10
Apartado 2.3.7.- Reparcelaci3n.	hojas 10 y 11
Apartado 2.3.8.- Proyecto de compensaci3n.	hoja 11

Secci3n 3a: Actuaciones sistem3ticas.

Apartado 2.3.9.- Sistemas de actuaci3n.	hoja 11
Apartado 2.3.10.- Sistema de compensaci3n.	hoja 11
Apartado 2.3.11.- Sistema de cooperaci3n.	hojas 11 y 12
Apartado 2.3.12.- Sistema de expropiaci3n.	hoja 12

Secci3n 4a: Actuaciones asistem3ticas.

Apartado 2.3.13.- Presupuestos para la adquisici3n de derechos urbanfsticos.	hoja 12
--	---------



Sección 5ª: OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.

- Apartado 2.3.14.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales.
- Apartado 2.3.15.- Obtención del suelo destinado a sistemas locales.

BLOQUE 2.4: INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

Sección 1ª: Disposiciones generales.

- Apartado 2.4.1.- Clases de proyectos técnicos.
- Apartado 2.4.2.- Condiciones generales de los proyectos.

hoja 13

hoja 13

Sección 2ª: Proyectos de urbanización.

- Apartado 2.4.3.- Características generales.
- Apartado 2.4.4.- Contenido de los proyectos de urbanización.

hojas 13 y 14

hoja 14

Sección 3ª: Proyectos de edificación.

- Apartado 2.4.5.- Definición y clases de obras de los proyectos de edificación.
- Apartado 2.4.6.- Condiciones comunes a los proyectos de edificación.
- Apartado 2.4.7.- Documentación específica de los proyectos de obras de demolición.
- Apartado 2.4.8.- Documentación específica de los proyectos de obras de nueva edificación.
- Apartado 2.4.9.- Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

hojas 14 y 15

hoja 15

hojas 15 y 16

hoja 16

hojas 16 y 17

Sección 4ª: Proyectos de actividades e instalaciones.

- Apartado 2.4.10.- Definición y clases de obras de los proyectos de actividades e instalaciones.
- Apartado 2.4.11.- Condiciones comunes de los proyectos de actividades e instalaciones.

hojas 17 y 18

hoja 18

Sección 5ª: Proyectos de otras actividades urbanísticas.

- Apartado 2.4.12.- Definición y división de estos proyectos.
- Apartado 2.4.13.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.
- Apartado 2.4.14.- Condiciones para las obras menores.

hojas 18 y 19

hojas 19 y 20

hojas 20 y 21

BLOQUE 2.5: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Sección 1ª: Generalidades.

- Apartado 2.5.1.- Procedimientos de intervención.

hoja 21

Sección 2ª: Información urbanística.

- Apartado 2.5.2.- Publicidad del planeamiento.

hoja 21

Sección 3ª: Licencias urbanísticas.

- Apartado 2.5.3.- Actividades sujetas a licencia y documentación para su solicitud.

hojas 21 y 22.

Sección 4ª: Ordenes de conservación, ejecución o suspensión.

- Apartado 2.5.4.- Deber de conservación.
- Apartado 2.5.5.- Declaración de ruina.
- Apartado 2.5.6.- Ordenes de ejecución.
- Apartado 2.5.7.- Protección de la legalidad urbanística.

hojas 22 y 23

hoja 23

hoja 24

hoja 24

Sección 5ª: Inspección urbanística.

- Apartado 2.5.8.- Competencia municipal.

hoja 24

=====

PARTE 3: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

BLOQUE 3.1: PLANTEAMIENTO PREVIO.

- Apartado 3.1.1.- Conceptos urbanísticos generales.
- Apartado 3.1.2.- Función y utilización del suelo ordenado.

hoja 25

hoja 26

BLOQUE 3.2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

Sección 1ª: División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.

- Apartado 3.2.1.- Clasificación del suelo.

hoja 26

Sección 2ª: Derechos y deberes urbanísticos.

- Apartado 3.2.2.- Derechos y deberes urbanísticos en el suelo rústico.
- Apartado 3.2.3.- Obligaciones y cargas en el suelo apto para urbanizar y urbano.
- Apartado 3.2.4.- Derechos o facultades urbanísticas en el suelo apto para urbanizar y urbano.

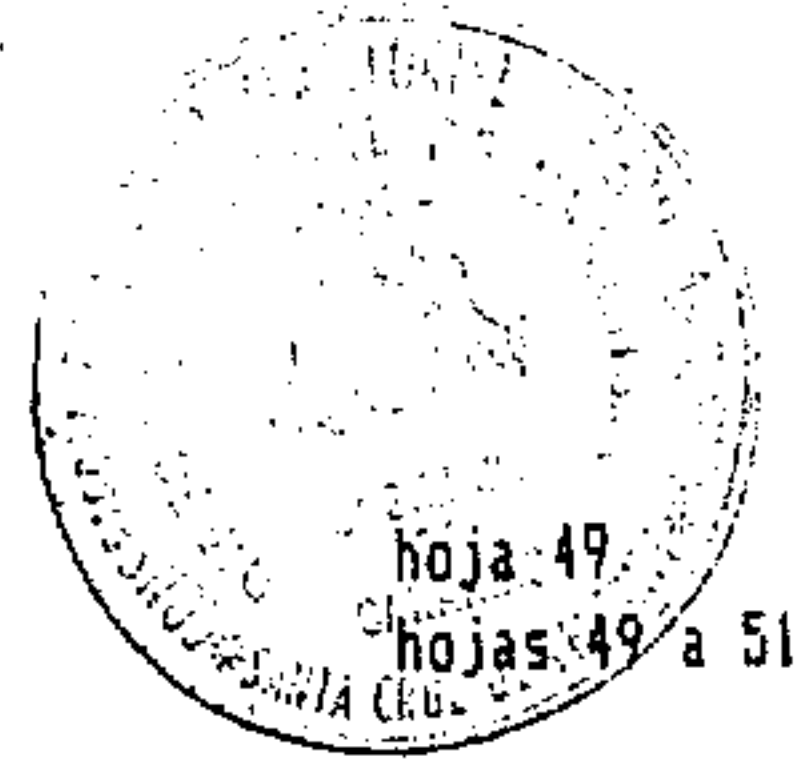
hoja 27

hojas 27 y 28

hojas 28 y 29



Sección 3ª: <u>Aprovechamiento urbanístico.</u>	
Apartado 3.2.5.- Aprovechamiento urbanístico del suelo.	
Apartado 3.2.6.- Determinación del aprovechamiento urbanístico.	
Apartado 3.2.7.- Condiciones generales para la efectividad del aprovechamiento.	
Sección 4ª: <u>División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.</u>	
Apartado 3.2.8.- Calificación del suelo.	
Sección 5ª: <u>División del suelo en razón de su ordenación detallada.</u>	
Apartado 3.2.9.- Zonificación del suelo.	hoja 33
Apartado 3.2.10.- Subcategorías en suelo rústico.	hoja 33
Apartado 3.2.11.- Zonas y sistemas de ordenación.	hojas 33 y 34
Apartado 3.2.12.- Usos pormenorizados.	hojas 34 y 35
Sección 6ª: <u>División del suelo en razón de su gestión urbanística.</u>	
Apartado 3.2.13.- División del territorio para su gestión.	hoja 35
 BLOQUE 3.3: <u>ESTRUCTURA DEL TERRITORIO MUNICIPAL.</u>	
Sección 1ª: <u>Estructura general y orgánica del territorio.</u>	
Apartado 3.3.1.- Planteamiento básico.	hoja 36
Apartado 3.3.2.- Sistemas generales y locales.	hoja 36
Apartado 3.3.3.- Sistema de comunicaciones.	hojas 36 y 37
Apartado 3.3.4.- Sistema de espacios libres.	hoja 37
Apartado 3.3.5.- Sistema de equipamientos o dotaciones.	hojas 37 y 38
Apartado 3.3.6.- Sistema de infraestructuras técnicas.	hoja 38
 BLOQUE 3.4: <u>INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.</u>	
Apartado 3.4.1.- Situaciones preexistentes al planeamiento.	hojas 38 y 39
 BLOQUE 3.5: <u>PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL.</u>	
Sección 1ª: <u>Criterios generales.</u>	
Apartado 3.5.1.- Programación general.	hoja 39
Sección 2ª: <u>Protección de las aguas.</u>	
Apartado 3.5.2.- Aguas para el consumo humano.	hoja 40
Apartado 3.5.3.- Aguas aptas para la vida de los animales.	hoja 40
Apartado 3.5.4.- Aguas aptas para el baño.	hoja 40
Apartado 3.5.5.- Control de los vertidos.	hojas 40 y 41
Apartado 3.5.6.- Aguas residuales.	hoja 41
Apartado 3.5.7.- Aguas subterráneas.	hojas 41 y 42
Sección 3ª: <u>Protección atmosférica.</u>	
Apartado 3.5.8.- Aspectos generales.	hoja 42
Apartado 3.5.9.- Protección contra el ruido.	hoja 42
Sección 4ª: <u>Protección del suelo.</u>	
Apartado 3.5.10.- Criterios generales.	hojas 42 y 43
Apartado 3.5.11.- Prevención contra la erosión del suelo.	hoja 43
Apartado 3.5.12.- Prevención contra las perturbaciones agrícolas.	hojas 43 y 44
Apartado 3.5.13.- Prevención contra los residuos.	hoja 44
Sección 5ª: <u>Protección de las infraestructuras.</u>	
Apartado 3.5.14.- Protección de las vías de tráfico.	hojas 44 y 45
Apartado 3.5.15.- Protección de otras infraestructuras.	hoja 45
Sección 6ª: <u>Protección del patrimonio.</u>	
Apartado 3.5.16.- Protección de yacimientos arqueológicos.	hoja 45
Apartado 3.5.17.- Protección de formas geomorfológicas características.	hoja 45
Apartado 3.5.18.- Protección de las edificaciones y lugares.	hojas 45 a 47
Sección 7ª: <u>Protección de la flora y fauna.</u>	
Apartado 3.5.19.- Protección de la flora y de la fauna.	hoja 48



PARTE 4: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.

BLOQUE 4.1: DEFINICION Y DIVISION EN CATEGORIAS.

- Apartado 4.1.1.- Definición.
- Apartado 4.1.2.- División en categorías.

BLOQUE 4.2: CONDICIONES GENERALES DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.

Sección 1ª: Limitaciones generales del suelo rústico.

- Apartado 4.2.1.- Limitaciones sobre actos y usos del suelo.

hojas 51 y 52

Sección 2ª: Condiciones generales de las actividades en suelo rústico.

- Apartado 4.2.2.- Licencias urbanísticas en suelo rústico.

hoja 52

- Apartado 4.2.3.- Segregaciones rústicas.

hojas 52 y 53

- Apartado 4.2.4.- Caminos rurales.

hoja 53

- Apartado 4.2.5.- Actividades sobre los acuíferos.

hojas 53 y 54

- Apartado 4.2.6.- Actividades extractivas y vertidos.

hoja 54

- Apartado 4.2.7.- Propaganda exterior.

hoja 54

- Apartado 4.2.8.- Geomorfología y yacimientos arqueológicos.

hoja 54

- Apartado 4.2.9.- Construcciones e instalaciones.

hojas 54 y 55

- Apartado 4.2.10.- Cerramientos de fincas o terrenos.

hojas 55 y 56

Sección 3ª: Núcleo de población.

- Apartado 4.2.11.- Condiciones básicas.

hoja 56

BLOQUE 4.3: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

Sección 1ª: Suelo rústico de cumbre (PU).

- Apartado 4.3.1.- Limitaciones y autorizaciones.

hoja 57

- Apartado 4.3.2.- Condiciones de las actividades y usos.

hojas 57 y 58

Sección 2ª: Suelo rústico forestal (PF).

- Apartado 4.3.3.- Limitaciones y autorizaciones.

hoja 58

- Apartado 4.3.4.- Condiciones de las actividades y usos.

hoja 59

Sección 3ª: Suelo rústico del litoral (PL).

- Apartado 4.3.5.- Limitaciones y autorizaciones.

hojas 59 y 60

- Apartado 4.3.6.- Condiciones de las actividades y usos.

hojas 60 a 62

Sección 4ª: Suelo rústico potencialmente productivo (PP).

- Apartado 4.3.7.- Limitaciones y autorizaciones.

hojas 62 a 64

- Apartado 4.3.8.- Condiciones de las actividades y usos.

hojas 64 y 65

Sección 5ª: Suelo rústico de protección paisajística (PB).

- Apartado 4.3.9.- Limitaciones y autorizaciones.

hojas 65 y 66

- Apartado 4.3.10.- Condiciones de las actividades y usos.

hojas 66 y 67

Sección 6ª: Suelo rústico residual (R).

- Apartado 4.3.11.- Limitaciones y autorizaciones.

hojas 67 y 68

- Apartado 4.3.12.- Condiciones de las actividades y usos.

hojas 68 a 71

Sección 7ª: Asentamientos rurales (AR).

- Apartado 4.3.13.- Condiciones generales.

hoja 71

- Apartado 4.3.14.- Condiciones de edificación.

hojas 71 y 72

- Apartado 4.3.15.- Condiciones de uso.

hoja 72

PARTE 5: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

BLOQUE 5.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1ª: Condiciones generales.

- Apartado 5.1.1.- Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

hoja 73

- Apartado 5.1.2.- Delimitación de nuevos sectores y unidades de ejecución. Efecto sobre el aprovechamiento.

hojas 73 y 74



- Sección 2ª: Condiciones generales de aprovechamiento.
- Apartado 5.1.3.- Aprovechamiento edificatorio.
- Apartado 5.1.4.- Densidades residenciales máximas.

BLOQUE 5.2: CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION DE LAS AREAS.

- Sección 1ª: Condiciones de interpretación de las determinaciones.
- Apartado 5.2.1.- Determinaciones básicas.

hoja 76

Sección 2ª: Condiciones de ordenación del territorio.

- Apartado 5.2.2.- Criterios sobre la ocupación del suelo.
- Apartado 5.2.3.- Criterios sobre los sistemas de ordenación.
- Apartado 5.2.4.- Criterios respecto al equipamiento o dotaciones.
- Apartado 5.2.5.- Criterios respecto a los espacios libres.
- Apartado 5.2.6.- Criterios respecto a la red viaria local.
- Apartado 5.2.7.- Criterios respecto a la urbanización.
- Apartado 5.2.8.- Criterios respecto a la afección de la costa.
- Apartado 5.2.9.- Criterios respecto a la afección de carreteras.
- Apartado 5.2.10.- Criterios respecto al contenido ambiental.
- Apartado 5.2.11.- Condiciones respecto al orden de prioridades.

hojas 76 y 77
hojas 77 y 78
hoja 78
hojas 78 y 79
hoja 79
hojas 79 a 85
hojas 85 a 87
hoja 87
hoja 87
hoja 87

BLOQUE 5.3: CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION: AREAS SAU.

Sección 1ª: Condiciones particulares para el Area SAU-T.3: Playa Grande.

- Apartado 5.3.1.- Objetivos específicos.
- Apartado 5.3.2.- Ambito territorial.
- Apartado 5.3.3.- Criterios de diseño de la trama urbana.
- Apartado 5.3.4.- Determinaciones específicas de ordenación.
- Apartado 5.3.5.- Condiciones específicas sobre cesiones dotacionales y sistemas adscritos.
- Apartado 5.3.6.- Condicionantes ambientales específicos.

hoja 88
hoja 88
hojas 88 y 89
hoja 89
hoja 89
hojas 89 y 90

Sección 2ª: Condiciones particulares para el Area SAU-R.5: Caleta María Luisa.

- Apartado 5.3.7.- Objetivos específicos.
- Apartado 5.3.8.- Ambito territorial.
- Apartado 5.3.9.- Criterios de diseño de la trama urbana.
- Apartado 5.3.10.- Determinaciones específicas de ordenación.
- Apartado 5.3.11.- Condiciones específicas sobre cesiones dotacionales y sistemas adscritos.
- Apartado 5.3.12.- Condicionantes ambientales específicos.

hoja 90
hoja 90
hojas 90 y 91
hoja 91
hoja 91
hojas 91 y 92

Sección 3ª: Condiciones particulares para el Area SAU-R.6: Listadas Este.

- Apartado 5.3.13.- Objetivos específicos.
- Apartado 5.3.14.- Ambito territorial.
- Apartado 5.3.15.- Criterios de diseño de la trama urbana.
- Apartado 5.3.16.- Determinaciones específicas de ordenación.
- Apartado 5.3.17.- Condiciones específicas sobre cesiones dotacionales y sistemas adscritos.
- Apartado 5.3.18.- Condicionantes ambientales específicos.

hoja 92
hoja 92
hojas 92 y 93
hoja 93
hoja 93
hoja 93

Sección 4ª: Condiciones particulares para el Area SAU-R.7: Punta de la Tosca.

- Apartado 5.3.19.- Objetivos específicos.
- Apartado 5.3.20.- Ambito territorial.
- Apartado 5.3.21.- Criterios de diseño de la trama urbana.
- Apartado 5.3.22.- Determinaciones específicas de ordenación.
- Apartado 5.3.23.- Condiciones específicas sobre cesiones dotacionales y sistemas adscritos.
- Apartado 5.3.24.- Condicionantes ambientales específicos.

hojas 93 y 94
hoja 94
hojas 94 y 95
hoja 95
hoja 95
hoja 95

Sección 5ª: Condiciones particulares para el Area SAU-R.8: Jaca-Oeste.

- Apartado 5.3.25.- Objetivos específicos.
- Apartado 5.3.26.- Ambito territorial.
- Apartado 5.3.27.- Criterios de diseño de la trama urbana.
- Apartado 5.3.28.- Determinaciones específicas de ordenación.
- Apartado 5.3.29.- Condiciones específicas sobre cesiones dotacionales y sistemas adscritos.

hojas 95 y 96
hoja 96
hoja 96
hojas 96 y 97
hoja 97



Apartado 5.3.30.-	Condicionantes ambientales específicos.	
Sección 6ª:	<u>Condiciones particulares para el Area SAU-R.9:</u> Ampliación Poris.	
Apartado 5.3.31.-	Objetivos específicos.	
Apartado 5.3.32.-	Ambito territorial.	
Apartado 5.3.33.-	Criterios de diseño de la trama urbana.	
Apartado 5.3.34.-	Determinaciones específicas de ordenación.	
Apartado 5.3.35.-	Condiciones específicas sobre cesiones dotacionales y sistemas adscritos.	hoja 99
Apartado 5.3.36.-	Condicionantes ambientales específicos.	hoja 99
Sección 7ª:	<u>Condiciones particulares para el Area SAU-S.1:</u> Eras Altas.	
Apartado 5.3.37.-	Objetivos específicos.	hojas 99 y 100
Apartado 5.3.38.-	Ambito territorial.	hoja 100
Apartado 5.3.39.-	Criterios de diseño de la trama urbana.	hoja 100
Apartado 5.3.40.-	Determinaciones específicas de ordenación.	hojas 100 y 101
Apartado 5.3.41.-	Condiciones específicas sobre cesiones dotacionales y sistemas adscritos.	hoja 101
Apartado 5.3.42.-	Condicionantes ambientales específicos.	hoja 101

BLOQUE 5.4: CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION: AREAS SAU-RT.

Sección 1ª:	<u>Condiciones particulares para el Area SAU-RT.2:</u> Canteras del Sol.	
Apartado 5.4.1.-	Objetivos generales.	hoja 101
Apartado 5.4.2.-	Ambito territorial.	hoja 101
Apartado 5.4.3.-	Resolución de problemas puntuales.	hojas 101 y 102
Apartado 5.4.4.-	Condicionantes ambientales específicos.	hoja 102
Sección 2ª:	<u>Condiciones particulares para el Area SAU-RT.3:</u> Las Eras Altas.	
Apartado 5.4.5.-	Objetivos generales.	hoja 102
Apartado 5.4.6.-	Ambito territorial.	hoja 102
Apartado 5.4.7.-	Resolución de problemas puntuales.	hoja 102
Apartado 5.4.8.-	Condicionantes específicos.	hoja 103

PARTE 6: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

BLOQUE 6.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1ª:	<u>Disposiciones generales.</u>	
Apartado 6.1.1.-	Delimitación del suelo urbano.	hoja 104
Apartado 6.1.2.-	Calificación del suelo urbano.	hoja 104
Apartado 6.1.3.-	Zonificación del suelo urbano.	hojas 104 y 105
Apartado 6.1.4.-	Sistema de ordenación de edificación cerrada (RCe).	hoja 105
Apartado 6.1.5.-	Sistema de ordenación de edificación adosada (RAAd).	hoja 105
Apartado 6.1.6.-	Sistema de ordenación de edificación aislada (RAAs).	hoja 105
Apartado 6.1.7.-	Sistema de ordenación de edificación agrupada (RAAg).	hoja 105
Apartado 6.1.8.-	Sistema de ordenación de edificación tradicional (ET).	hojas 105 y 106
Apartado 6.1.9.-	Sistema de ordenación de edificación industrial (II).	hoja 106
Apartado 6.1.10.-	Sistema de ordenación complementario.	hoja 106
Apartado 6.1.11.-	<u>Afección de la costa.</u>	hojas 106a 108
Apartado 6.1.12.-	<u>Afección de las carreteras.</u>	hojas 108 y 109
Apartado 6.1.13.-	<u>Afección de los yacimientos arqueológicos.</u>	hoja 109

BLOQUE 6.2: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª:	<u>Ordenación del suelo urbano.</u>	
Apartado 6.2.1.-	Aplicación de las determinaciones sobre ordenación.	hoja 109
Sección 2ª:	<u>Ordenación del suelo urbano detallado.</u>	
Apartado 6.2.2.-	Alcance de la ordenación del suelo urbano detallado.	hojas 109 y 110
Sección 3ª:	<u>Ordenación del suelo urbano de régimen transitorio.</u>	
Apartado 6.2.3.-	Alcance de la ordenación del suelo urbano de régimen transitorio.	hoja 110
Apartado 6.2.4.-	Condiciones generales para el suelo urbano de régimen transitorio.	hojas 110 y 111

Apartado 6.2.5.- Áreas de suelo urbano de régimen transitorio.	hojas 111 y 112
1.- Area SURT-2: Plan Parcial de Ordenación Urbana "Llanos del Porís"	hoja 111
2.- Area SURT-4: Plan parcial de Ordenación Urbana "Los Abriquitos".	hojas 111 y 112
Sección 4ª: <u>Ordenación del suelo urbano de régimen diferido.</u>	
Apartado 6.2.6.- Alcance de la ordenación del suelo urbano de régimen diferido.	hoja 112
Apartado 6.2.7.- Actuaciones urbanísticas admisibles en el suelo urbano de régimen diferido.	hoja 112
Apartado 6.2.8.- Áreas de suelo urbano de régimen diferido. ;	hojas 112 a 117
1.- PERI-1: "Jardín del Atlántico".	hojas 112 y 113
2.- PERI-3: "Arico Nuevo".	hoja 113
3.- PERI-4: "La Sarnosa".	hojas 113 y 114
4.- PERI-5: "Punta de Abona".	hoja 114
5.- PERI-6: "Las Eras".	hojas 114 y 115
6.- PERI-7: "Porís de Abona".	hojas 115 y 116
7.- ED-1: "Las Eras-Costa".	hoja 116
8.- ED-2: "Tajao-Costa".	hoja 116
9.- ED-3: "Llanos del Porís-Garajes-".	hojas 116 y 117
10.- ED-4: "Los Prismas del Porís".	hoja 117
BLOQUE 6.3: <u>GESTION URBANISTICA DEL SUELO URBANO.</u>	
Sección 1ª: <u>Ejecución del suelo urbano detallado.</u>	
Apartado 6.3.1.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano detallado.	hoja 117
Apartado 6.3.2.- Unidad de actuación o ejecución.	hoja
Apartado 6.3.3.- Delimitación de unidades de actuación o ejecución previstas.	hoja
Sección 2ª: <u>Ejecución del suelo urbano de régimen transitorio.</u>	
Apartado 6.3.4.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano de régimen transitorio.	hojas 118 y 119
Sección 3ª: <u>Ejecución del suelo urbano de régimen diferido.</u>	
Apartado 6.3.5.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano de régimen diferido.	hoja 119

PARTE 7: REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION.

BLOQUE 7.1: DETERMINACIONES GENERALES.

 Sección 1ª: Generalidades.

 Apartado 7.1.1.- Definición y caracteres de las condiciones generales. hoja 120

BLOQUE 7.2: CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.

 Sección 1ª: Condiciones relativas a la parcela.

 Apartado 7.2.1.- Definición y unidades urbanísticas básicas. hoja 121

 Apartado 7.2.2.- Parcela. hoja 121

 Apartado 7.2.3.- Manzana. hoja 121

 Apartado 7.2.4.- La ordenación de las unidades urbanísticas básicas. hojas 121 y 122

 Apartado 7.2.5.- Segregación y agregación de parcelas. hoja 122

 Apartado 7.2.6.- Relación entre edificación y parcela. hoja 122

 Apartado 7.2.7.- Linderos de parcela. hojas 122 y 123

 Apartado 7.2.8.- Superficie de parcela. hoja 123

 Apartado 7.2.9.- Alineaciones y rasantes oficiales. hoja 123

 Apartado 7.2.10.- Fondo y ancho de parcela. hoja 123

 Apartado 7.2.11.- Solar. hojas 123 y 124

 Sección 2ª: Condiciones de posición del edificio en la parcela.

 Apartado 7.2.12.- Definiciones. hoja 124

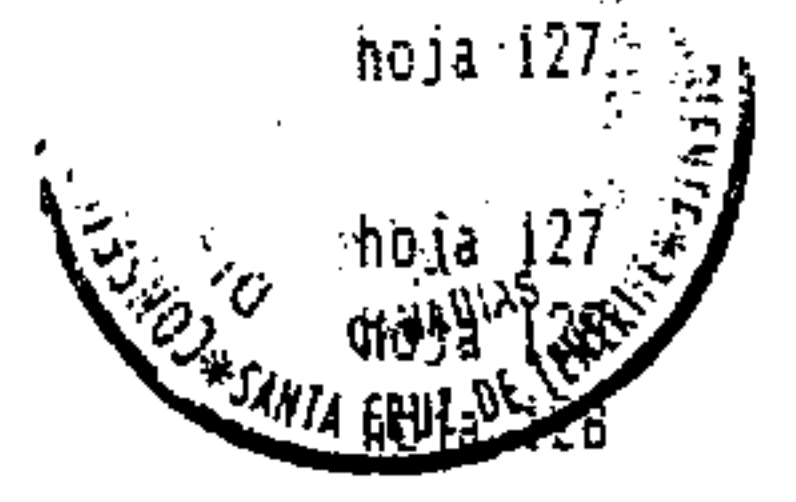
 Apartado 7.2.13.- Aspectos planimétricos de las parcelas. hoja 124

 Apartado 7.2.14.- Aspectos altimétricos de las parcelas. hojas 124 y 125

 Apartado 7.2.15.- Aspectos propios de la edificación. hojas 125 y 126

 Apartado 7.2.16.- Posición del edificio en la parcela. hoja 126

 Apartado 7.2.17.- Retranqueos a linderos. hojas 126 y 127



- Apartado 7.2.18.- Separación entre edificios.
- Sección 3ª: Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.
- Apartado 7.2.19.- Definición.
- Apartado 7.2.20.- Ocupación.
- Apartado 7.2.21.- Coeficiente de ocupación.

BLOQUE 7.3: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª: Condiciones del aprovechamiento.

- Apartado 7.3.1.- Definición.
- Apartado 7.3.2.- Superficie edificable.
- Apartado 7.3.3.- Coeficiente de edificabilidad.
- Apartado 7.3.4.- Superficie edificada.
- Apartado 7.3.5.- Superficie útil.

hoja 128
hoja 128
hojas 128 y 129
hoja 129
hoja 129

Sección 2ª: Condiciones de altura.

- Apartado 7.3.6.- Definición.
- Apartado 7.3.7.- Altura de edificación.
- Apartado 7.3.8.- Altura de edificación respecto a terreno.
- Apartado 7.3.9.- Altura de edificación respecto a vía pública.
- Apartado 7.3.10.- Construcciones por encima de la altura.
- Apartado 7.3.11.- Alturas interiores o de plantas.

hoja 130
hoja 130
hojas 130 y 131
hoja 131
hojas 131 y 132
hoja 132

BLOQUE 7.4: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª: Disposiciones generales.

- Apartado 7.4.1.- Definición.

hoja 132

Sección 2ª: Condiciones de calidad de los edificios.

- Apartado 7.4.2.- Condiciones de aislamiento térmico.
- Apartado 7.4.3.- Condiciones de aislamiento acústico.
- Apartado 7.4.4.- Condiciones de acondicionamiento lumínico.
- Apartado 7.4.5.- Condiciones de ventilación.

hojas 132 y 133
hoja 133
hojas 133 y 134
hoja 134

Sección 3ª: Condiciones higiénicas de los edificios

- Apartado 7.4.6.- Características generales higiénicas.
- Apartado 7.4.7.- Características de las viviendas o unidades de habitación.
- Apartado 7.4.8.- Condiciones de los patios.

hojas 134 y 135
hoja 135
hojas 135 a 137

Sección 4ª: Condiciones higiénicas de los locales de los edificios.

- Apartado 7.4.9.- Condiciones de los locales de uso residencial.
- Apartado 7.4.10.- Condiciones de los locales de uso turístico.
- Apartado 7.4.11.- Condiciones de los locales de uso industrial.
- Apartado 7.4.12.- Condiciones de los locales de uso comercial.
- Apartado 7.4.13.- Condiciones de los locales de uso administrativo.
- Apartado 7.4.14.- Condiciones de los locales de uso docente.
- Apartado 7.4.15.- Condiciones de los locales de usos de reunión, cultural y socio-cultural.
- Apartado 7.4.16.- Condiciones de los locales de usos sanitario y asistencial.
- Apartado 7.4.17.- Condiciones de los locales de usos de garaje y aparcamientos públicos.
- Apartado 7.4.18.- Condiciones de los locales de otros usos.

hojas 137 y 138
hoja 138
hojas 138 y 139
hojas 139 y 140
hoja 140
hojas 140 y 141
hoja 141
hoja 141
hojas 141 y 142
hoja 142

Sección 5ª: Condiciones de las dotaciones técnicas y servicios.

- Apartado 7.4.19.- Dotación de agua potable.
- Apartado 7.4.20.- Dotación de energía eléctrica.
- Apartado 7.4.21.- Dotación de instalaciones de evacuación.
- Apartado 7.4.22.- Dotación de servicios de comunicaciones.
- Apartado 7.4.23.- Dotación de aparatos elevadores.
- Apartado 7.4.24.- Dotación de aparcamientos.
- Apartado 7.4.25.- Otras dotaciones técnicas.

hojas 142 y 143
hoja 143
hojas 143 y 144
hoja 144
hoja 144
hojas 144 y 145
hoja 145

BLOQUE 7.5: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACION.

Sección 1ª: Disposiciones generales.

- Apartado 7.5.1.- Definición.
- Apartado 7.5.2.- Accesos a las edificaciones.
- Apartado 7.5.3.- Señalización interior en los edificios.
- Apartado 7.5.4.- Circulación interior en los edificios.

Sección 2ª: Supresión de barreras físicas.

- Apartado 7.5.5.- Supresión de barreras físicas.
- Apartado 7.5.6.- Supresión de barreras físicas en el espacio exterior.
- Apartado 7.5.7.- Supresión de barreras físicas en los edificios.
- Apartado 7.5.8.- Supresión de barreras físicas en instalaciones.

Sección 3ª: Otras consideraciones.

- Apartado 7.5.9.- Prevención de incendios.
- Apartado 7.5.10.- Prevención de las caídas.
- Apartado 7.5.11.- Prevención contra el rayo.



hoja 145
hojas 145 y 146
hoja 146
hoja 146

hoja 146
hojas 147 y 148
hoja 148
hoja 148

hoja 149
hoja 149
hoja 149

BLOQUE 7.6: CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y ENTORNO.

Sección 1ª: Disposiciones generales.

- Apartado 7.6.1.- Definición.
- Apartado 7.6.2.- Adaptación al entorno.

Sección 2ª: Condiciones específicas para los edificios.

- Apartado 7.6.3.- Fachadas.
- Apartado 7.6.4.- Cubiertas.
- Apartado 7.6.5.- Cerramientos o vallados.
- Apartado 7.6.6.- Cuerpos volados.
- Apartado 7.6.7.- Elementos volados.

Sección 3ª: Condiciones específicas sobre el entorno.

- Apartado 7.6.8.- Publicidad exterior.
- Apartado 7.6.9.- Protección y fomento del arbolado y la vegetación.
- Apartado 7.6.10.- Protección de los espacios, elementos e instalaciones o redes urbanas.
- Apartado 7.6.11.- Protección de cultivos.
- Apartado 7.6.12.- Condiciones para los tendidos de líneas.
- Apartado 7.6.13.- Tala de árboles.

Sección 4ª: Condiciones de protección del patrimonio histórico.

- Apartado 7.6.14. Objetivos de la protección.

hoja 149
hojas 149 y 150

hojas 150 a 152
hoja 152
hoja 152
hojas 152 a 154
hojas 154 y 155

hoja 155
hoja 156
hoja 157
hoja 157
hojas 157 y 158
hoja 158

hoja 158

BLOQUE 7.7: CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª: Disposiciones generales.

- Apartado 7.7.1.- Concepto de sistema de ordenación de la edificación.
- Apartado 7.7.2.- Relación de sistemas de ordenación.
- Apartado 7.7.3.- Determinación del sistema de ordenación por los planes parciales.

Sección 2ª: Sistema de ordenación de edificación cerrada: RCe.

- Apartado 7.7.4.- Definición y aplicación.
- Apartado 7.7.5.- Criterios generales para el desarrollo.

Sección 3ª: Sistema de ordenación de edificación adosada: RAd.

- Apartado 7.7.6.- Definición y aplicación.
- Apartado 7.7.7.- Criterios generales para el desarrollo.

Sección 4ª: Sistema de ordenación de edificación aislada: RAs; RAb, RAc y RBc.

- Apartado 7.7.8.- Definición y aplicación.
- Apartado 7.7.9.- Criterios generales para el desarrollo.

Sección 5ª: Sistema de ordenación de edificación agrupada: RAg.

- Apartado 7.7.10.- Definición y aplicación.
- Apartado 7.7.11.- Criterios generales para el desarrollo.

Sección 6ª: Sistema de ordenación de edificación tradicional: ET.

- Apartado 7.7.12.- Definición y aplicación.

hojas 158 y 159
hoja 159
hoja 159

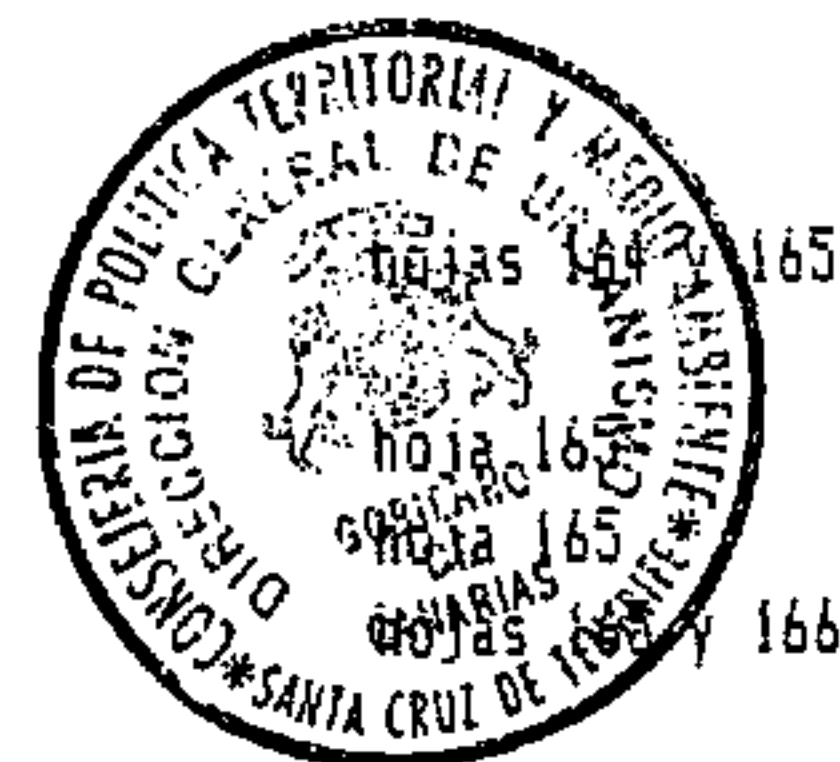
hojas 159 y 160
hojas 160 y 161

hoja 161
hojas 161 y 162

hoja 162
hojas 162 y 163

hoja 163
hojas 163 y 164

hoja 164



Apartado 7.7.13.- Criterios generales para el desarrollo.	
Sección 7ª: <u>Sistema de ordenación de edificación industrial: I.</u>	
Apartado 7.7.14.- Definición y aplicación.	
Apartado 7.7.15.- Condiciones específicas del sistema de edificación industrial.	
Apartado 7.7.16.- Criterios generales para el desarrollo de la zona industrial.	
Sección 8ª: <u>Sistema de ordenación de edificación complementaria.</u>	
Apartado 7.7.17.- Definición y aplicación.	hojas 166 y 167
Apartado 7.7.18.- Criterios generales para el desarrollo.	hoja 167
Subsección 8ª A: <u>Sistema de ordenación complementario de comunicaciones.</u>	
Apartado 7.7.19.- Condiciones de diseño del sistema de comunicaciones.	hojas 167 y 168
Apartado 7.7.20.- Condiciones específicas de las vías.	hojas 168
Apartado 7.7.21.- Condiciones específicas de los espacios de aparcamientos y servicios viarios.	hojas 168 y 169
Subsección 8ª B: <u>Sistema de ordenación complementario de espacios libres.</u>	
Apartado 7.7.22.- Condiciones de diseño del sistema de espacios libres.	hoja 169
Subsección 8ª C: <u>Sistema de ordenación complementario de dotaciones.</u>	
Apartado 7.7.23.- Condiciones específicas del sistema de equipamientos o dotaciones.	hojas 169 a 171

PARTE 8: CONDICIONES DE USO.

BLOQUE 8.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Apartado 8.1.1.- Definición y clasificación de los usos.	hoja 172
Apartado 8.1.2.- Condiciones de los usos.	hoja 173
Apartado 8.1.3.- Desarrollo de la reglamentación de los usos.	hoja 173
Apartado 8.1.4.- Usos globales y usos por menorizados.	hojas 173 y 174

BLOQUE 8.2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Apartado 8.2.1.- Definición y categorías.	hojas 174 y 175
Apartado 8.2.2.- Condiciones específicas de las viviendas.	hoja 175
Apartado 8.2.3.- Condiciones complementarias de las viviendas.	hojas 175 y 176
Apartado 8.2.4.- Condiciones específicas de la residencia comunitaria.	hoja 176
Apartado 8.2.5.- Usos prohibidos o incompatibles con residencia.	hoja 176

BLOQUE 8.3: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO TURISTICO.

Apartado 8.3.1.- Definición y categorías.	hoja 176
Apartado 8.3.2.- Condiciones específicas del hospedaje.	hojas 176 a 178
Apartado 8.3.3.- Carácter del uso de hospedaje.	hoja 178

BLOQUE 8.4: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

Apartado 8.4.1.- Definición y categorías.	hojas 178 y 179
Apartado 8.4.2.- Condiciones específicas del uso industrial.	hoja 179
Apartado 8.4.3.- Condiciones específicas del uso de complejo industrial: 1.1.	hojas 179 y 180
Apartado 8.4.4.- Condiciones específicas del uso de almacenaje: 1.2.	hojas 180 y 181
Apartado 8.4.5.- Condiciones específicas del uso de taller: 1.3.	hoja 181
Apartado 8.4.6.- Condiciones específicas del uso artesanal: 1.4.	hoja 181

BLOQUE 8.5: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL.

Sección 1ª: <u>Disposiciones generales.</u>	
Apartado 8.5.1.- Definición, categorías y subcategorías.	hojas 182 y 183
Apartado 8.5.2.- Condiciones generales del uso dotacional.	hoja 183
Sección 2ª: <u>Condiciones particulares del uso equipamiento comunitario.</u>	
Apartado 8.5.3.- Condiciones específicas del comercio.	hojas 183 y 184
Apartado 8.5.4.- Criterios de instalación del uso comercial.	hojas 184 y 185
Apartado 8.5.5.- Condiciones específicas del uso administrativo.	hoja 185
Apartado 8.5.6.- Condiciones específicas de la reunión.	hoja 185



Apartado 8.5.7.- Condiciones específicas del equipamiento docente.	
Apartado 8.5.8.- Condiciones específicas del equipamiento cultural.	
Apartado 8.5.9.- Condiciones específicas del equipamiento socio-cultural.	
Apartado 8.5.10.- Condiciones específicas del equipamiento sanitario.	
Apartado 8.5.11.- Condiciones específicas del equipamiento asistencial.	
Apartado 8.5.12.- Condiciones específicas del equipamiento deportivo.	
Apartado 8.5.13.- Condiciones específicas del equipamiento religioso.	
Sección 3ª: <u>Condiciones particulares del uso de servicios.</u>	
Apartado 8.5.14.- Condiciones específicas del uso de mercado.	hoja 187
Apartado 8.5.15.- Condiciones específicas del uso de servicios de la Administración.	hoja 187
Apartado 8.5.16.- Condiciones específicas del uso de mantenimiento.	hoja 187
Sección 4ª: <u>Condiciones particulares del uso de servicios de infraestructura.</u>	
Apartado 8.5.17.- Condiciones particulares del uso servicios de infraestructura.	hoja 187
BLOQUE 8.6: <u>DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO DE COMUNICACIONES.</u>	
Sección 1ª: <u>Generalidades.</u>	
Apartado 8.6.1.- Definición y categorías.	hoja 188
Sección 2ª: <u>Red viaria.</u>	
Apartado 8.6.2.- Características generales del uso de red viaria.	hoja 188
Apartado 8.6.3.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones.	hojas 188 y 189
Sección 3ª: <u>Espacios de aparcamiento.</u>	
Apartado 8.6.4.- Características generales del uso de espacios de aparcamiento.	hoja 189
Apartado 8.6.5.- Condiciones específicas del uso de garaje.	hojas 189 y 190
Apartado 8.6.6.- Condiciones específicas del uso de aparcamiento público.	hoja 190
Sección 3ª: <u>Servicios urbanos.</u>	
Apartado 8.6.7.- Características generales del uso de servicios viarios.	hoja 191
BLOQUE 8.7: <u>DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.</u>	
Apartado 8.7.1.- Definición y categorías.	hoja 191
Apartado 8.7.2.- Condiciones generales del uso de espacios libres.	hojas 191 y 192
Apartado 8.7.3.- Condiciones particulares del uso de espacios libres.	hojas 192 y 193
BLOQUE 8.8: <u>DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO RUSTICO.</u>	
Apartado 8.8.1.- Definición y categorías.	hoja 193
Apartado 8.8.2.- Condiciones generales del uso rústico.	hoja 194

=====

PARTE 9: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ZONAS O SISTEMAS DE ORDENACION.

BLOQUE 9.1: <u>DETERMINACIONES GENERALES.</u>	
Apartado 9.1.1.- Aplicación.	hoja 195
Apartado 9.1.2.- Tipos de zonas o sistemas de ordenación.	hoja 195
Apartado 9.1.3.- Condiciones generales de la edificación.	hojas 195 y 196
BLOQUE 9.2: <u>CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE EDIFICACION CERRADA: RCe.</u>	
Apartado 9.2.1.- Ambito de aplicación.	hoja 196
Apartado 9.2.2.- Condiciones específicas del aprovechamiento del espacio.	hoja 196
Apartado 9.2.3.- Condiciones específicas del sistema RCe.	hojas 196 y 197
Apartado 9.2.4.- Condiciones específicas de los usos del sistema RCe.	hojas 197 y 198
BLOQUE 9.3: <u>CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE EDIFICACION ADOSADA: RAd.</u>	
Apartado 9.3.1.- Ambito de aplicación.	hoja 198
Apartado 9.3.2.- Condiciones específicas de aprovechamiento del espacio.	hoja 198
Apartado 9.3.3.- Condiciones específicas del sistema RAd.	hojas 198 y 199
Apartado 9.3.4.- Condiciones específicas de los usos del sistema RAd.	hojas 199 y 200

BLOQUE 9.4: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE EDIFICACION AISLADA: RAs: RAb, RAc, RBc.

Sección 1ª: Edificación aislada: RAs.

Apartado 9.4.1.- Ambito de aplicación.

Apartado 9.4.2.- Modalidades de edificación del sistema RAs.

Apartado 9.4.3.- Condiciones específicas del aprovechamiento del espacio en RAs.

Apartado 9.4.4.- Condiciones específicas del sistema RAs.

Sección 2ª: Edificación aislada en bloque: RAb.

Apartado 9.4.5.- Condiciones específicas del aprovechamiento del espacio en RAb.

Apartado 9.4.6.- Condiciones específicas del sistema RAb.

Apartado 9.4.7.- Condiciones específicas de los usos del sistema RAb.

Sección 3ª: Edificación aislada en ciudad jardín: RAc.

Apartado 9.4.8.- Condiciones específicas del aprovechamiento del espacio en RAc.

Apartado 9.4.9.- Condiciones específicas del sistema RAc.

Apartado 9.4.10.- Condiciones específicas de los usos del sistema RAc.

Sección 4ª: Edificación aislada en borde de camino: RBc.

Apartado 9.4.11.- Condiciones específicas del aprovechamiento del espacio en RBc.

Apartado 9.4.12.- Condiciones específicas del sistema RBc.

Apartado 9.4.13.- Condiciones específicas de los usos del sistema RBc.

BLOQUE 9.5: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE EDIFICACION AGRUPADA: RAg.

Apartado 9.5.1.- Ambito de aplicación.

Apartado 9.5.2.- Condiciones específicas del aprovechamiento del espacio.

Apartado 9.5.3.- Condiciones específicas de la edificación.

Apartado 9.5.4.- Condiciones específicas de los usos.

BLOQUE 9.6: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE EDIFICACION TRADICIONAL.

Apartado 9.6.1.- Ambito de aplicación.

Apartado 9.6.2.- Condiciones específicas del aprovechamiento del espacio.

Apartado 9.6.3.- Condiciones específicas de la edificación.

Apartado 9.6.4.- Condiciones específicas de los usos.

BLOQUE 9.7: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA INDUSTRIAL: I.

Sección 1ª: Condiciones comunes.

Apartado 9.7.1.- Ambito de aplicación.

Apartado 9.7.2.- Condiciones específicas de aprovechamiento del espacio.

Apartado 9.7.3.- Condiciones específicas del sistema I.

BLOQUE 9.8: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA COMPLEMENTARIA.

Sección 1ª: Condiciones comunes.

Apartado 9.8.1.- Ambito de aplicación.

Apartado 9.8.2.- Condiciones específicas del aprovechamiento del espacio.

Apartado 9.8.3.- Condiciones específicas de la edificación.

Sección 2ª: Zona complementaria de comunicaciones.

Apartado 9.8.4.- Condiciones específicas de la red viaria.

Apartado 9.8.5.- Condiciones específicas de los espacios de aparcamiento.

Apartado 9.8.6.- Condiciones específicas de los servicios viarios.

Sección 3ª: Zona complementaria de espacios libres.

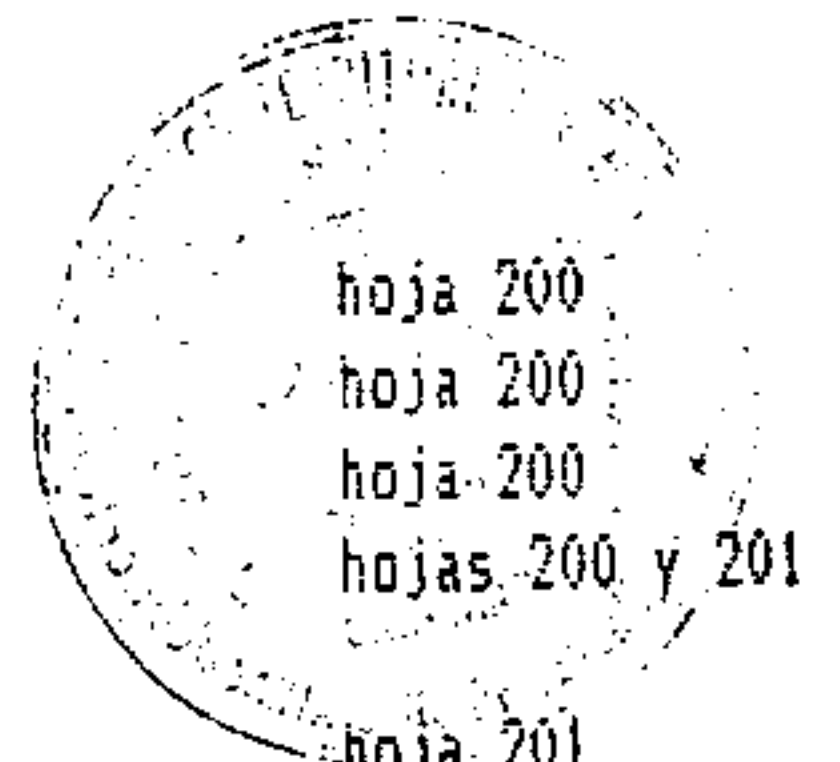
Apartado 9.8.7.- Condiciones específicas de la zona de espacios libres.

Sección 4ª: Zona complementaria de dotaciones.

Apartado 9.8.8.- Condiciones específicas de la zona complementaria de dotaciones.

Apartado 9.8.9.- Condiciones específicas de la zona de equipamiento comunitario.

Apartado 9.8.10.- Condiciones específicas de la zona de servicios.



hoja 200
 hoja 200
 hoja 200
 hojas 200 y 201
 hoja 201
 hoja 201
 hojas 201 y 202

 hoja 202
 hoja 202
 hojas 202 y 203

 hoja 203
 hoja 203
 hojas 203 y 204

hoja 204
 hoja 204
 hojas 204 y 205
 hojas 205 y 206

hoja 206
 hoja 206
 hojas 206 a 208
 hoja 208

hoja 208
 hojas 208 y 209
 hojas 209 y 210

hoja 210
 hoja 211
 hoja 211

hoja 211
 hojas 211 y 212
 hoja 212

hoja 212

hoja 213
 hojas 213 a 217
 hojas 217 y 218

PARTE ANEXA A LAS NORMAS URBANISTICAS.



FICHAS URBANISTICAS:

Ficha nº 0.f: Resumen condiciones urbanísticas: Abreviaturas:..... hoja 0

Ficha nº 1.f: Unidad de Actuación o Ejecución UEJ-1: El Río:..... hoja 1

Ficha nº 2.f: Unidad de Actuación o Ejecución UEJ-2: La Jaca-Las Listadas:..... hoja 2

Ficha nº 2.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías de UEJ-1 y 2:..... hoja 2 bis

Ficha nº 3.f: Unidad de Actuación o Ejecución UEJ-4: Arico Viejo-Este:..... hoja 3

Ficha nº 4.f: Unidad de Actuación o Ejecución UEJ-5: Arico Viejo-Oeste:..... hoja 4

Ficha nº 4.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías de UEJ-4 y UEJ.5:.. hoja 4.f bis

Ficha nº 5.f: Unidad de Actuación o Ejecución UEJ-6: Los Prismas del Porís:..... hoja 5

Ficha nº 6.f: Unidad de Actuación o Ejecución UEJ-7: Tajao-Norte:..... hoja 6

Ficha nº 6.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías de UEJ-6 y UEJ.7:.. hoja 6.f bis

Ficha nº 7.f: Unidad de Actuación o Ejecución UEJ-8: Tajao-Sur:..... hoja 7

Ficha nº 8.f: Unidad de Actuación o Ejecución UEJ-9: La Manteca:..... hoja 8

Ficha nº 8.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías de UEJ-8 y UEJ.9:.. hoja 8.f bis

Ficha nº 9.f: Area SURT-2: Llanos del Porís:..... hoja 9

Ficha nº 10.f: Area SURT-4: Los Abriguitos:..... hoja 10

Ficha nº 11.f: PERI-1: Jardín del Atlántico:..... hoja 11

Ficha nº 12.f: PERI-3: Arico Nuevo:..... hoja 12

Ficha nº 12.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías PERI-1 y PERI-3:.. hoja 12.f bis

Ficha nº 13.f: PERI-4: La Sarnosa:..... hoja 13

Ficha nº 14.f: PERI-5: Punta de Abona:..... hoja 14

Ficha nº 14.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías PERI-4 y PERI-5:.. hoja 14.f bis

Ficha nº 15.f: PERI-6: Las Eras:..... hoja 15

Ficha nº 16.f: PERI-7: Porís de Abona:..... hoja 16

Ficha nº 16.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías PERI-6 y PERI-7:.. hoja 16.f bis

Ficha nº 17.f: Estudio de Detalle ED-1: Las Eras-Costa:..... hoja 17

Ficha nº 18.f: Estudio de Detalle ED-2: Tajao-Costa:..... hoja 18

Ficha nº 18.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías ED-1 y ED-2:..... hoja 18.f bis

Ficha nº 19.f: Estudio de Detalle ED-3: Llanos del Porís-Garajes:..... hoja 19

Ficha nº 20.f: Estudio de Detalle ED-4: Los Prismas-El Porís:..... hoja 20

Ficha nº 20.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías ED-3 y ED-4:..... hoja 20.f bis

Ficha nº 21.f: Area SAU-T.3: Playa Grande:..... hoja 21

Ficha nº 22.f: Area SAU-R.5: Caleta María Luisa:..... hoja 22

Ficha nº 22.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías SAU-T.3 y SAU-R.5: hoja 22.f bis

Ficha nº 23.f: Area SAU-R.6: Las Listadas-Este:..... hoja 23

Ficha nº 24.f: Area SAU-R.7: Punta de la Tosca:..... hoja 24

Ficha nº 24.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías SAU-R.6 y SAU-R.7: hoja 24.f bis

Ficha nº 25.f: Area SAU-R.8: La Jaca-Oeste:..... hoja 25

Ficha nº 26.f: Area SAU-R.9: Ampliación Porís de Abona:..... hoja 26

Ficha nº 26.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías SAU-R.8 y SAU-R.9: hoja 26.f bis

Ficha nº 27.f: Area SAU-S.1: Las Eras Altas:..... hoja 27

Ficha nº 27.f bis: Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías SAU-S.1:..... hoja 27.f bis

Ficha nº 28.f: Area SAU-RT.2: Canteras del Sol:..... hoja 28

Ficha nº 29.f: Area SAU-RT.3: Las Eras Altas:..... hoja 29

Ficha nº 30.f: Aprovechamientos tipos de Areas de Reparto del Suelo Apto para Urbanizar:..... hoja 30

Ficha nº 31.f: Resumen condiciones urbanísticas: Sistema Ordenación Edificación RCE:..... hoja 31

Ficha nº 32.f: Resumen condiciones urbanísticas: Sistema Ordenación Edificación RAD:..... hoja 32

Ficha nº 33.f: Resumen condiciones urbanísticas: Sistema Ordenación Edificación RAB:..... hoja 33

Ficha nº 34.f: Resumen condiciones urbanísticas: Sistema Ordenación Edificación RAC:..... hoja 34

Ficha nº 35.f: Resumen condiciones urbanísticas: Sistema Ordenación Edificación RBC:..... hoja 35

Ficha nº 36.f: Resumen condiciones urbanísticas: Sistema Ordenación Edificación RAG:..... hoja 36

Ficha nº 37.f: Resumen condiciones urbanísticas: Sistema Ordenación Edificación ET:..... hoja 37

Ficha nº 38.f: Resumen condiciones urbanísticas: Sistema Ordenación Edificación I:..... hoja 38



GRAFICOS URBANISTICOS:

Gráfico nº 1: Condiciones de la parcela:.....	hoja 1.g
Gráfico nº 2: Condiciones de posición del edificio en la parcela:.....	hoja 1.g
Gráfico nº 3: Condiciones de ocupación:.....	hoja 2.g
Gráfico nº 4: Condiciones de altura de edificación respecto al terreno:.....	hoja 2.g
Gráfico nº 5: Condiciones de fachadas a vía pública:.....	hoja 3.g
Gráfico nº 6: Condiciones de parcelas con fachadas opuestas a calles:.....	hoja 3.g
Gráfico nº 7: Condiciones de disposición escalonada en calles de pendiente fuerte:.....	hoja 4.g
Gráfico nº 8: Condiciones de altura en manzanas con alineación en patio de manzana:.....	hoja 4.g
Gráfico nº 9: Condiciones de altura en parcelas ladera abajo de calle o vía pública:.....	hoja 5.g
Gráfico nº 10: Condiciones de altura en parcela arriba de calle o vía pública:.....	hoja 5.g
Gráfico nº 11: Condiciones de los desmontes excesivos en parcelas:.....	hoja 6.g
Gráfico nº 12: Condiciones de edificación rústica aguas abajo de vía: pendiente \geq 20%:.....	hoja 6.g
Gráfico nº 13: Condiciones de edificación rústica aguas arriba de vía: pendiente \geq 20%:.....	hoja 6.g
Gráfico nº 14: Condiciones de edificación rústica aguas abajo de vía: pendiente $<$ 20%:.....	hoja 7.g
Gráfico nº 15: Condiciones de edificación rústica aguas arriba de vía: pendiente $<$ 20%:.....	hoja 7.g
Gráfico nº 16: Esquema Indicativo de la ordenación del SAU-T.3:.....	hoja 8.g



N O R M A S U R B A N I S T I C A S

de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ARICO.

PARTE 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES

Apartado 1.0.1.- OBJETO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Las Normas Urbanísticas tienen por objeto regular las condiciones urbanísticas de la totalidad del territorio del municipio de Arico, al redefinirse su ordenación urbanística como consecuencia de la revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Arico 1966 por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de cuya documentación forman parte.

Así pues, estas Normas Urbanísticas regulan las condiciones de uso del medio físico y las actividades, incluyendo las condiciones del planeamiento de desarrollo, la urbanización, la edificación y los usos previstos. Esta regulación antecedería, pues, al debido respeto al prójimo y al medio ambiente o a su entorno.

Como consecuencia, estas Normas Urbanísticas tendrán, en suelo urbano, el carácter de Ordenanzas de la edificación y uso del suelo, por lo que reglamentarán detalladamente los usos pormenorizados, superficies o volúmenes edificables y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno; en el suelo apto para urbanizar regularán, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planes de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y la edificación, las características de los sistemas generales de esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, respecto a infraestructuras y servicios, para el desarrollo de los Planes Parciales o Especiales, en tanto que, para el suelo rústico, señalarán las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación, las condiciones excepcionales que permitan autorizar construcciones o instalaciones, así como las oportunas incompatibilidades de uso y las determinaciones urbanísticas necesarias para cada categoría de este suelo.

Apartado 1.0.2.- AMBITO DE APLICACION.

La aplicación de estas Normas Urbanísticas se extenderá a todo el territorio del municipio de Arico.

Apartado 1.0.3.- ALCANCE.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico, en todo caso, tendrán el rango normativo del Plan General de Ordenación Municipal al que sustituyen.

Apartado 1.0.4.- VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

1. Vigencia: Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico tendrán vigencia indefinida desde su entrada en vigor, es decir, serán inmediatamente ejecutivas a partir de su entrada en vigor, una vez efectuada la publicación de su aprobación definitiva y Normas Urbanísticas, al ser subsidiarias del, hasta entonces, Plan General de Ordenación Urbana. A su entrada en vigor, estas Normas Urbanísticas sustituirán cualquier disposición municipal reguladora de la urbanización, edificación y usos del suelo existente hasta ese momento, con las excepciones que se consignent expresamente.



2. Planeamiento anterior afectado: Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico derogan y sustituyen a los siguientes planes y figuras anteriores:

- Plan General de Ordenación Urbana de 1966 y a cualquier otro planeamiento derivado o no, salvo los de régimen transitorio, con el alcance señalado en el siguiente apartado 1.0.6.
- Plan Parcial "El Porís", aprobado en 1967;
- Plan Parcial "Punta de Abona", en 1970;
- Plan Parcial "Ampliación del Porís", en 1972;
- Plan Parcial "Las Eras", en 1973;
- Plan Parcial "Los Abades", en 1975;
- Plan Parcial "El Manantial", en 1976;
- Plan Parcial "Bahía del Sol", en 1977;
- Plan Parcial "Jardín del Atlántico", en 1977.
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de "Las Arenas".
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de "Barranco del Río o Las Karetas".
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de "Las Listadas".
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de "La Caleta".
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de "La Jaca".

3. Revisión: Procederá la revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales o, en su caso, la sustitución por un Plan General de Ordenación, cuando se presente alguna de las circunstancias siguientes, además de las correspondientes previstas por la normativa de aplicación:

- a) El transcurso de 8 años desde su vigencia.
- b) Cuando el crecimiento demográfico supere los 6.500 habitantes de derecho o hecho.
- c) Cuando se dé la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el territorio municipal, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos desarrollables sobre su ámbito o en sus inmediaciones.
- d) Cuando se posibilite la formación de núcleos de población en el suelo rústico no contemplados en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- e) Cuando se apruebe o constate fidedignamente el traslado de la Base Militar B-3.
- f) Cuando se consigne expresamente su proceder en estas Normas Urbanísticas o lo exija la legislación concurrente.

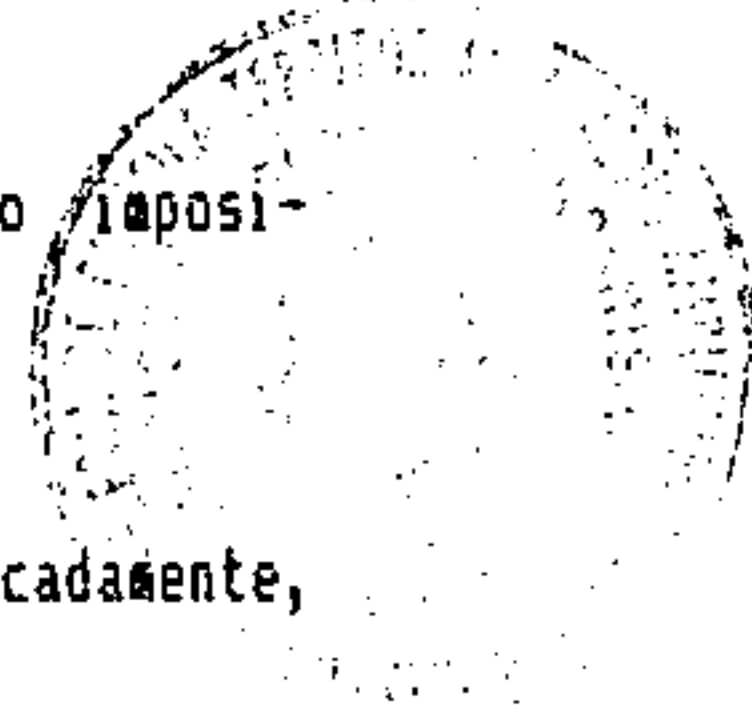
4. Modificación: La modificación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal no podrá alterar sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación territorial, debiendo fundamentarse, en todo caso, en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación propuesta y, específicamente, en el mantenimiento o mejora de los estándares urbanísticos previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres.

5. No se consideran modificaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal los reajustes puntuales que pueda requerir el desarrollo del planeamiento y que deriven del margen interpretativo. En todo caso, estos reajustes no implicarán aumento de aprovechamiento ni disminución de las superficies de los elementos estructurales, de dotaciones o sistemas ni de protección fijados. Este margen de flexibilidad no podrá suponer una variación en $\pm 3\%$ de las determinaciones numéricas fijadas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento. Tales reajustes puntuales no requerirán tramitación especial, salvo el reconocimiento expreso y razonado en la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente.

Apartado 1.0.5.- EFECTOS.

1. La publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arico producirá los siguientes efectos:

- a) La ejecutividad del planeamiento.
- b) La obligatoriedad del planeamiento, obligando su cumplimiento a todos los afectados, sean particulares u órganos de las Administraciones Públicas.
- c) La implicación de la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de



- los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
- d) La publicidad de todos los instrumentos de planeamiento.
 - e) El deber de información a otras Administraciones Públicas.
 - f) Posibilidad de autorizar usos y obras de carácter provisional justificadamente, de manera excepcional y transitoria.
 - g) Régimen especial para los edificios o construcciones calificados como fuera de ordenación.
2. El contenido de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, incluyendo el de sus Planes de desarrollo, instrumentos complementarios y Proyectos, será público. Cualquier persona podrá consultar e informarse de sus determinaciones y aspectos diversos, de acuerdo con las disposiciones que se dicten al respecto.
3. El deber de notificación a la Administración del Estado se refiere a la iniciación del procedimiento de modificación y revisión de estas NSPA.
4. Los proyectos y obras necesarios para acometer las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico se consideran de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución.
5. La autorización excepcional de usos y obras de carácter provisional, admitida en la legislación urbanística aplicable, deberá basarse en un estudio justificativo de su carácter provisional, carecer de naturaleza o finalidad permanente y no entorpecer la ejecución de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o de cualquier otro planeamiento vigente o derivado, al margen de ajustarse a las condiciones y limitaciones impuestas por la normativa urbanística aplicable.

Apartado 1.0.6.- SITUACIONES TRANSITORIAS.

1. Las medidas necesarias y los plazos para la adaptación del planeamiento existente se definen en las Fichas anejas a estas Normas Urbanísticas, concretamente señaladas como Fichas nº 9.f a 20.f y 28.f y 29.f.
- Con carácter provisional, se mantendrán las Ordenanzas de los Planes Parciales que se declaren vigentes, pero con el alcance y efectos que se prevean en estas NU, en su caso. En cualquier caso, serán de aplicación a los planes de régimen transitorio las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico en lo referente a los aspectos no regulados en la normativa particular correspondiente. Los casos de interpretación dudosa que puedan presentarse, se resolverán atendiendo a estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.
2. El planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias se encuentre en curso de ejecución con arreglo a la legislación urbanística, mantendrá su vigencia en régimen transitorio cuando así se señale expresamente en estas Normas Urbanísticas y bajo las condiciones que se impongan en éstas. Así, se clasifica como suelo apto para urbanizar de régimen transitorio los Planes Parciales de Ordenación "Canteras del Sol", aprobado en 1990, y "Las Eras Altas", en 1995. Análogamente, como suelo urbano de régimen transitorio se clasifican los ámbitos correspondientes a los Planes Parciales "Llanos del Porís", aprobado en 1970, y "Los Abriguitos", en 1983.
3. Respecto a las edificaciones existentes que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento resultaren disconformes con sus determinaciones se calificarán como fuera de ordenación, con el régimen establecido en el Bloque 3.4 de estas Normas Urbanísticas.

Apartado 1.0.7.- INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS.

1. Todos los documentos de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal deben interpretarse conforme a su contenido y a los fines y objetivos expresados en su Memoria, prevaleciendo, en caso de duda razonable o imprevistos, la solución más favorable a los valores públicos perseguidos, menor edificabilidad o aprovechamiento, mayor reserva de espacios libres y equipamientos, inferior densidad, mayor nivel de urbaniza-



ción, mejor resolución morfológica, mayor respeto a las preexistencias ambientales y paisajísticas y mejor aprovechamiento vecinal del soleamiento y la aireación.

Los documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio forman, pues, una unidad integrada de determinaciones que deben aplicarse al cumplimiento de los objetivos generales señalados para el ámbito de aplicación.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, resolverá oportunamente las situaciones imprevistas, conforme a los criterios expuestos.

2. La Memoria detalla los objetivos generales de la ordenación, justificando los criterios y condicionantes que han conducido a la adopción del orden estructural, de la ordenación y su normativa. Su contenido tiene carácter vinculante como complemento interpretativo de las determinaciones previstas.

3. Los Planos de Información exponen gráficamente los distintos aspectos del ámbito municipal, conforme a la legislación urbanística. De carácter simplemente complementario, carecen de vinculancia.

4. Los Planos de Ordenación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal son expresión gráfica de sus determinaciones. Los símbolos literales y numéricos tendrán pleno contenido normativo, así como sus trazados y divisiones, que podrán ser precisados por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo.

5. Las presentes Normas Urbanísticas suponen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística, por lo que sus determinaciones prevalecerán sobre los restantes documentos en cuanto a la regulación de su desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, régimen jurídico de las distintas clases del suelo y de los aprovechamientos públicos y privados.

De todas formas, estas Normas Urbanísticas y sus Ordenanzas se consideran en todo supeditadas a las prescripciones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y disposiciones vigentes.

Apartado 1.0.8.- DOCUMENTACION.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico se desarrollan en los siguientes documentos y con el alcance que se define:

- Memoria justificativa: Con carácter normativo únicamente en sus fines y objetivos.
- Planos de información: Sin alcance normativo alguno.
- Planos de ordenación: Con carácter normativo totalmente.
- Planos de servicios: Con carácter indicativo.
- Normas Urbanísticas: Con carácter normativo totalmente.

Apartado 1.0.9.- TERMINOLOGIA.

1. A efectos de su abreviación, en estas Normas Urbanísticas se utilizan, en general, siglas o acrónimos para las siguientes disposiciones aplicables:

RDL: Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.

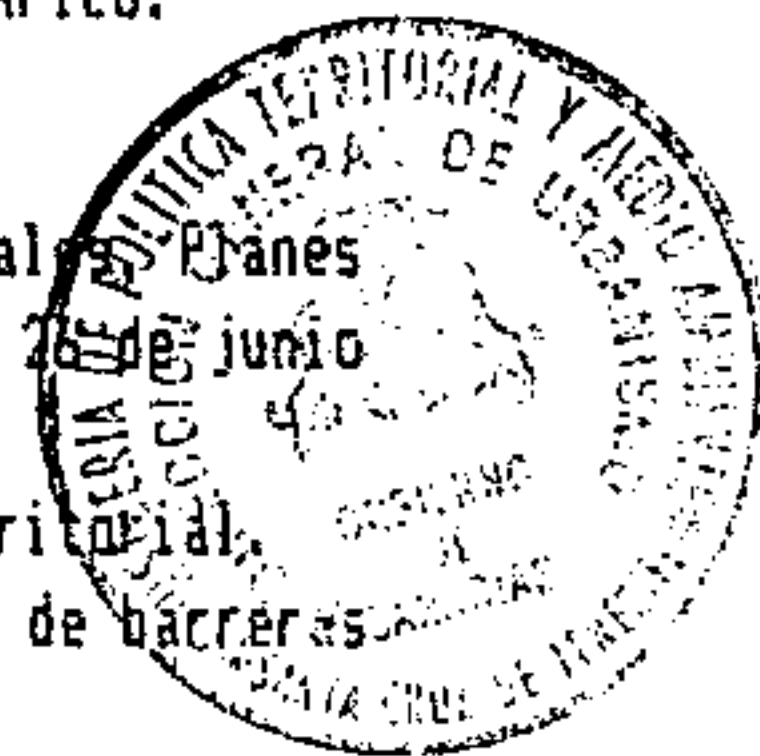
RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

ROU: Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio.

LR: Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

SAD: Ley Territorial 6/1987, de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida.



- ACU: Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, aprobada por acuerdo de la CUMAC del 28 de junio de 1987.
- LDU: Ley Territorial 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.
- LAB: Ley Territorial 8/1995, de 6 de junio, sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- LC: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- RC: Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y modificación parcial por Real Decreto 1.112/1992, de 18 de septiembre.
- LCC: Ley Territorial 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
- RCC: Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto Territorial 131/1995, de 11 de mayo.
- LENC: Ley Territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.
- LPH: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- LEIA: Real Decreto legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
- REIA: Reglamento para la ejecución del LEIA, aprobado por Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre.
- LPIE: Ley Territorial 11/1990, de 13 de mayo, de Prevención del Impacto Ecológico.
- RCA: Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado por Decreto Territorial 35/1995, de 24 de febrero.
- RAC: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre.
- RGP: Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto.
- LOTC: Ley Territorial 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
- OAPT: Ordenación de apartamentos turísticos, aprobada por Decreto Territorial 23/1989, de 15 de febrero.
- CHAB: Condiciones de habitabilidad de las viviendas y procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad, aprobadas por Decreto Territorial 47/1991, de 25 de marzo.
- NBE-CT/79: Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios, aprobada por Real Decreto 2.429/1979, de 6 de julio.
- NBE-CA/88: Norma Básica de la Edificación sobre condiciones acústicas en los edificios, aprobada por Real Decreto 1.909/1981, de 24 de julio, modificada por Real decreto 2.115/1981, de 12 de agosto, y Orden de 29 de septiembre de 1988.
- NBE-CPI/96: Norma Básica de la Edificación sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, aprobada por Real Decreto 2.177/1996, de 4 de octubre, y Real Decreto 1.230/1993, de 23 de julio (anexo C: Condiciones particulares para el uso comercial).
- EH-91: Instrucción para el proyecto y ejecución de obras de hormigón armado o en masa, aprobada por Real Decreto 1.111/1991, de 00 de julio.
- EF-96: Instrucción sobre forjados, aprobada por Real Decreto 2.608/1996, de 20 de diciembre.
- P6OU: Plan General de Ordenación Urbana de Arico, de 1966.
- NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico.
- NU: Normas Urbanísticas de las ciudades NSPA.
- m² o m²s.: Metro cuadrado de suelo.
- m²c.: Metro cuadrado construido o construible, o de techo o forjado edificable.
- pl.: Número de plantas o pisos de edificación.
2. Además, en el cuerpo de estas NU se incluyen otros acrónimos, designados entre paréntesis a continuación del texto a abreviar, bien de normas aplicables o simplemente como abreviatura de ciertas referencias utilizables a menudo.



PARTE 2: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

BLOQUE 2.1: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 2.1.1.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA.

Para el desarrollo de las NSPA se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

BLOQUE 2.2: INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Sección 1ª: TIPOLOGIA DEL PLANEAMIENTO.

Apartado 2.2.1.- TIPOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Según tengan capacidad para calificar o no el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación para desarrollar estas NSPA se agrupan en dos tipos diferentes:

- a) Figuras de planeamiento de desarrollo.
- b) Figuras de planeamiento complementarias.

Apartado 2.2.2.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El desarrollo de las NSPA se instrumentará a través de los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación (PP).
- b) Planes Especiales (PE).

Apartado 2.2.3.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIAS.

Con el objetivo de detallar la ordenación o precisar la forma del espacio en alguna de las figuras de planeamiento citadas, pueden emplearse estas otras figuras:

- a) Estudios de Detalle (ED).
- b) Normas Especiales de Protección (NEP).
- c) Ordenanzas Complementarias (OC).
- d) Catálogos (C) y Registros Urbanísticos (R).

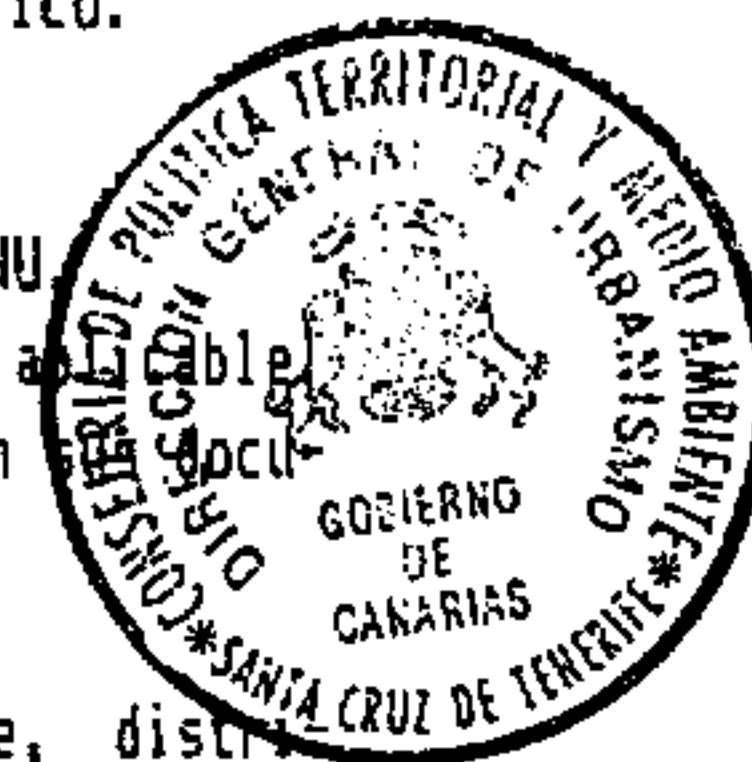
Sección 2ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Apartado 2.2.4.- PLANES PARCIALES.

1. Los Planes Parciales que se redacten adoptarán, para su cabal ordenación, la zonificación y sistemas de ordenación edificatoria contenidas en estas NSPA, distribuyendo adecuadamente el aprovechamiento en las correspondientes parcelas, de modo que no se superen en el sector ni la edificabilidad bruta ni el número máximo de habitantes o camas establecidos.

2. Los Planes Parciales se redactarán con el máximo grado de detalle para evitar la necesidad de ulteriores ajustes mediante figuras complementarias.

La escala mínima de presentación de los planos de ordenación será 1/1.000.



Sus Ordenanzas respetarán los criterios y terminología empleados en estas NU. 3. Además de las determinaciones exigidas por la legislación urbanística, incluyendo el cumplimiento del RCA y ACU, los Planes Parciales recogerán en sus documentos las siguientes puntualizaciones:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación:

- Criterios para el ajuste de la red viaria propuesta con la existente, distribución zonal del territorio y asignación de los usos pormenorizados que se planteen.
- Descripción y justificación de la localización, dimensionado y diseño de la red viaria local, equipamiento comunitario y espacios libres en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el sector.
- Análisis de impacto de la repercusión de la actuación urbanizadora y edificatoria sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar, las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes, el paisaje circundante, los recursos naturales existentes y el medio ambiente en relación con los vertidos. En todo caso, se justificará especialmente el tratamiento de la ordenación y diseño de las zonas edificables sobre pendientes superiores al 15%, con expresión gráfica indicativa a escala mínima 1/500.
- Documentación para la concertación municipal que permita fijar unos compromisos referidos a la ejecución de la conexión de la red viaria local con la general o existente, solución al abastecimiento de agua potable y depuración de las aguas residuales, así como acuerdos con las compañías suministradoras para el programa urbanizador previsto.

b) En los Planos de Ordenación:

- Definición e identificación de todas y cada una de las manzanas y parcelas con distinto destino o sistema de ordenación edificatoria.

c) En las Ordenanzas:

- Inclusión de una tabla que sintetice para cada manzana o parcela con diferente destino o sistema de ordenación edificatoria, al menos, los siguientes parámetros:
 - ‡ Superficie neta de la parcela, en m².
 - ‡ Uso pormenorizado.
 - ‡ Número de habitantes o camas, en su caso.
 - ‡ Superficie máxima edificable, en m²c..

Apartado 2.2.5.- PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales, además de las determinaciones y documentos que exija la legislación urbanística, incluyendo el cumplimiento del RCA y ACU, ajustarán sus criterios y objetivos de ordenación y la terminología de su documentación a los expresados en estas NSPA.

Sección 3ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIAS.

Apartado 2.2.6.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los exigibles reglamentariamente, incluyendo los detallados en la ACU, los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- Exposición gráfica del estado comparativo de los elementos urbanos del planeamiento original y propuesto, tanto en relación con las alineaciones como con la disposición de volúmenes, en su caso.
- Comparación entre las superficies de cada una de las manzanas afectadas con el estado del planeamiento original y la solución propuesta en el ED.

Apartado 2.2.7.- NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION.

Cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las NSPA en materia de cataloga-



ción, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y los elementos naturales no requiera la formulación de PE, podrán dictarse Normas Especiales de Protección (NEP) dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de tales objetivos.

Apartado 2.2.8.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

En el ejercicio de sus facultades durante la gestión del planeamiento, el Ayuntamiento podrá redactar Ordenanzas Complementarias (OC) sobre cualquier materia de competencia ordinaria municipal que incida en aspectos urbanísticos. En desarrollo de las determinaciones de estas NSPA, las OC podrán referirse a la regulación técnica y documental de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.

Apartado 2.2.9.- CATALOGOS Y REGISTROS URBANISTICOS.

1. Los Catálogos (C) son documentos complementarios de las determinaciones de una figura de planeamiento que sistematizan el inventario de los elementos de especial protección, monumentos, edificios, jardines, parques naturales, paisajes, yacimientos o cualquier otro bien, incluidos en cualquier clase de suelo.

2. El Registro Urbanístico (R) es un instrumento de control de la redacción y ejecución del planeamiento en el que se inscribirán todos aquellos elementos, áreas urbanas o naturales del término municipal que estén sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación en sus aspectos urbanísticos. El Registro Urbanístico podrá recoger bienes catalogados, servidumbres, obligaciones y cualquier otra circunstancia de interés para la gestión. El Registro Urbanístico estará sometido al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico.

BLOQUE 2.3: INSTRUMENTOS DE GESTION.

Sección 1ª: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARICO.

Apartado 2.3.1.- DESARROLLO EN SUELO URBANO.

1. Las determinaciones previstas en estas NSPA para el suelo urbano detallado (SUD) serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución y de reparcelación exigibles.

2. En el anexo de estas NSPA se fijan los parámetros correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución en SUD, fichas nº 1 a 9.

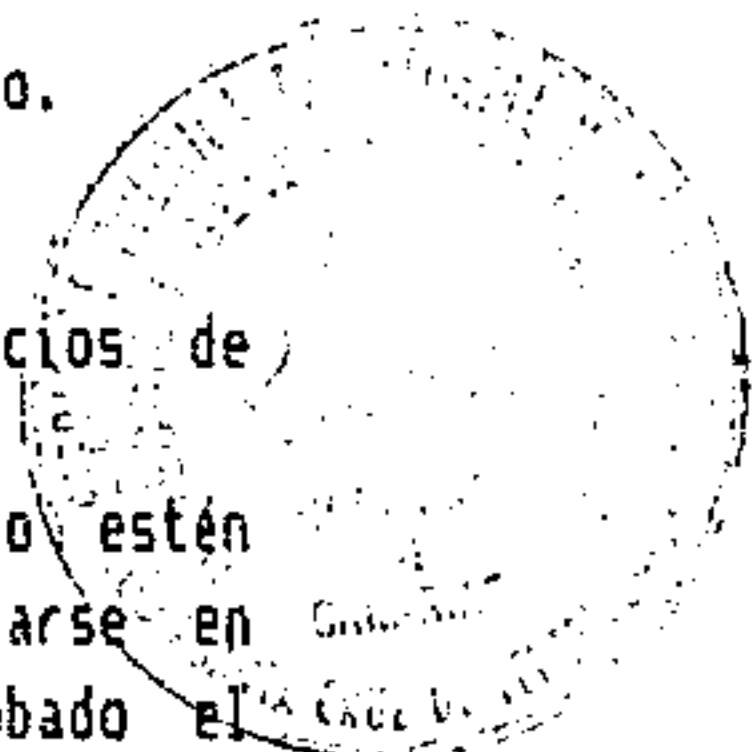
3. Cuando las circunstancias lo aconsejaren, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de PE o ED para completar la ordenación o resolver problemas urbanísticos específicos.

4. En el suelo urbano detallado derivado de Planes Parciales ejecutados con base en la legislación urbanística y PGOU derogados (suelo urbano de régimen transitorio: SURT), sus determinaciones seguirán siendo ejecutivas pero con las adaptaciones y ajustes y modificaciones impuestos por estas NSPA, fichas nº 9.f y 11.f.

5. En el suelo urbano no detallado o de régimen diferido será necesaria la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o Estudio de Detalle (ED) propuesto como desarrollo de estas NSPA, fichas nº 11.f a 16.f y 17.f a 20.f, respectivamente.

Apartado 2.3.2.- DESARROLLO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1. Los PP deberán desarrollar un Area completa o cada sector de planeamiento en que se subdivida aquella que, en todo caso, abarcará una superficie mínima de 6 hectáreas y su ámbito quedará delimitado por claros y significativos elementos físicos del territorio, vías de comunicación o áreas libres previstas, garantizándose, en todo caso, su co-



nexión con la estructura del sistema general de comunicaciones y redes de servicios de manera efectiva y cabal.

2. Los terrenos incluidos en cada sector no podrán urbanizarse en tanto no estén vigentes el correspondiente PP y su Proyecto de Urbanización (PU), ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes, aprobado el proyecto de compensación, en su caso, y efectuado las cesiones gratuitas exigibles, al margen de lo previsto por el Sistema de Urbanización Diferida.

3. En el anexo de estas NSPA se fijan los parámetros correspondientes a cada uno de los sectores para el desarrollo de los planes parciales, fichas nº 21.f a 29.f.

Apartado 2.3.3.- DESARROLLO EN SUELO RUSTICO.

1. Las determinaciones de estas NSPA en suelo rústico se aplicarán de manera inmediata y directa.

2. No obstante, podrán formularse PE de protección del paisaje, acuíferos, cultivos y bosques, puesta en valor de elementos protegibles o históricos, mejora del medio rural y la protección de infraestructuras y vías de comunicación, entre otros fines.

Apartado 2.3.4.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Las previsiones de las NSPA en relación con los sistemas generales se desarrollarán directamente a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización, de Obras o Construcción, excepto en el caso de que, por sus características, sea necesaria la previa redacción de un PE, que será formulado por el Ayuntamiento u Organismos Públicos competentes.

Sección 2ª: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Apartado 2.3.5.- CONDICIONES EXIGIBLES A LA ACTUACION URBANISTICA.

1. La ejecución del planeamiento exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

A) Definición de la ordenación urbanística completada (clasificación y calificación), con aprobación del planeamiento preciso en cada caso:

- a) En suelo urbano: NSPA y, en su caso, PERI ó ED (no PU).
- b) En suelo apto para urbanizar: NSPA y PP.

B) Delimitación de los ámbitos territoriales de la ejecución, al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.

C) Elección del sistema de actuación cabal para desarrollar cada ámbito territorial.

D) Fijación de la programación, del momento de llevar a cabo las previsiones de la ordenación urbanística, en los diferentes ámbitos de ejecución delimitados, bien por el planeamiento, en contemplación de las circunstancias y necesidades concurrentes.

2. Delimitación de ámbitos de ejecución: La ejecución del planeamiento puede producirse sistemáticamente (mediante unidades de ejecución delimitadas al efecto) o asistemáticamente (mediante parcelas aisladas):

A) Terrenos destinados a sistemas generales: Los sistemas generales se sujetan, tanto respecto a la obtención de terrenos afectos a ellos como en lo referente a su desarrollo y ejecución, a un régimen específico:

- 1) En suelo urbano: Estarán excluidos de unidades de actuación o ejecución.
- 2) En suelo apto para urbanizar: Se incluyen en sectores o áreas de reparto (adscripción) pero se excluyen de unidades de actuación o ejecución.

B) Restantes terrenos:

- 1) En suelo urbano: Se incluyen en unidades de actuación o ejecución continuas o discontinuas o se excluyen de cualquier unidad de ejecución. Las unidades de ejecución serán los únicos ámbitos para la equidistribución, quedando delimitadas desde las NSPA o posteriormente a través de procedimiento específico: Iniciación de oficio o a instancia de particulares; aprobación inicial (plazo 3 meses); información pública de 20 días, con anuncio en el BOC y citación perso



- nal y aprobación definitiva (silencio positivo en 3 meses desde la iniciación).
- 2) En suelo apto para urbanizar: Se incluyen en sectores o áreas de reparto y unidades de actuación o ejecución continuas. Tales áreas se delimitarán conforme a las NSPA, definiéndose en cada sector o área el aprovechamiento medio o tipo.
 3. Elección del sistema de actuación: Los sistemas de actuación son las diversas regulaciones legalmente establecidas para la ejecución jurídica (cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución) y material (urbanización y, en su caso, edificación): Sistemas de compensación, de cooperación o de expropiación.
 4. Fijación de la programación: El planeamiento o la propia licencia fijarán los plazos para el cumplimiento de los sucesivos deberes urbanísticos, plazos que pueden ser revisados o prorrogados cuando las circunstancias lo aconsejen. En caso contrario, serán aplicables los plazos supletorios fijados en la LS92 (artículos 24 y 28 LS92).

Apartado 2.3.6.- REQUISITOS PARA LA DELIMITACION DE LAS ACTUACIONES.

1. La delimitación de unidades de actuación o de ejecución se llevará a cabo conforme al procedimiento fijado por la legislación urbanística aplicable y con el contenido explicitado en los artículos 36 a 38 RGU.
2. El Ayuntamiento podrá exigir que el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo con la aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo o complementario de estas NSPA.
3. Las delimitaciones de unidades de actuación o ejecución podrán ser modificadas cuando convenga a su gestión, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - La modificación no alterará las determinaciones de ordenación.
 - La nueva delimitación supondrá una mejora de las condiciones de gestión, garantizándose los compromisos de ejecución, no sólo en el área de nueva delimitación sino también en la parte restante de la gestión inicial que pueda quedar excluida.
 - La modificación no supondrá retraso en la operatividad de las cesiones ni en la programación de las obras de urbanización.

Apartado 2.3.7.- REPARCELACION.

1. La Reparcelación es el instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la ordenación, la regularización de las fincas, adaptándolas a las exigencias del Plan, y la concreción sobre parcelas determinadas y edificables del aprovechamiento establecido por el Plan, tanto para los propietarios privados como el que corresponde al Ayuntamiento.
2. La Reparcelación General u Obligatoria será, en principio, y como regla general, necesaria como técnica o instrumento para la distribución justa de los beneficios y cargas en la unidad de ejecución, regularizando la configuración de las fincas, situando su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, con arreglo al planeamiento, y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento. La Reparcelación General u Obligatoria será exigida en el sistema de cooperación, salvo que se justifique su innecesariedad por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.
3. Excepcionalmente, no será necesaria la Reparcelación en los casos siguientes:
 - Cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezca a un solo propietario.
 - Cuando se hubiera elegido el sistema de compensación o expropiación para la misma unidad de actuación o ejecución.
 - Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que le corresponda.
4. En los supuestos del subapartado anterior procederá la Reparcelación Voluntaria, en la que los propietarios o propietario único interesados convienen efectuar, a través de un negocio jurídico, sometido a un procedimiento administrativo abreviado establecido por la legislación urbanística, el reparto de beneficios y la urbanización. En este



caso, el expediente podría llegar a ser una Reparcelación Voluntaria, propiamente dicha, una Reparcelación Simplemente Económica, una Normalización de Fincas o un Proyecto de Compensación, tal como se regula en la legislación urbanística aplicable.

Apartado 2.3.8.- PROYECTO DE COMPENSACION.

1. El Proyecto de Compensación es un instrumento que tiene por objeto expresar gráficamente con carácter vinculante la localización y descripción de superficies y compensaciones que han de adjudicarse entre los propietarios para lograr el justo y equitativo equilibrio económico compensatorio entre los beneficios y cargas del planeamiento.

2. En el sistema de compensación será exigible la aprobación del Proyecto de Compensación con las siguientes finalidades:

- Cuando concurren varios propietarios y se constituya la Junta de Compensación, para redistribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación.
- Cuando se trate de propietario único, no procediendo la constitución de la Junta de Compensación, limitándose a localizar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y las parcelas edificables, con señalamiento de aquéllas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

3. El Proyecto de Compensación, en todo caso, se basará en una Parcelación Urbanística aprobada anteriormente o su tramitación será simultánea con la de aquélla.

Sección 3a: ACTUACIONES SISTEMATICAS.

Apartado 2.3.9.- SISTEMAS DE ACTUACION.

1. Los sistemas de actuación son las diversas regulaciones previstas para ejecutar el planeamiento, concretando las operaciones precisas y su régimen jurídico, con la finalidad de aplicar la plusvalía urbanística a la ejecución de la obra urbanizadora.

2. Los Planes que se redacten en desarrollo de estas NSPA contendrán la elección del sistema de actuación preciso para su ejecución.

3. Cuando la actuación en determinadas unidades de actuación o ejecución no sea presumiblemente rentable por resultar excesivas las cargas respecto al escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a tales cargas o una compensación a cargo de la Administración, siempre que se equiparen los costes de la actuación con los de otras análogas que hayan resultado viables.

Apartado 2.3.10.- SISTEMA DE COMPENSACION.

1. Mediante este sistema de actuación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria (cuya localización se determinará en el Proyecto de Compensación inexcusablemente), realizan a su costa la urbanización (sufragando la Administración, en su caso, el porcentaje correspondiente como destinataria del 10% del aprovechamiento que le corresponda) y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario.

2. En el sistema de compensación, las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos se efectuarán inmediatamente que haya sido aprobado el Proyecto de Compensación, previa o simultáneamente al Proyecto de Urbanización.

Apartado 2.3.11.- SISTEMA DE COOPERACION.

1. En este sistema de actuación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a éstos, con la exigencia de reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que tal reparcelación se declare innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

2. La transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios se efectuará con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que



se declare innecesaria la reparcelación, cuyo acuerdo producirá tal cesión, al momento de efectuarse la afectación real de las parcelas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

Apartado 2.3.12.- SISTEMA DE EXPROPIACION.

1. El objetivo del sistema de expropiación es la puesta en mano pública de la totalidad de los terrenos previstos en la actuación, que se agruparán en una unidad de ejecución completa, comprendiendo todos los bienes y derechos incluidos en su delimitación.

2. La delimitación de la unidad de actuación o ejecución deberá incluir la relación de propietarios y una descripción de los bienes y derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y la legislación urbanística.

3. Podrán utilizarse las formas de gestión directas o indirectas que permita la legislación de régimen local y resulten más adecuadas para la gestión. Forma de gestión directa podrá ser la gestión por el Ayuntamiento, Organismo Autónomo o Sociedad mercantil con capital íntegramente municipal. La gestión indirecta podrá adoptar las formas de Concesión, Gestión interesada, Concierto, Arrendamiento o Sociedad Mercantil y cooperativa legalmente constituidas cuyo capital social pertenezca sólo parcialmente al Ayuntamiento.

Sección 4ª: ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

Apartado 2.3.13.- PRESUPUESTOS PARA LA ADQUISICION DE DERECHOS URBANISTICOS.

1. En suelo urbano no incluido en unidades de actuación, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso:

- En suelo detallado: Aprobación de estas NSPA.
- En suelo no detallado: Aprobación del correspondiente PERI o ED.

2. Para la edificación de la parcela será necesaria su conversión en solar o garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, con arreglo al procedimiento fijado en la legislación urbanística.

3. En esta clase de suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación privada será el 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento para la parcela.

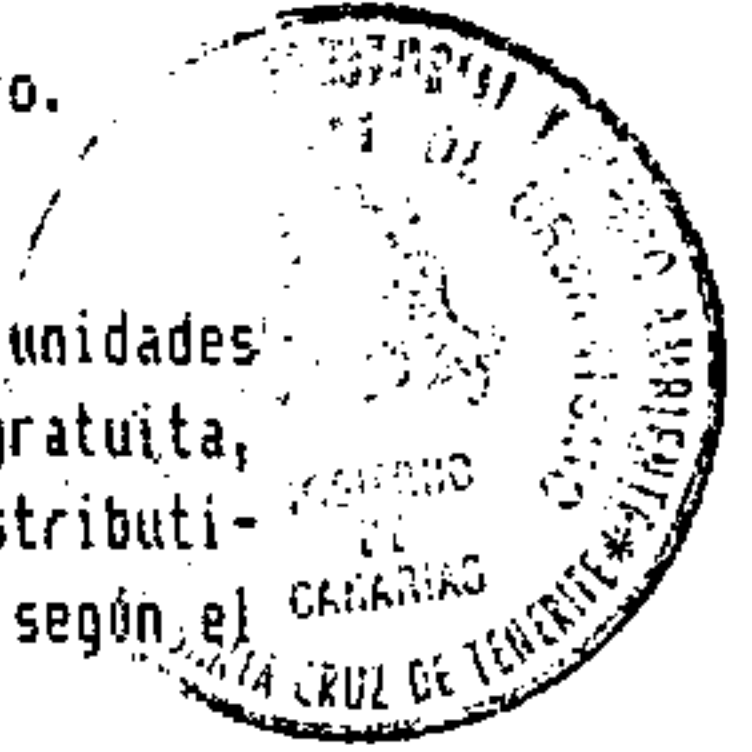
Sección 5ª: OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.

Apartado 2.3.14.- OBTENCION DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES.

1. En suelo urbano:
 - Mediante expropiación.
 - Por cesión gratuita a cuenta de unidades de actuación o ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar.
2. En suelo apto para urbanizar:
 - Mediante expropiación, para su obtención anticipada.
 - Mediante mecanismos compensatorios del aprovechamiento medio o tipo.
3. Cuando de la ejecución de los sistemas generales se deriven singulares beneficios para los sectores o territorios próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluso los de expropiación, a través de contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados.

Apartado 2.3.15.- OBTENCION DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS LOCALES.

1. En el suelo apto para urbanizar, los suelos destinados por estas NSPA o por el correspondiente PP de desarrollo a sistemas locales, se obtendrán a través de la cesión obligatoria y gratuita.



2. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de ejecución, en cualquier clase de suelo, son de cesión obligatoria y gratuita, produciéndose tal cesión por la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios del planeamiento. Las compensaciones se dilucidarán según el procedimiento señalado en el apartado 2.3.10 NU.

3. Las dotaciones locales del suelo urbano, excluidas de unidades de actuación o ejecución, se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta.

BLOQUE 2.4: INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 2.4.1.- CLASES DE PROYECTOS TECNICOS.

1. La ejecución material de las determinaciones de estas NSPA y de sus instrumentos de desarrollo y complemento se realizará mediante la aprobación de Proyectos Técnicos, redactados de acuerdo con la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

2. Los Proyectos Técnicos se clasifican, según su objeto de ejecución, en:

- Proyectos de Urbanización (PU).
- Proyectos de Edificación (PEd).
- Proyectos de Actividades e Instalaciones (PAI).
- Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas (POA).

Apartado 2.4.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS.

1. Con base en la exigencia del artículo 3.1 LDU y a los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en las actividades de ejecución, se entiende por Proyecto Técnico la documentación definidora, de manera completa y precisa, de las obras o instalaciones a realizar mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Sin perjuicio de las exigencias contenidas en el artículo 9 LDU, estos Proyectos se estructurarán documentalmente en: Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuesto y Pliego de Condiciones o Prescripciones Técnicas, además de aquellos complementos exigibles para cada clase de actuación en las presentes NU, Ordenanzas Municipales de aplicación y en las Leyes y Reglamentos del Estado y Comunidad Autónoma.

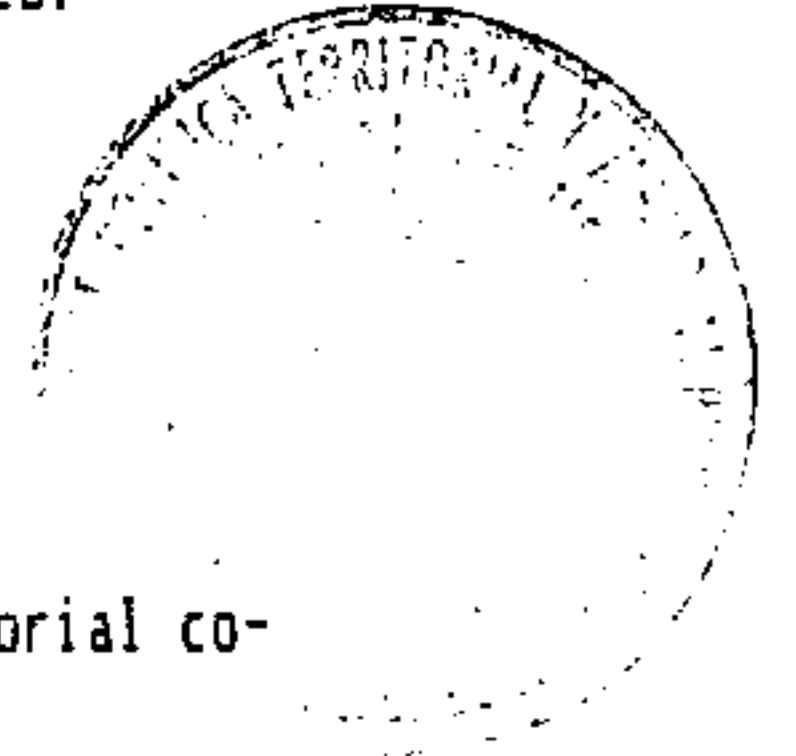
3. Cualquier alteración del Proyecto durante la ejecución de las obras, una vez concedida la correspondiente licencia, deberá someterse a autorización municipal previa, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos no contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Sección 2ª: PROYECTOS DE URBANIZACION.

Apartado 2.4.3.- CARACTERISTICAS GENERALES.

Las obras a incluir en los PU serán, como mínimo, las siguientes:

- Excavaciones y movimientos de tierras y pavimentación de la totalidad del viario.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Tratamiento, depuración y vertido de las aguas evacuadas.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de canalizaciones de telecomunicación.



- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Señalizaciones y marcas.

Apartado 2.4.4.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1. Además de la documentación exigida por la normativa urbanística y la sectorial correspondiente, los PU incluirán los siguientes documentos:

- Plano sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1/1.000 donde se grafien claramente los límites de la actuación, los espacios para viales, parques y jardines de uso público, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las parcelas para edificación privada; así como las construcciones, plantaciones o instalaciones que hayan de derribarse, talarse o trasladarse por ser incompatibles con el planeamiento.
- Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para las canalizaciones telefónicas, sellados por los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.
- Planos topográficos de los terrenos en su estado natural previo a las obras y con las cotas de explanación del viario y espacios afectados por las obras, con indicación de los movimientos de tierras previstos, con el fin de conseguir el máximo respeto a la orografía natural de los terrenos, minimizando en lo posible los movimientos de tierras. En el plano de cotas se justificará que las rasantes de las vías coinciden con las de los linderos de las manzanas o parcelas, que dentro de éstas no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales y que las rasantes de las vías en pendiente no presentarán cambios bruscos o badenes, por lo que se considerarán prioritarias tales rasantes en comparación con las de las vías de menor pendiente.

2. Las condiciones técnicas contenidas en estos PU se ajustarán a los criterios mínimos señalados en el apartado 5.2.7 NU.

3. En el caso de aplicarse el Sistema de Urbanización Diferida, se estará a las determinaciones del correspondiente Convenio con el Ayuntamiento.

Sección 3ª: PROYECTOS DE EDIFICACION.

Apartado 2.4.5.- DEFINICION Y CLASES DE OBRAS DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.

1. Los Proyectos de Edificación (PEd) constituyen los documentos técnicos necesarios para las obras de demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.

2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de estas NSPA, las obras de edificación se clasifican como sigue:

- a) Obras de demolición: Total o parcial.
- b) Obras de nueva edificación: De nueva planta, ampliación, sustitución o reconstrucción.
- c) Obras en los edificios: De restauración, mantenimiento o consolidación, acondicionamiento y reforma.

3. Las obras de demolición se subclasifican en Demolición Total y Demolición Parcial, según supongan la desaparición o no de la edificación. Estas obras estarán sujetas a las limitaciones del apartado 2.4.7 NU.

4. Las obras de nueva edificación se subclasifican en Obras de Nueva Planta, cuando se origina una nueva construcción en una parcela; Obras de Ampliación, cuando se incrementa la superficie o volumen construidos en edificaciones existentes; Obras de Sustitución, cuando se demuele o derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción, y Obras de Reconstrucción, cuando tengan por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente y en el

mismo lugar, total o parcialmente derribado o desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas. Estas obras estarán sujetas a las limitaciones del apartado 2.4.8 NU.

5. Las obras en los edificios se subclasifican en Obras de Restauración o Reposición de Elementos, cuando tienen por objeto la restitución total o parcial de un edificio existente a sus condiciones originales, con el fin de restablecer su imagen en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación, sin aportaciones de nuevo diseño; Obras de Mantenimiento o Conservación o Modernización de Instalaciones, cuando tienen por finalidad evitar el deterioro originado por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono de un edificio, sin alterar su estructura y distribución, admitiéndose las obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, afianzamiento de cornisas y volados, retejados, revocos, pintura y cambios de solados, así como el cambio de instalaciones deterioradas o la introducción de otras nuevas, pero sin producir distorsión o transformación de los espacios existentes; Obras de Consolidación o Reestructuración o Reparación, cuando tienen por finalidad el evitar el derrumbamiento o ruina de un edificio o parte de él, afianzando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales, parcial o totalmente, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso; Obras de Reforma o Acondicionamiento, cuando pretendan mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte del mismo, mediante la redistribución de sus espacios interiores, manteniendo sus características morfológicas. Estas obras estarán sujetas a las limitaciones señaladas en el apartado 2.4.9 NU.

Apartado 2.4.6.- CONDICIONES COMUNES A LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.

Además de la documentación exigida por la normativa urbanística y la sectorial correspondiente, los PEEd incluirán los siguientes documentos:

- Señalamiento de la duración máxima prevista para las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si fuesen relevantes por el objeto del proyecto.
- Hoja de características, según modelo normalizado, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso previsto, en relación con el planeamiento vigente.
- Cumplimiento de los requisitos exigidos por el Decreto 462/1971, de 11 de marzo, así como presentación de cualquier otra documentación que se estime necesaria para hacer posible la aplicación de los preceptos de estas NSPA, en especial cuanto se refiera al emplazamiento o situación de la edificación, dimensiones de la parcela, superficie edificable y la no computable, retranqueos, etc..

Apartado 2.4.7.- DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE DEMOLICION.

1. Los Proyectos de Demolición incluirán testimonio fotográfico en color del edificio o parte a demoler, además de la justificación que permita estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción.

2. Estos Proyectos constarán, como mínimo, de la siguiente documentación:

- Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000.
- Fotografías en color de las fachadas del edificio.
- Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, indicando expresamente las precauciones a tomar en relación con la seguridad y protección. En el caso de existir edificaciones colindantes, se justificarán las técnicas a emplear así como las precauciones adoptadas con la finalidad de evitar daños o afectar a tales edificios.
- Presupuesto de ejecución de las obras.
- Póliza de seguro, en su caso, con cobertura suficiente por responsabilidad civil.

3. Los Proyectos de Demolición total por sustitución edificatoria se incluirán necesariamente en el Proyecto de Nueva Planta, sin que puedan tener tramitación independiente, salvo los supuestos de ruina inminente.

4. En cualquier caso, la solicitud de licencia de demolición será simultánea a la



solicitud de licencia de obra de nueva edificación, con la finalidad de proteger paisaje urbano, por lo que no podrá otorgarse licencia de demolición sin la simultánea tramitación y concesión de la licencia de obra nueva de edificación.

Apartado 2.4.8.- DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA EDIFICACION.

1. En los Proyectos de Obras de Nueva Planta en suelo urbano se incluirá un estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle ya edificados a los que dé la fachada del edificio, junto con la documentación fotográfica necesaria, así como plano, a escala mínima 1/500, en el que se grafien las relaciones de la nueva edificación con su entorno en un ámbito perimetral de influencia adecuado, no inferior a las propias dimensiones del solar. En el suelo rústico, el plano de emplazamiento justificará la no formación de un núcleo de población, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/1.000.

2. En los Proyectos de Obras de Ampliación se completará la documentación necesaria con la siguiente:

- Levantamiento del edificio en su estado actual, incluyendo fotografías en color.
- Descripción de la ampliación en comparación con la solución existente, con señalamiento pormenorizado de los usos actuales y de los efectos que la ampliación supondría sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos, en su caso.
- Justificación gráfica que permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada en relación con el entorno existente.

3. La documentación de los Proyectos de Obras de Sustitución se ajustará a las exigencias previstas para los de Nueva Planta.

4. En los Proyectos de Obras de Reconstrucción se acompañará:

- Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera, o levantamiento de la parte existente del edificio.
- Descripción de todos aquellos elementos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó el edificio a reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de su reconstrucción.
- En el caso de afectar la reconstrucción a una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación que la reconstrucción tendría con la parte en la que se integra.

5. En los Proyectos de Obras para Viviendas de Primera Necesidad Social o de Autoconstrucción su contenido podrá reducirse al Proyecto de Ejecución de las obras de cimentación y estructura y al Proyecto Básico de las restantes unidades de obra, en tanto que su documentación puede comprender Memoria, Planos y Avance de Presupuesto, al margen del contenido mínimo que pueda establecerse en Convenio aprobado entre el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Ayuntamiento sobre la materia, además de cumplir las disposiciones exigibles por el Decreto Territorial 216/1989, de 31 de julio, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas, modificado por Decreto Territorial 114/1990, de 7 de junio, y desarrollado por Orden de 4 de abril de 1991.

Apartado 2.4.9.- DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

1. En los Proyectos de Obras de Restauración o Reposición de Elementos se presentará la siguiente documentación complementaria:

- Descripción del edificio actual en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolos con la propuesta proyectada, señalándose en planos las zonas, elementos o instalaciones que requieren reparación, y justificación, en su caso, de su relación con las partes del edificio que se mantienen y con los edificios colindantes, si los hubiere, matizándose las posibles afecciones sobre el entorno urbano inmediato.
- Descripción pormenorizada de los usos actuales y de los efectos que la ampliación supondría sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos, en su caso.

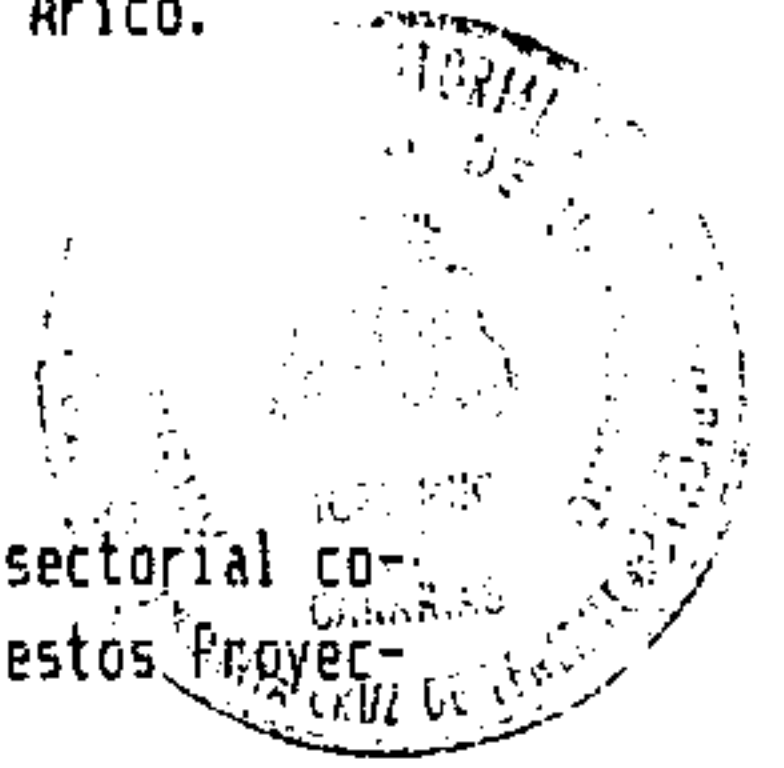


- Descripción de todos aquellos elementos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó el edificio a restaurar, sus características originales y evolución, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la restauración propuesta.
 - Justificación de las técnicas a emplear en la restauración y planos con detalles de los principales elementos a restaurar, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto o estado original.
2. En los Proyectos de Obras de Mantenimiento o Conservación o Modernización de Instalaciones se presentará descripción pormenorizada de las características básicas del estado del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., indicándose además la descripción y justificación de la solución prevista y su comparación con el estado actual.
3. En los Proyectos de Obras de Consolidación o Reestructuración o Reparación, bien de los aspectos estructurales o elementos básicos, se aportará la documentación descriptiva y justificativa de la solución proyectada en comparación con la existente, incluyendo, además:
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen las zonas, elementos o instalaciones que requieren consolidación.
 - Descripción pormenorizada de los usos actuales afectados por las obras y de sus efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos, en su caso.
 - Detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, matizándose las posibles alteraciones que puedan introducir las obras sobre la morfología del edificio.
4. En los Proyectos de Obras de Reforma o Acondicionamiento, análogamente, se presentará documentación gráfica y fotográfica del estado actual del edificio y su comparación con la solución propuesta a llevar a cabo, acompañada de la siguiente:
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los propuestos, en su caso, así como descripción y justificación de las posibles afecciones sobre los actuales y futuros usuarios.
5. En todos los casos, cuando las obras afecten al aspecto exterior de los edificios, se presentará una descripción fotográfica de la configuración y características actuales del edificio sobre el que se actúa y de los colindantes, así como del resultado final previsto, justificándose, además, el alcance o afecciones de tal solución en relación con el aspecto exterior del conjunto y su homogeneidad con otras actuaciones análogas, ejecutadas anteriormente con éxito.

Sección 4ª: PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Apartado 2.4.10.- DEFINICION Y CLASES DE OBRAS DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

1. Los Proyectos de Actividades e Instalaciones (PAI) comprenden los documentos técnicos necesarios para definir o establecer los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se prevén en un local o parcela para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de estas NSPA, se consideran las siguientes clases de PAI:
 - a) Proyectos de Instalación de Actividades: Definidores de los complementos mecánicos o las instalaciones a montar en un local, edificio o parcela con carácter previo a su construcción, montaje o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de la actividad que se pretende implantar.
 - b) Proyectos de Mejora de Instalaciones: Definen la implantación de mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos existentes en locales, edificios o parcelas que se encuentran destinados a actividades en funcionamien-



to.

Apartado 2.4.11.- CONDICIONES COMUNES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

1. Además de la documentación exigida por la normativa urbanística y la sectorial correspondiente, incluyendo las especificaciones exigidas en el RAC o RGP, estos proyectos incluirán los siguientes documentos:

- a) Para actividades industriales o clasificadas:
 - Actividad, clasificación decimal principal y secundaria y categoría.
 - Características del local, edificio o parcela en relación con la normativa aplicable y medidas de prevención contra incendios.
 - Relación de materias primas y productos intermedios, en función de sus características y medidas de seguridad adoptadas.
 - Relación de la maquinaria autorizada y solicitada, con indicación de sus características, potencia y simultaneidad de trabajo, así como justificación de los niveles sonoros y de vibraciones previstos.
 - Procesos industrial y de producción.
 - Análisis del impacto sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, olores, vertidos, peligro de incendio, etc., con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas.
 - b) Para las restantes actividades (comerciales, de reunión, deportivas, etc.):
 - Descripción de la actividad.
 - Croquis acotado de las instalaciones, especificando el área destinada al público, al almacenamiento, oficinas u otros usos, con indicación de los accesos.
2. Contendrán, como mínimo, Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, además de anexo justificativo de cálculos de las instalaciones, en su caso.

Sección 5ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Apartado 2.4.12.- DEFINICION Y DIVISION DE ESTOS PROYECTOS.

1. Los Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas (POA) se refieren a aquellas construcciones, actos o formas de uso del suelo, vuelo o subsuelo y cualquier otra actividad o afectación sobre cualquier aspecto de un acto urbanístico sujeto a licencia, que no se hayan integrado en los proyectos definidos en las secciones anteriores.
2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de estas NSPA, se consideran los siguientes subgrupos de POA:
 - a) Obras Civiles Singulares.
 - b) Actuaciones Estables.
 - c) Actuaciones Provisionales.
3. Las Obras Civiles Singulares comprenderán las de construcción o instalación de elementos o piezas de arquitectura, ingeniería civil, monumentos, fuentes, esculturales ornamentales, puentes, pasarelas, muros y otros elementos urbanos o de cualquier otra índole similares, que se no incluyan en proyectos de urbanización o de edificación.
4. Las Actuaciones Estables comprenderán los actos destinados a tener duración permanente o indeterminada, tales como, a título simplemente enunciativo:
 - a) Parcelaciones y segregaciones.
 - b) Primera utilización u ocupación de edificios y la modificación de sus usos.
 - c) Acondicionamiento de espacios libres de parcelas y ejecución de vados de acceso.
 - d) Obras de apertura de vías, infraestructuras y servicios.
 - e) Movimientos de tierras, incluyendo piscinas y toda clase de pozos, no incluidas en obras de urbanización o edificación.
 - f) Vallado o cerramiento de terrenos y su modificación.
 - g) Implantación fija de casas o casetas prefabricadas desmontables y similares.
 - h) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en los espacios públicos, tales como cabinas, kioscos,

- paradas de transporte, postes, etc..
- i) Recintos y otras instalaciones fijas destinadas a actividades recreativas, deportivas, de acampada, etc., al aire libre.
 - j) Colocación de carteles y vallas de propaganda, en locales no cerrados.
 - k) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas en los proyectos de edificación o actividades.
 - l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y parques de combustibles, materiales y maquinaria.
 - m) Instalaciones y construcciones subterráneas no incluidas en los proyectos anteriormente definidos.
 - n) Instalaciones que afecten al vuelo sobre edificios, vías y espacios públicos o privados de cualquier carácter, como tendidos de cables y conducciones, antenas u otros montajes, al margen de las autorizaciones de la Administración competente en razón de la materia.
 - ñ) Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
5. Las Actuaciones Provisionales incluirán todas aquellas previstas por tiempo limitado o en precario, como:
- a) Vallado de obras y solares.
 - b) Instalación de grúas y cualquier maquinaria de importancia, andamiajes y apeos.
 - c) Sondeos de terrenos.
 - d) Apertura de zanjas y catas.
 - e) Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos al aire libre.

Apartado 2.4.13.- **CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.**

1. Los POA se ajustarán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de las actuaciones correspondientes, al contenido de estas NSPA y a las Ordenanzas Municipales respectivas.
2. En general, los POA contendrán, como mínimo, Memoria descriptiva y justificativa, Plano de implantación, Croquis de las instalaciones y Presupuesto, en su caso.
3. Específicamente, en función de su objeto, estos proyectos se completarán además con la documentación siguiente:
 - a) Proyectos de Parcelación o Segregación: Incluirán referencia a las condiciones urbanísticas exigibles, señalando el planeamiento de base; descripción de la finca a dividir y de las parcelas resultantes y justificación jurídico-técnico-económica de la operación, además de certificación del dominio y estado de cargas de la finca objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca no constare registrada, se indicará tal circunstancia, acompañándose el título acreditativo del dominio y señalando su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - b) Proyectos de Movimientos de Tierras: Incluirán plano topográfico de la parcela o parcelas o terreno de actuación, a escala no menor de 1:2.000 en suelo rústico ni de 1:500, en suelo urbano, indicando cotas de altura, elementos existentes, como edificios, casetas, estanques, arbolado, etc., y la posición y altura de las fincas y construcciones colindantes que puedan ser afectadas por las obras. Asimismo, se presentará plano de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, muros de contención y los detalles precisos para la protección y seguridad de la propia obra y respecto a la vía pública y fincas o construcciones colindantes que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén. Se detallará y justificará el lugar de los vertidos y la autorización correspondiente, en su caso.
 - c) Proyectos de Instalación de Grúas: Incluirán plano de situación de la máquina, en relación con las fincas y construcciones colindantes, con su área de barrido. Además, se presentará certificación de la Casa instaladora acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa y de asumir la responsabilidad de su instalación y de los daños o desperfectos que pudiera ocasionar a personas o



cosas, así como póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia obra.

- d) Proyectos de Colocación de carteles, vallas, rótulos, letreros y banderines publicitarios: Podrán limitarse a la presentación de croquis acotado del elemento a colocar y planos de emplazamiento en la edificación o terreno y de situación del conjunto, junto con una Memoria descriptiva de sus características, cuando se trate de elementos de escasa importancia. En todo caso, se tendrán en cuenta, y se justificará su cumplimiento, las normas vigentes sobre publicidad exterior. En el caso de elementos luminosos, deberá cumplirse la Resolución de 4 de julio de 1983, de la Dirección General de la Energía, por la que se dictan instrucciones sobre el trámite a seguir en las instalaciones de rótulos y letreros luminosos.
- e) Proyectos de Cambio de Uso: Se indicarán detalladamente las características de los usos anteriores y del nuevo o nuevos que se desean introducir, con referencia a su adecuación al planeamiento vigente, acompañando planos de plantas, alzados y secciones necesarios para su completa referencia. Además, se presentará certificación, expedida por facultativo competente, acreditativa de que el edificio, o su parte correspondiente afectada por el nuevo uso, es capaz para tal uso, conforme a la normativa aplicable, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad, seguridad, aislamientos térmico y acústico y de las normas sobre prevención de incendios, al margen de las correspondientes para el uso pretendido.

Apartado 2.4.14.- CONDICIONES PARA LAS OBRAS MENORES.

1. La documentación para la solicitud de licencias de obras menores, definidas en el segundo párrafo del artículo 8.1 LDU, será completada con la siguiente:

- a) Documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras a realizar.
- b) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:2.000.
- c) En su caso, los documentos correspondientes en función del tipo de obra a ejecutar:
 - Proyecto técnico (Pt) de las obras a realizar.
 - Descripción técnica (Dt) de las obras que permita evaluar su alcance.
 - Dirección técnica (Di), acreditándose el compromiso de la dirección y control facultativo de las obras por técnico competente.
- d) Presupuesto de ejecución de las obras previstas.

2. Obras Menores a realizar en la vía pública:

- Construcción, reparación o supresión de vado en aceras: Dt.
- Construcción de barracones o kioscos de exposición y/o venta: Pt y Di.
- Colocación rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios no protegidos: Dt.
- Colocación toldos en fachadas en edificios no protegidos: Dt y Di.
- Colocación de marquesinas: Pt y Di.
- Colocación de postes: Dt.

3. Obras auxiliares de la construcción:

- Colocación de vallas provisionales en obras: Dt y Di.
- Construcción de andamios y similares: Dt y Di.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración: Dt y Di.
- Construcción de barracas provisionales de obra: Dt.

4. Obras de reparación o mejora de edificios o fincas:

- Reparación de cubiertas y azoteas: Dt.
- Reparación y pintado de fachadas: Dt.
- Sustitución de puertas, ventanas, persianas y rejas en fachada: Dt.
- Reparación de balcones, molduras y elementos salientes: Di.
- Ejecución o modificación de huecos sin afectar a estructura o fachada: Dt y Di.
- Construcción y modificación de escaparates: Dt.



- Cerramientos ligeros de carpintería en patios o terrazas: Dt y Di.
- Colocación de instalaciones y sus elementos en cubierta: Dt y Di.
- Instalación de lavaderos en patios o espacios abiertos: Pt y Di.
- Colocación o sustitución de ascensores: Pt y Di.
- Modificación o reparación de aseos en locales: Dt.
- Reparación o reposición de redes de saneamiento, fontanería, electricidad, telefonía y análogas que no afecten a la red general del edificio: Dt.
- Reposición de pavimentos y revestimientos interiores: Dt.
- Reparación o sustitución de carpintería interior: Dt.
- Reparación o sustitución de cercas de finca o parcela: Dt.
- Construcción o reparación de estanques o depósitos de agua: Pt y Di.
- Construcción o reparación de muros de contención de tierras: Pt y Di.
- Tala de árboles no masiva que no suponga el desarraigo o alteración de la flora autóctona: Dt.

BLOQUE 2.5: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Sección 1ª: GENERALIDADES.

Apartado 2.5.1.- PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCION.

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de los siguientes procedimientos:

- Licencias urbanísticas.
- Ordenes de conservación, ejecución o suspensión.
- Inspección urbanística.

Sección 2ª: INFORMACION URBANISTICA.

Apartado 2.5.2.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

1. El principio de publicidad, insito en los efectos del planeamiento, según al apartado 1.0.5 de estas NU, se hará efectivo a través de las siguientes formas de información:

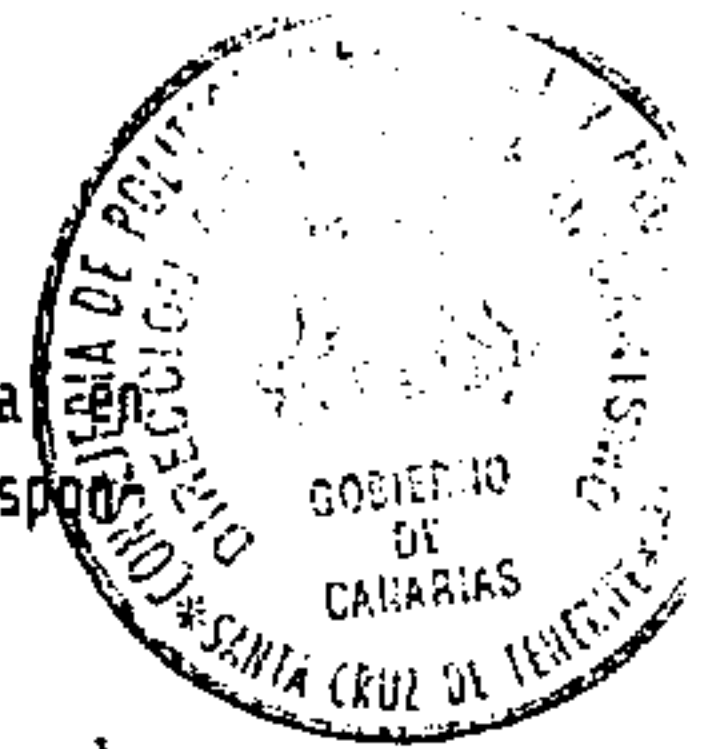
- Consultas del planeamiento.
- Informes urbanísticos.
- Cédulas urbanísticas.

2. Cada una de estas formas de información se regirá por la legislación urbanística y ordenanzas municipales correspondientes.

Sección 3ª: LICENCIAS URBANISTICAS.

Apartado 2.5.3.- ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA Y DOCUMENTACION PARA SU SOLICITUD.

1. Se sujetan a previa licencia urbanística los actos enumerados en el artículo 1 RDU, los actos señalados en el artículo 4 LDU y cualquier otra actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo, público, o privados, que implique alteración del terreno existente o de sus elementos naturales, así como el establecimiento o modificación de cualesquiera instalaciones, sin perjuicio de las autorizaciones que procedan según la legislación sectorial correspondiente.



2. La solicitud de licencia deberá estar firmada por el peticionario y acompañada en su caso, del necesario Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3. Esta solicitud se completará con la siguiente documentación:

- a) Señalamiento previo de alineaciones y rasantes, en el caso de precisarse por la naturaleza del acto.
- b) Plano de situación a escala mínima 1/2.000, acotado a puntos localizables.
- c) Proyecto Técnico, firmado por profesional competente.
- d) Documento acreditativo de la Dirección Técnica a cuyo cargo estarían las obras.

4. Cuando se trate de licencias para obras de edificación se completará la documentación con la exigida en el Bloque 2.4 de esta PARTE de las NU, según la índole del proyecto, y la establecida en el Decreto 462/1971, de 11 de marzo.

5. Para licencias de primera utilización u ocupación de los edificios se exigirá la siguiente documentación, según las características del uso, instalación o actividad:

- a) Certificado final de obras, cuando se exija dirección técnica.
- b) Autorizaciones o permisos de apertura o supervisión de instalaciones exigibles por otras Administraciones Públicas competentes por razón de la actividad, incluyendo concesiones administrativas, servidumbres legales o regímenes de protección.
- c) Documentación de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- d) Recepción provisional de las obras de urbanización acometidas simultáneamente con las obras de edificación, en su caso.

6. Para licencias de movimientos de tierras, que no podrán amparar apertura de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines, se necesitará que la ejecución de las obras se lleve a cabo bajo técnico competente.

7. Las licencias para obras de vallado o cerramientos de parcelas exigirán que sus características se ajusten a las condiciones específicas de altura, materiales que se especifiquen para cada zona y a las alineaciones oficiales, cuando existan. Cuando se trate de terrenos afectados por sistemas generales o locales, sólo se podrán cerrar con carácter provisional, conforme al procedimiento fijado en la legislación urbanística.

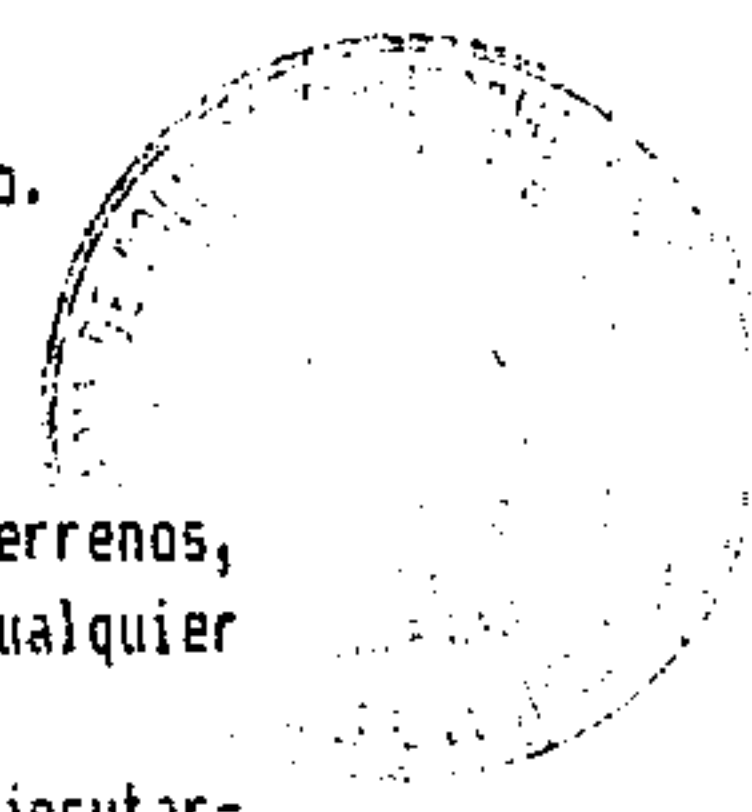
8. Para las licencias de tala de árboles o arbustos se presentará Memoria justificativa de la necesidad o motivo de la tala, junto con descripción de las especies arbóreas, características botánicas, número de unidades, edad, situación y otros detalles de interés. En todo caso, se acompañarán las autorizaciones o permisos exigibles por la Administración Autónoma Canaria o Cabildo Insular.

9. Las licencias para actividades extractivas, al margen de la documentación correspondiente a la actividad y requerible por la Administración competente y la aprobación del correspondiente Estudio Detallado de Impacto Ecológico, se exigirá una Memoria descriptiva de la actividad, detallando el volumen de la extracción, programa, medios y medidas de protección del paisaje, arbolado y fincas vecinas; certificado de dominio del suelo o título jurídico autorizante; plano topográfico de los terrenos a escala mínima 1/1.000; presupuesto de las obras y condiciones en que habrán de quedar los terrenos al finalizada la actividad, con detalle en planos de planta y perfil del posible terraplenado y de las condiciones de plantación y acondicionamiento exigibles.

Sección 4ª: ORDENES DE CONSERVACION, EJECUCION O SUSPENSION.

Apartado 2.5.4.- DEBER DE CONSERVACION.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones, carteles e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, destinándolos efectivamente al uso establecido en cada caso por el planeamiento urbanístico y cumpliendo las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.



2. Se consideran incluidos en el deber de conservación de los propietarios:
 - Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, carteles e instalaciones de cualquier índole.
 - Las obras que, sin exceder del 50% del valor actual del edificio, deban ejecutarse para mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, el inmueble.
3. A estos efectos, se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público las siguientes:
 - a) En urbanizaciones privadas:
 - El mantenimiento de las acometidas de las redes de servicios en correcto estado de funcionamiento, responsabilidad del propietario de cada parcela.
 - La conservación del viario, redes de servicios y restantes elementos del mobiliario urbano, que deberán mantener el promotor o propietarios de la urbanización.
 - b) En edificaciones:
 - Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas del edificio estancos al paso del agua, proteger su estructura frente a los incendios y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.
 - Condiciones de salubridad: Se mantendrán en buen estado las redes de servicios, instalaciones sanitarias y los sistemas de ventilación e iluminación, de tal modo que se garanticen sus aptitudes para el uso previsto.
 - Condiciones de ornato: Las fachadas, cubiertas y medianeras deberán mantenerse adecentadas, para lo que se limpiarán, pintarán, repararán o repondrán los materiales de revestimiento convenientemente.
 - c) En solares
 - Las condiciones de vallado, seguridad, limpieza y salubridad adecuadas, cuyo mantenimiento corresponderá al propietario del solar o terreno.

Apartado 2.5.5.- DECLARACION DE RUINA.

1. La ruina es el estado de hecho productor de efectos jurídicos, con cuya declaración se tiende a prevenir un peligro cierto, que puede ser actual o inminente, pero que también contempla un peligro más o menos próximo que debe evitarse. El hecho ruinoso es eminentemente jurídico y objetivo: plantea situaciones mínimas de deficiencias constructivas y trata de daños verificados, constatados, reflejando una situación de facto y, por ello, de carácter circunstancial y con irrelevancia de las causas que hayan producido la ruina, pero teniendo en cuenta que el estudio del edificio afectado ha de realizarse basado en su unidad predial fundamentada en su tratamiento constructivo y arquitectónico, es decir, en su tratamiento funcional y estructural.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno (ruina económica).
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales (ruina técnica).
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación (ruina urbanística).
3. Cuando una 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 pertinentes, determinará las obras a llevar a cabo por su propietario, a quien le fijará un plazo para su ejecución que, incumplido, determinará la actuación subsidiaria municipal.
4. En caso de ruina inminente de una edificación o existencia de peligro inmediato que pueda producir daños a las personas, el Ayuntamiento, previa inspección técnica, acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes y demolición de la construcción.

Apartado 2.5.6.- ORDENES DE EJECUCION.

1. El Ayuntamiento de Arico ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones exigidas en los apartados anteriores, con indicación del plazo para su realización.
2. Asimismo, podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y mejora en fachadas, medianeras y espacios visibles desde la vía pública, aunque no estén exigidas por estas NSPA o planeamiento derivado.
3. El Ayuntamiento cooperará en la prestación de ayudas de conservación de los edificios o elementos catalogados, según el apartado 2.2.9, cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación por sus propietarios.

Apartado 2.5.7.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

1. El Ayuntamiento, para conseguir la restitución del orden urbanístico conculcado, tendrá las competencias siguientes:
 - a) Suspensión de la eficacia y anulación de actos o acuerdos contradictorios con la ordenación urbanística.
 - b) Impedimento de la consolidación de situaciones materiales contradictorias con la ordenación urbanística.
 - c) Restitución de la realidad física a la situación anterior a su alteración o transformación por actuaciones ilegales.
2. El Organo Municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de los siguientes actos, conforme al procedimiento legalmente establecido:

Transgresiones materializadas en actos de edificación o uso del suelo:

 - Los actos de edificación o uso del suelo sin licencia u orden de ejecución o en contravención de sus condiciones legítimas (no amparados formalmente por ningún acto administrativo legitimante), que estén en curso de ejecución (artículo 21 LDU).
 - Los actos anteriores que estén ejecutados y no haya transcurrido el plazo de cuatro (4) años desde su terminación, según el artículo 27 LDU (artículo 26 LDU).
 - Los actos de edificación o uso del suelo en ejecución al amparo formal de una licencia u orden de ejecución y con cumplimiento de sus condiciones, cuando el contenido de tales actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave (artículo 22 LDU).
 - Los actos de edificación o uso del suelo ya ejecutados al amparo formal de una licencia u orden de ejecución y con cumplimiento de sus condiciones, cuando el acto administrativo constituya manifiestamente una infracción urbanística grave y no hayan transcurrido cuatro (4) años desde su expedición (revisión en el artículo 29 LDU).
3. Toda medida administrativa a adoptar deberá responder a los siguientes criterios:
 - Concurrencia de los motivos de hecho que la fundamenten.
 - Elección del menos restrictivo a la libertad individual cuando sean varios los actos de intervención admisibles.
 - Congruencia entre los presupuestos de hecho y los fines que determinen la medida.

Sección 5ª: INSPECCION URBANISTICA.

Apartado 2.5.8.- COMPETENCIA MUNICIPAL.

El Ayuntamiento regulará, a través de una Ordenanza Municipal de Inspección Urbanística, la inspección urbanística de las parcelaciones, obras e instalaciones del término municipal, con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

=====



PARTE 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

BLOQUE 3.1: PLANTEAMIENTO PREVIO.

Apartado 3.1.1.- CONCEPTOS URBANÍSTICOS GENERALES.

1. Estructura orgánica del territorio: Constituye el conjunto de sistemas o infraestructuras básicas y la división o clasificación del territorio para su uso racional conforme a las previsiones del planeamiento.

2. Infraestructuras básicas: Comprenden las redes de comunicaciones terrestres (carreteras y caminos), marítimas (puertos), abastecimiento de agua (captación, tratamiento y distribución), saneamiento (alcantarillado, drenaje, estaciones depuradoras, vertederos controlados de basuras e instalaciones de transformación o de tratamiento de basuras), suministro de energía (líneas de conducción eléctrica, telefónica, etc.) y cualesquiera otras técnicas, convenientes para las necesidades municipales o generales.

3. Sistemas generales: Comprenden los suelos destinados o reservados para alcanzar los objetivos del planeamiento respecto a la vialidad, espacios libres, equipamientos e infraestructuras, dirigidos a atender las necesidades de la sociedad arquera, como mínimo, en su conjunto o, al menos, a varios sectores del municipio, extendiéndose su influencia a todo el suelo ordenado en virtud del principio de coherencia.

4. Sistemas locales: Se refieren, análogamente, a los suelos destinados o reservados para los objetivos del planeamiento, respecto a la vialidad, espacios libres, equipamientos e infraestructuras, y previstos para atender las necesidades de los habitantes de un sector o ámbito territorial más restringido e inmediato, representando, en virtud del principio de inmediatividad, la atención de un fragmento del conjunto.

5. Dotaciones públicas: Integran el conjunto de sistemas generales y locales del territorio delimitado.

6. Clasificación del suelo: Como técnica de vinculación del suelo a los destinos urbanísticos previstos, permite configurar sobre parte de un territorio concreto las distintas facultades dominicales según su destino urbanístico, es decir, su estatuto jurídico o régimen urbanístico del derecho de propiedad.

7. Calificación del suelo: Ligada a la técnica de la zonificación, permite la subdivisión de aquellas clases o tipos del suelo en zonas o categorías caracterizadas por específicos contenidos o aprovechamientos urbanísticos.

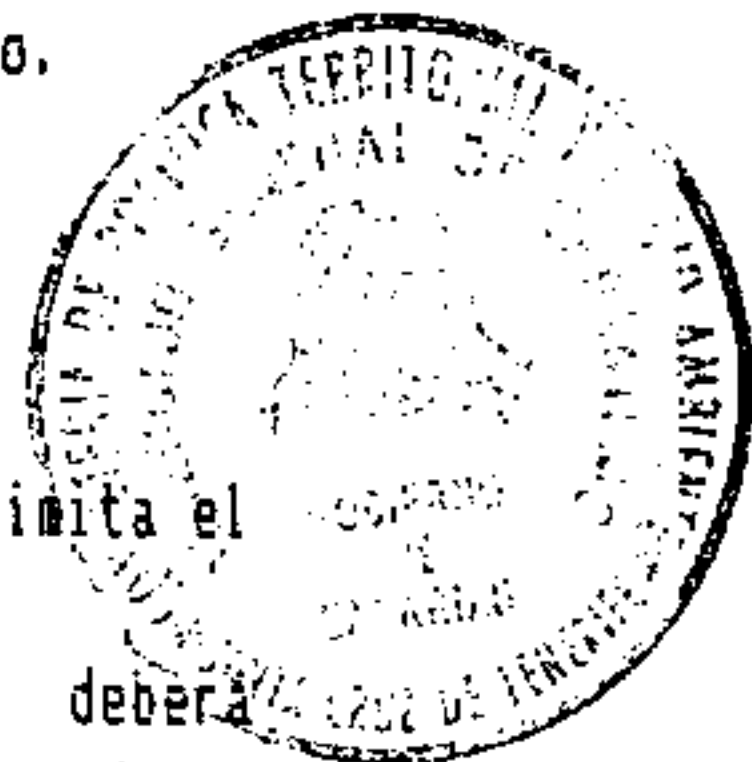
8. Aprovechamiento urbanístico: Consiste en la atribución de una superficie construable como intensidad de un determinado uso bajo una concreta tipología edificatoria.

9. Uso global: Se refiere al conjunto de variedades o tipos específicos de usos compatibles o complementarios, correspondiente a un nivel de ordenación general. Engloba, pues, dos o más especies de usos, por lo que se definiría como el género.

10. Uso pormenorizado: Definible, a su vez, como la especie, sería el uso que ha de ordenarse, concreta y detalladamente y con posterioridad a través del Plan Parcial, pero siempre ajustadamente al uso global, que no puede ser desnaturalizado, o bien asignarse al suelo urbano al detallarse la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de las diferentes zonas.

11. Zonas o Sistemas de Ordenación: Suelos sobre los que pueden ejercerse facultades dominicales, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso urbanizador y edificador, abarcando, por lo tanto, la extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen urbanístico uniforme y conforme a un sistema o tipología edificatoria de características homogéneas.

12. Sistemas de Ordenación de la Edificación: Son conjuntos de determinaciones configuradoras del espacio urbano y la edificación en sus aspectos físicos. Se concreta en unas condiciones normativas sobre la parcelación, disposición de la edificación en la parcela, ocupación, altura y edificabilidad de la edificación.



Apartado 3.1.2.- FUNCION Y UTILIZACION DEL SUELO ORDENADO.

1. El contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición delimita el contenido de la función social de la propiedad y condiciona su ejercicio.
2. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por su remisión, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la legislación urbanística defina, al margen de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, así como la exigible equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
4. Por su función en la ordenación del territorio municipal, las NSPA estructuran el suelo en sistemas o estructuras y zonas de distinto aprovechamiento.
5. Los sistemas comprenden los suelos de interés general tendentes a conseguir los objetivos planteados de vialidad, espacios libres, equipamientos y servicios o infraestructuras. Su conjunto configura la estructura general y orgánica del territorio municipal.
6. Las zonas comprenden la extensión de suelo sometida a un régimen urbanístico uniforme.

BLOQUE 3.2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

Sección 1ª: DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA.

Apartado 3.2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

1. El territorio municipal ordenado por las NSPA se clasifica, a efectos de su régimen jurídico, en Suelo Urbano, en Areas Aptas para Urbanizar y en Suelo Rústico, cuya delimitación respectiva aparece grafiada en los Planos de Ordenación.
2. El Suelo Urbano incluye los terrenos que se clasifican por contar con el acceso rodado y la infraestructura técnica adecuados o tener su ordenación consolidada legalmente, con su correspondiente ampliación. Asimismo, se clasificarán como suelo urbano los terrenos que, en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización referidos anteriormente.
3. El Suelo Apto para Urbanizar está constituido por los terrenos que las NSPA declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados conforme a las determinaciones de estas NSPA, para ser el soporte del crecimiento urbano previsto.
4. El Suelo Rústico integra los terrenos que, bien por sus características naturales o culturales o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general económica, deben ser expresamente excluidos del proceso urbanizador o ser objeto de una especial protección por sus valores paisajísticos, agrícolas, históricos o ecológicos.
5. La clasificación del suelo o división primaria del territorio y, en consecuencia, la delimitación de los ámbitos territoriales de cada una de las clases de suelo, es una determinación propia de estas NSPA. Su concreción gráfica, como se ha señalado, se recoge en los Planos de Ordenación, mientras que la regulación del régimen general de cada clase de suelo se establece, en cumplimiento de la legislación urbanística, en las PARTES 4, 5 y 6 de estas NU.
6. Toda variación del ámbito territorial o del régimen general normativo de la clasificación del suelo constituirá un supuesto de revisión de estas NSPA, salvo que sea de carácter parcial o puntual, en cuyo caso supondrá una modificación de ellas.

NU NSP Arico.



Sección 2ª: DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS.

Apartado 3.2.2.- DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS EN EL SUELO RÚSTICO.

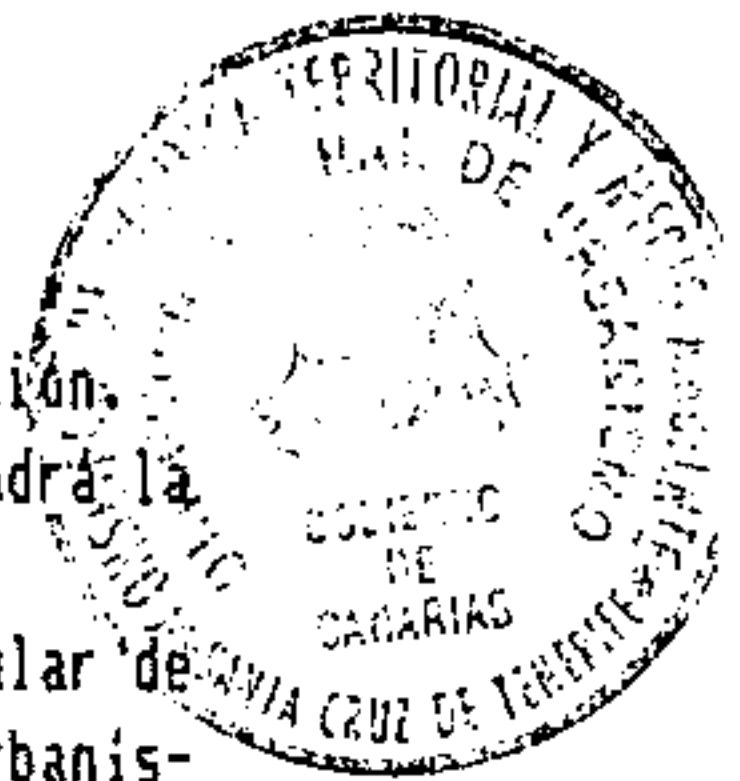
1. Los terrenos clasificados como suelo rústico suponen, en principio, el uso y disfrute, conforme a las leyes reguladoras, de todos los elementos y accidentes geográficos de su ámbito, las masas vegetales, plantaciones de interés comunitario, conjuntos de yacimientos arqueológicos e históricos, mineralógicos y de acuíferos, y de los espacios naturales, merecedores de protección o conservación.

2. Los propietarios de esta clase de suelo estarán sujetos a los siguientes deberes:

a) Limitación sobre la libre elección de los usos del suelo.

b) No podrán destinarse los terrenos a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación sectorial reguladora, sin perjuicio de las siguientes prohibiciones:

- Transferencias de propiedad que suponga un fraccionamiento contrario a la legislación agraria para la consecución de sus correspondientes fines.
- Parcelaciones urbanísticas.



Unidad de Ejecución o Actuación respectiva, en el plazo de 4 años tras su aprobación.

5. Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el terreno tendrá la clasificación de urbano.

6. El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por el titular de un terreno incluido en suelo apto para urbanizar, tras cumplir con sus deberes urbanísticos, será el 90% del aprovechamiento medio del Sector o Área de Reparto respectiva.

7. En el suelo urbano, este aprovechamiento urbanístico será el 90% del aprovechamiento tipo de la correspondiente Unidad de Ejecución o Actuación, en el caso de actuaciones sistemáticas y del 100% del aprovechamiento real, en actuaciones asistemáticas.

8. La concreción del aprovechamiento urbanístico se hará mediante adjudicación de parcelas aptas para la edificación o a través de compensación económica sustitutiva, o por ambas modalidades, según se establezca en el correspondiente proceso redistributivo de beneficios y cargas en el necesario sistema de actuación. En suelo urbano no incluido en unidades de actuación o ejecución, el aprovechamiento urbanístico se concretará sobre la propia parcela.

9. El derecho a edificar consiste en la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente, previo requisito de la licencia del proyecto de obras conforme al planeamiento, y en el plazo de 2 años tras la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico.

10. El derecho a la edificación incorpora al patrimonio del particular la edificación ejecutada conforme con la ordenación urbanística aplicable, al cumplirse el requisito de la conclusión efectiva de su construcción ajustada a la licencia y al planeamiento y en el plazo fijado en la licencia para finalizar tales obras.

Apartado 3.2.4.- OBLIGACIONES Y CARGAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR Y URBANO.

1. Todo propietario de suelo de las clases apto para urbanizar y urbano, para que la ejecución del planeamiento garantice, en la medida prevista por la legislación urbanística, la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, está obligado a cumplir los siguientes deberes:

a) Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, una vez aprobado el planeamiento preciso, en las condiciones y plazos determinados.

b) Equidistribución de beneficios y cargas, en actuaciones sistemáticas.

c) Ceder los terrenos destinados a dotaciones locales: de comunicaciones, de espacios libres y equipamiento comunitario incluidas en la unidad de ejecución.

d) Ceder los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, fijado en el 10% del aprovechamiento medio o tipo, en el suelo apto para urbanizar, y en el 10% del aprovechamiento medio o tipo de la unidad de ejecución o actuación, en el suelo urbano sistemático.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, conforme al sistema de actuación previsto: compensación, cooperación o de urbanización diferida, con la obligación de entrar en el sistema de actuación elegido.

f) Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos.

g) Edificar los solares en el plazo fijado en las NSPA, Plan o Licencia.

h) Destinar los terrenos y edificaciones al uso previsto en cada caso.

i) Conservar los terrenos, plantaciones y edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

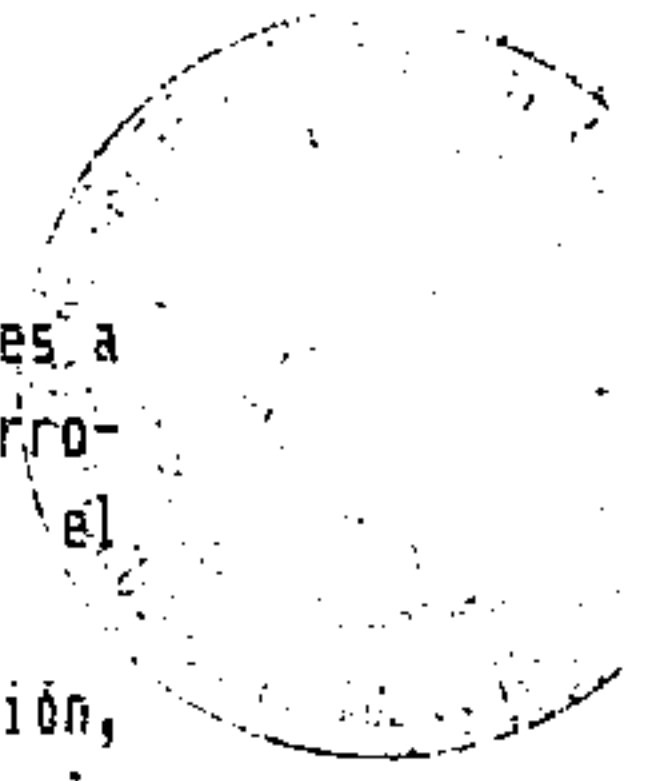
j) Cumplir las normas sobre rehabilitación urbana.

k) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.

l) Cumplir las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

2. El cumplimiento de estos deberes permitirá al propietario del suelo la gradual adquisición de las facultades o derechos urbanísticos definidos anteriormente.

3. En tanto no se cuente con el derecho a edificar, una vez aprobado el correspondiente PP de desarrollo y ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, no se



podrá edificar ni levantar instalaciones, con excepción de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 42.1 RGU.

En todo caso, podrán admitirse edificaciones, simultaneadas con la urbanización, ajustadas a los requisitos señalados en los artículos 40 ó 41 RGU, para el suelo urbano, y 42 RGU, en el apto para urbanizar, siempre que haya sido aprobado previamente el PP y su PU correspondiente, antes de que los terrenos sean considerados como solar.

4. En las áreas remitidas al desarrollo de planeamiento ulterior y hasta tanto se aprueben los PERI o ED que estas NSPA exigen, no podrán otorgarse licencias urbanísticas para los actos de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, modificación del uso de las edificaciones o demolición de construcciones.

5. En aquellas áreas o zonas donde el tipo de desarrollo previsible sea el de la autoconstrucción, se admite el Sistema de Actuación de Urbanización Diferida conforme al procedimiento de la SAD, sin necesidad de ejecutar la urbanización total anticipadamente a la edificación, pudiendo limitarse a la explanación viaria, encintado de aceras y redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

Conforme a lo dispuesto en la SAD, el Ayuntamiento deberá autorizar el sistema de actuación de urbanización diferida en cada caso concreto, bien por propia iniciativa o mediante solicitud de parte.

Sección 3a: APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

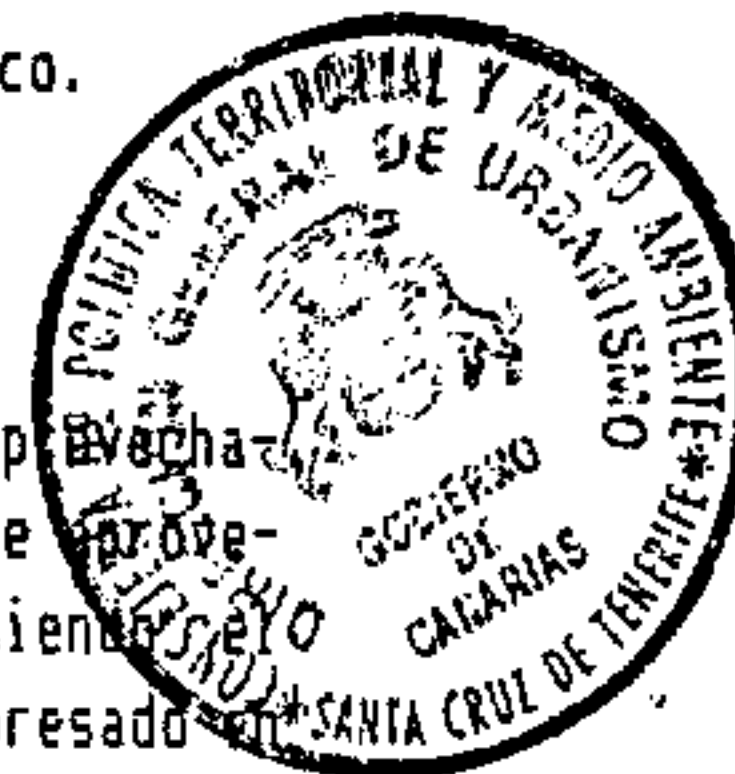
Apartado 3.2.5.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es la concesión, prescripción o posibilidad de utilizar tal terreno con determinada cantidad de uso urbanístico que se desarrolla en determinada tipología edificatoria. Estará integrado por una tipología edificatoria y una intensidad de uso o edificabilidad.

2. El aprovechamiento urbanístico real o permitido o potencial por el planeamiento, o aprovechamiento de proyecto o aprovechamiento materializable, es la superficie edificable en tal terreno de un determinado uso y tipología edificatoria o sistema de ordenación de la edificación atribuidos o permitidos por el planeamiento, independiente del estatuto de la propiedad y de la finalidad lucrativa o no del uso de la edificación. Puede ser privado (siempre lucrativo) o público (lucrativo o no), según la finalidad prevista por el planeamiento. Su regulación se efectúa en estas NSPA. Este aprovechamiento se hace explícito en la directa aplicación del planeamiento a cada terreno a través de las correspondientes ordenanzas de edificación, sin consideración alguna a principios equidistributivos, que se incardinan en la gestión del planeamiento. El aprovechamiento real de un terreno se obtiene multiplicando la edificabilidad permitida por su superficie, expresado en metros cuadrados construidos (m²c.).

3. El aprovechamiento urbanístico lucrativo de un terreno es su aprovechamiento urbanístico real que puede ser susceptible de negocio y producir beneficios a su propietario en el mercado inmobiliario. El aprovechamiento real de una dotación pública no se considera aprovechamiento lucrativo, sea tanto general como local. El aprovechamiento lucrativo de un terreno se obtiene multiplicando su aprovechamiento real de cada uso y tipologías o sistemas de la edificación por el coeficiente de ponderación de los usos y tipologías o sistemas de la edificación permitidos en ese terreno, en relación al uso y tipología o sistema de edificación característicos del Sector o Área de reparto.

4. Los coeficientes de ponderación relativa entre uso y tipología o sistema de la edificación característicos del Sector o Área de Reparto y los restantes que establecen estas NSPA, se fijan en función de las características concretas del municipio y área de reparto, teniendo en cuenta los valores relativos empleados en la valoración catastral, previsiones socio-económicas sobre el suelo y, en todo caso, los objetivos fija-



dos en estas NSPA.

5. El aprovechamiento medio o tipo de un Sector o Area de reparto es el aprovechamiento lucrativo total de su ámbito por unidad de superficie de tal Area. Este aprovechamiento tipo o medio, sólo en suelo apto para urbanizar, se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de los subsectores incluidos en el Area, expresado en $m^2c.$ del uso característico, por la superficie total del Area. El resultado se dará en Unidades de Aprovechamiento (UdA), expresadas en metros cuadrados construidos del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado (m^2) de suelo del Area correspondiente ($m^2c./m^2$). El aprovechamiento tipo de un terreno en esta clase de suelo será equivalente al del Area de reparto en la que se incluya. El aprovechamiento tipo aplicable a terrenos destinados a sistemas generales será el del Area de reparto o Sector en el que se encuentre el subsector al que se adscriban tales sistemas para su gestión.

6. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o adquisición o patrimonializable es el que legalmente puede adquirir el propietario del terreno, una vez que cumpla los requisitos condicionantes de tal adquisición: cesión, equidistribución y urbanización, fijado en el 90% del aprovechamiento tipo para el suelo apto para urbanizar en Areas de reparto; en el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en actuaciones sistemáticas del suelo urbano, y en el 100% del aprovechamiento real en el resto del suelo urbano en actuaciones asistemáticas, según el artículo 2 del RDL.

Apartado 3.2.6.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

1. Con arreglo a la legislación urbanística, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determinan estas NSPA o, en su virtud, los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos contemplados en la legislación urbanística y al margen de la posibilidad de exigir la equitativa distribución de beneficios y cargas, conforme a tal legislación y a estas NSPA.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico la aprobación definitiva y vigencia de los PP o PE de desarrollo previstos por estas NSPA, la delimitación de Unidades de Ejecución y el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios.

4. La concreción y cuantificación del aprovechamiento urbanístico se fija en las normas generales para cada clase de suelo (PARTES 4, 5 y 6 de estas NU).

Apartado 3.2.7.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EFECTIVIDAD DEL APROVECHAMIENTO.

1. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo estarán condicionadas, para su efectividad y ejercicio legítimo, al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por estas NSPA y el planeamiento derivado.

2. Estos deberes y limitaciones generales para la utilización del suelo se concretan como sigue:

- Aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o compensación requeridos.
- Cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento que graven la unidad de actuación o ejecución.
- Ejecución de las obras de urbanización correspondientes.
- Sujeción del uso de los terrenos al destino previsto, con las especificidades cualitativas y cuantitativas derivadas de su calificación urbanística.
- Conservación de las edificaciones, terrenos, plantaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

3. En el suelo apto para urbanizar, la aplicación efectiva del aprovechamiento medio o tipo correspondiente a un terreno, al estar referido al uso y tipología o sistema edificatorio característicos del Area de reparto o Sector en que se encuentre, necesitará de su conversión a través de los coeficientes de ponderación de los usos y tipolo-



gías que estas NU determinen para dicho terreno.

Sección 4ª: DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA SECUNDARIA.

Apartado 3.2.8.- CALIFICACION DEL SUELO.

1. La calificación zonal del suelo implica una subdivisión o división secundaria del territorio en áreas de distinto uso o diferentes ámbitos, delimitados dentro de cada clase de suelo desde la óptica de la ordenación y desarrollo del planeamiento.

2. El Suelo Rústico se divide en Categorías, como ámbitos secundarios de ordenación delimitados atendiendo a sus características naturales, grado y calidad de protección y su función en la política territorial del municipio. La delimitación y definición del régimen general normativo de las distintas categorías se fijan en las presentes NU (PARTE 4). El desarrollo de la ordenación de cada categoría o de partes específicas de alguna de ellas corresponderá al planeamiento especial, según se matice. Se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo rústico de cumbre (PU).
- Suelo rústico forestal (PF).
- Suelo rústico de litoral (PL).
- Suelo rústico potencialmente productivo (PP).
- Suelo rústico de protección paisajística (PB).
- Asentamientos rurales (AR).
- Suelo rústico residual ().

3. El Suelo Apto para Urbanizar se divide en Sectores o Areas de Reparto (Ar), que son ámbitos territoriales secundarios delimitados de tal manera que constituyan unidades geográficas y urbanísticas congruentes para lograr un desarrollo adecuado de sus Subsectores, mediante Planes Parciales, permitiendo la determinación del aprovechamiento medio o tipo. Los terrenos incluidos en cada sector tienen características urbanísticas homogéneas y sus límites se definen, o deben fijarse, por situaciones de planeamiento existentes y/o elementos estructurantes o naturales, de forma que se garantice una adecuada inserción del sector en la estructura general del territorio municipal. La delimitación y definición del régimen general normativo de los sectores se fija en estas NU (PARTE 5). El desarrollo de la ordenación de cada sector se efectuará mediante los correspondientes Planes Parciales, conforme se determine.

4. En esta subclase de suelo o Ar las NSPA determinan el Uso Global que se prevé para su territorio y fijan sus respectivos Niveles de Intensidad, en función de su destino primario. Este suelo se subdivide en las siguientes áreas para el desarrollo mediante los correspondientes sectores, atendiendo al régimen previsto para su gestión:

- Areas de Suelo Apto para Urbanizar (SAU):

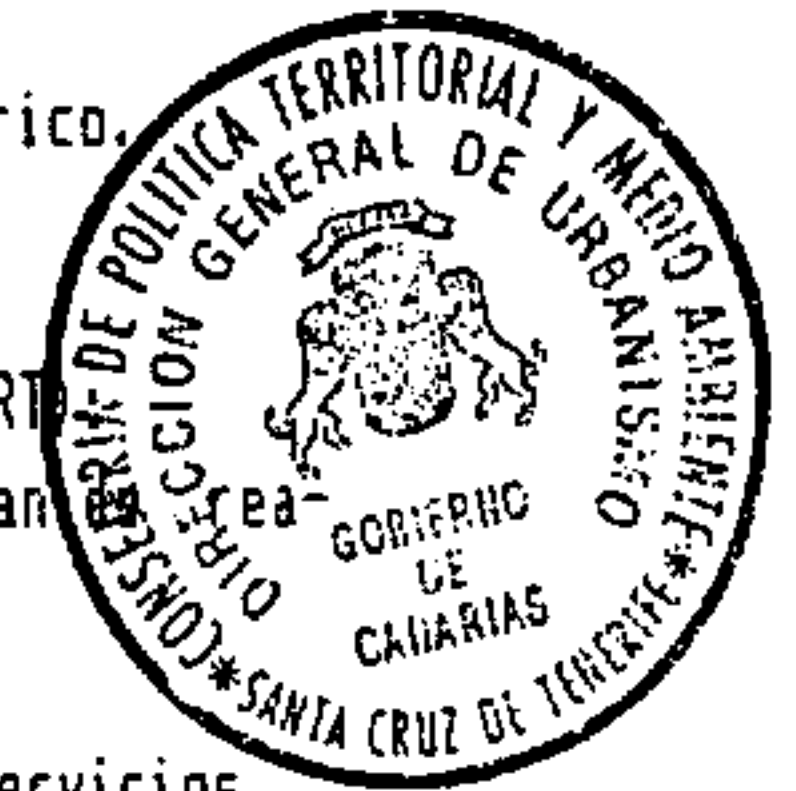
Comprende las áreas sujetas a desarrollo mediante Planes Parciales:

Con finalidad residencial (SAU-R) o turística (SAU-T):

- Area SAU-T.3: "Playa Grande":..... turístico.
- Area SAU-R.5: "Playa de Maria Luisa":..... residencial.
- Area SAU-R.6: "Las Listadas-Este":..... residencial.
- Area SAU-R.7: "Punta de la Tosca":..... residencial.
- Area SAU-R.8: "La Jaca-Deste":..... residencial.
- Area SAU-R.9: "Ampliación París de Abona":..... residencial.

Con finalidad industrial o de servicios (SAU-S):

- Area SAU-S.1: "Las Eras Altas":..... industrial/residencial.



- Areas de Suelo Apto para Urbanizar de Régimen Transitorio (SAUT o SAU-RT) En planeamiento de desarrollo aprobado pero cuyas determinaciones han de adaptarse, con modificaciones, al criterio de estas NSPA, como:
 - Area SAU-RT.2: "Canteras del Sol":..... residencial.
 - Area SAU-RT.3: "Eras Altas":..... industrial o servicios.

4. El Suelo Urbano se divide en Áreas que comprenden ámbitos territoriales secundarios de ordenación de análogas características respecto a su delimitación que los sectores, aunque determinando los usos urbanísticos con carácter pormenorizado:
Según el grado de detalle de tal ordenación se distinguen las siguientes áreas:

- Suelo Urbano Detallado (SUD).
- Suelo Urbano de Régimen Transitorio (SURT).
- Suelo Urbano de Régimen Diferido (SURD).

El Suelo Urbano Detallado comprende los espacios ordenados de modo directo y finalista con usos pormenorizados, cuyo desarrollo posibilitan las determinaciones propias de estas NSPA para el ámbito de que se trate.

El Suelo Urbano de Régimen Transitorio incluye el territorio de planeamientos pre-existentes, cuyas determinaciones de planeamiento y gestión estas NSPA incorporan, con o sin modificaciones, como las siguientes áreas del planeamiento existente:

- Area SURT-2: "Llanos del Porís".
- Area SURT-4: "Los Abriquitos".

El Suelo Urbano de Régimen Diferido comprende aquellas áreas para las que estas NSPA determinan bien la ordenación básica, con remisión de la detallada al ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), o bien la ordenación detallada pero pendiente de completar a través del correspondiente PE o ED, en su caso, incluyendo la pormenorización de los usos.

Se delimitan los siguientes ámbitos:

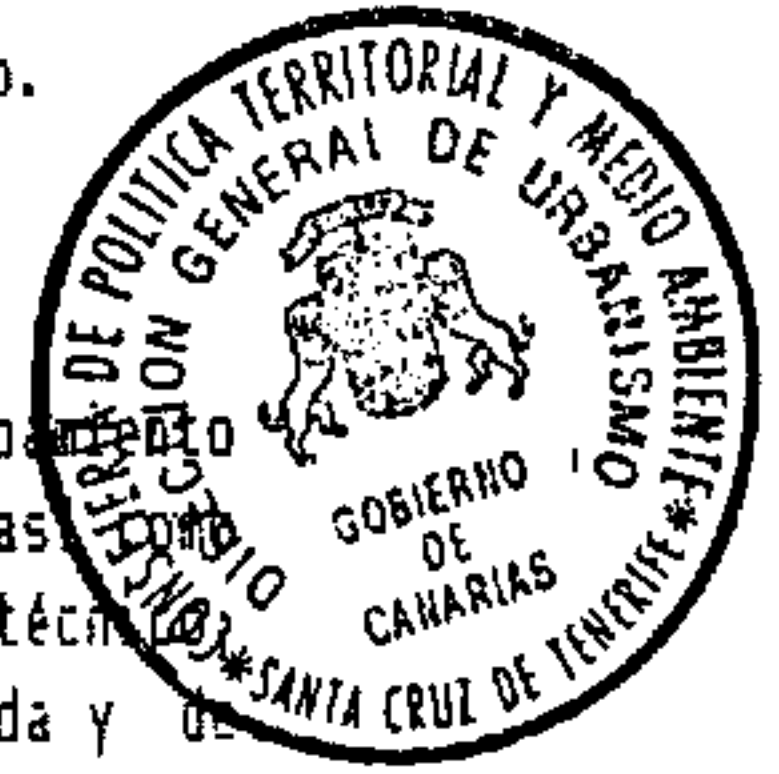
- Area SURD PERI-1: "Jardín del Atlántico".
- Area SURD PERI-3: "Casco Viejo Arico Nuevo".
- Area SURD PERI-4: "La Sarnosa".
- Area SURD PERI-5: "Punta de Abona".
- Area SURD PERI-6: "Las Eras".
- Area SURD PERI-7: "Porís de Abona".

- Area SURD ED-1: "Las Eras-Costa".
- Area SURD ED-2: "Tajao-Costa".
- Area SURD ED-3: "Llanos del Porís-Este" (garajes).
- Area SURD ED-4: "Los Prismas del Porís".

5. El uso de terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento. Para el desarrollo del planeamiento se distinguen Usos Globales y Usos Complementarios.

6. El Uso Global es el destino primario del suelo determinado por estas NSPA. Se divide en las siguientes categorías de usos:

- Uso Global Residencial.
- Uso Global Turístico.
- Uso Global Industrial.
- Uso Global Rústico.
- Uso Global Complementario Dotacional.
- Uso Global Complementario de Espacios Libres.
- Uso Global Complementario de Comunicaciones.



7. Los usos complementarios contribuyen a dotar a la población del equipamiento necesario para satisfacer su bienestar, educación, salud, cultura y ocio, así como proporcionar los servicios normales de la vida moderna, tanto de carácter técnico-infraestructural y administrativo, al margen de su titularidad pública o privada y de que constituyan los sistemas generales o formen parte de los equipamientos locales.

Sección 5ª: DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA.

Apartado 3.2.9.- ZONIFICACION DEL SUELO.

Cada uno de los ámbitos de ordenación secundaria del territorio (categorías y áreas) se subdivide en otros ámbitos de ordenación detallada, conformando una división terciaria del territorio municipal. Así, las categorías del suelo rústico se subdividen en subcategorías y los suelos aptos para urbanizar y urbano, en zonas.

Apartado 3.2.10.- SUBCATEGORIAS EN SUELO RUSTICO.

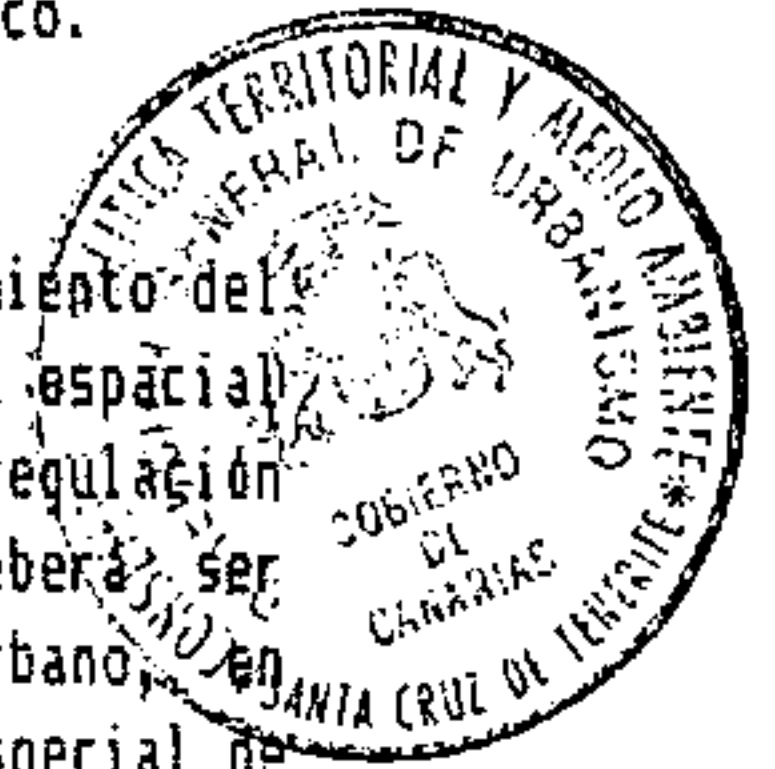
1. Las subcategorías del suelo rústico son ámbitos de ordenación donde se concreta la regulación normativa detallada y peculiar de ciertos terrenos, mediante la concreción de un régimen pormenorizado de los usos rústicos y las condiciones de edificación o instalaciones permisibles, en su caso. La delimitación de estas subcategorías, así como la definición de los regímenes normativos de los usos pormenorizados y de la edificación se remiten al planeamiento de desarrollo a través de Planes Especiales, cuando no se contuviese en estas NSPA, tal como se determina en la PARTE 4. Se concretan varias subcategorías para algunas categorías determinadas, excepto para Suelo Rústico Forestal (PF), de Litoral (PL) y Asentamiento Rural (AR), que no cuentan con subcategorías:

2. En la categoría de Suelo Rústico de Cumbre (PU):
 - Suelo Sensible de Cumbre.
 - Suelo Protegido de Cumbre.
3. En la categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo (Pp):
 - Suelo Agrícola de Zona Alta (Pp-A1).
 - Suelo Agrícola de Medianías (Pp-A2).
 - Suelo Agrícola de Zona Baja (Pp-A3).
 - Suelo de Interés Extractivo (Pp-Ex).
4. En la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística (PB):
 - Suelo de Parajes Naturales (PBn).
 - Suelo de Protección del Paisaje (PBp).
 - Suelo Rústico de Protección de Singularidades: (ND) y (ES).
5. En la categoría de Suelo Rústico Residual ():
 - Suelo Rústico de Afcción de Infraestructuras (PC).
 - Suelo Rústico Especial (RE).

Apartado 3.2.11.- ZONAS Y SISTEMAS DE ORDENACION.

1. Las Zonas son los ámbitos de ordenación territorial en que se subdividen los sectores (en el suelo apto para urbanizar) y las áreas (en el suelo urbano), con la finalidad de determinar la regulación normativa detallada de los terrenos que comprende a través de dos instrumentos de ordenación: El Sistema de Ordenación y la asignación del Uso Pormenorizado, cuya combinación determinan las zonas como ámbitos territoriales con homogeneidad interna.

2. Los Sistemas de Ordenación configuran conjuntos de determinaciones de carácter morfo-tipológico organizadas coherentemente para regular el espacio urbano y la edifi-



cación. Se concreta en varias condiciones ordenancísticas sobre el aprovechamiento del espacio, disposiciones relativas a la edificación respecto a su configuración espacial y condiciones estéticas, de calidad, seguridad y protección del entorno. La regulación de los Sistemas de Ordenación se determina en la PARTE 7 y su concreción deberá ser definida, cuando no sea concretada directamente por estas NSPA en el suelo urbano, en cada zona por la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente (Plan Especial de Reforma Interior, en suelo urbano, y Plan Parcial de Ordenación, en suelo apto para urbanizar).

3. Se fijan los siguientes Sistemas de Ordenación:

- Sistema de Ordenación de Edificación Cerrada (RCe)
- Sistema de Ordenación de Edificación Adosada (RAd)
- Sistema de Ordenación de Edificación Aislada (RAs)
- Sistema de Ordenación de Edificación Agrupada (RAg)
- Sistema de Ordenación de Edificación Tradicional (ET)
- Sistema de Ordenación de Edificación Industrial (I).
- Sistema de Ordenación Complementario.

Apartado 3.2.12.- USOS PORMENORIZADOS.

1. El Uso Pormenorizado regula los usos concretos de cada zona, definiendo una de las subdivisiones de cada Uso Global o Complementario en actividades más específicas y con requerimientos urbanísticos diferentes.

2. El Uso Pormenorizado se subdivide como sigue:

a) Para el Uso Global Residencial:

- Uso Pormenorizado de Vivienda Unifamiliar.
- Uso Pormenorizado de Vivienda Colectiva.
- Uso Pormenorizado de Residencia Comunitaria.

b) Para el Uso Global Industrial:

- Uso Pormenorizado Artesanal.
- Uso Pormenorizado de Taller.
- Uso Pormenorizado de Almacenaje.
- Uso Pormenorizado de Complejo Industrial.

c) Para el Uso Turístico:

- Uso Pormenorizado de Hospedaje.

d) Para el Uso Global Rústico:

- Uso Pormenorizado de Explotación Rural.
- Uso Pormenorizado de Acampada.
- Uso Pormenorizado Extractivo.
- Uso Pormenorizado Especial.

e) Para el Uso Complementario Dotacional:

- Uso Pormenorizado de Equipamiento Comunitario.
- Uso Pormenorizado de Servicios.
- Uso Pormenorizado de Infraestructuras.

f) Para el Uso Complementario de Espacios Libres:

- Uso Pormenorizado de Parque Municipal.
- Uso Pormenorizado de Parque Urbano.
- Uso Pormenorizado de Plaza.
- Uso Pormenorizado de Jardín.
- Uso Pormenorizado de Areas Verdes.
- Uso Pormenorizado de Areas de Juegos Infantiles.
- Uso Pormenorizado de Espacios Libres Privados.



g) Para el Uso Complementario de Comunicaciones:

- Uso Pormenorizado de Red Viaria.
- Uso Pormenorizado de Espacios de Aparcamiento.
- Uso Pormenorizado de Servicios Viarios.

3. Los usos pormenorizados se tipifican en relación a su posible implantación en el suelo y en razón a su correspondencia en:

- Usos característicos.
- Usos tolerados.
- Usos prohibidos.

4. Uso característico: Es el que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante o de implantación mayoritaria en el espacio que se considera.

5. Uso tolerado: Es el que puede implantarse en un ámbito territorial en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter o efectos propios y sin perjuicio de que tal interrelación se traduzca en el señalamiento de restricciones en la intensidad del uso tolerado en función de determinados parámetros del uso característico.

6. Uso prohibido: Aquel no permitido por imposibilidad de conseguir los objetivos de ordenación previstos en un ámbito territorial. En todo caso, se consideran usos prohibidos los así conceptuados en las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad, tranquilidad, etc., y los usos no incluidos expresamente como característicos o tolerados.

Sección 6ª: DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU GESTION URBANISTICA.

Apartado 3.2.13.- DIVISION DEL TERRITORIO PARA SU GESTION.

1. El territorio municipal, al margen de las anteriores divisiones urbanísticas en función de la ordenación y de la estructura general y orgánica, ha de dividirse en otros ámbitos a efectos de su gestión y/o ejecución: Estas divisiones, en principio, sólo se vinculan a las necesidades y conveniencias de las actuaciones concretas para cada clase de suelo. Su delimitación se fijará en los correspondientes instrumentos de gestión, tal como se regula en el Bloque 2.3 de estas NU, si bien podrá exigirse, en determinadas actuaciones, su vinculación a los instrumentos de planeamiento, con el fin de asegurar la necesaria viabilidad de su ordenación.

2. Estas divisiones urbanísticas para la gestión serán:

- Unidades de Actuación o Ejecución: Reguladas en la Sección 2ª del Bloque 2.3.
- Parcelas: Constituyen el ámbito final para la gestión y en donde se concretan los derechos y obligaciones urbanísticos de la propiedad del suelo. Se definen en el apartado 7.2.2 de estas NU.

3. Las divisiones urbanísticas del territorio para su ejecución son los ámbitos sobre los que se desarrollarán los instrumentos de ejecución, sean proyectos de urbanización, de edificación, de obras o de instalaciones.

El ámbito sobre el que se desarrollará un Proyecto de Urbanización coincidirá necesariamente con una sola Unidad de Actuación o Ejecución.

El ámbito correspondiente a un Proyecto de Edificación, Obras o Instalaciones coincidirá necesariamente con una sola Parcela, al margen de que pueda admitirse su desarrollo sobre varias parcelas, bajo la condición de que la actuación cubra la totalidad de las parcelas y, previa o simultáneamente, se apruebe una agrupación de parcelas por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el apartado 7.2.5 NU.

4. En estas NSPA se delimitan directamente las Unidades de Actuación o Ejecución señaladas en el apartado 6.3.3 NU.

BLOQUE 3.3: ESTRUCTURA DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

Sección 1ª: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

Apartado 3.3.1.- PLANTEAMIENTO BÁSICO.

1. La estructura general y orgánica del territorio municipal está integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, entendido en sentido amplio, y, en particular, los sistemas generales, fijándose el esquema básico de la distribución territorial de la utilización del suelo, a través de usos genéricos o globales previstos, y la localización general de las infraestructuras básicas.
2. La estructura general y orgánica del territorio queda determinada por dos divisiones consecuentes:
 - Elementos estructurantes del territorio o sistemas.
 - Ámbitos de usos globales.
3. Los Sistemas estructurantes determinan el desarrollo o acondicionamiento urbano del territorio, al margen de la clasificación del suelo, para la consecución de una infraestructura coherente y eficaz para el desarrollo previsto.
4. Según su localización, se subdividen los Sistemas en Generales y Locales, según sirvan a la población prevista por estas NSPA en su conjunto o a una específica clase de suelo (urbano o apto para urbanizar), tal como se ha adelantado, sin perjuicio de la estrategia que se adopte para su ejecución.
5. Los Usos Globales se han definido anteriormente.

Apartado 3.3.2.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

1. Los Sistemas Generales se grafían en los Planos de Ordenación a escala 1/5.000. Los Sistemas Locales se grafían en los Planos de Ordenación a escala 1/1.000. El suelo destinado a los sistemas generales y locales será de dominio público. La Administración podrá ejercer su gestión directa o indirectamente, a través de los distintos modos de gestión vigentes y ya enunciados supra. La determinación de los suelos adscritos a los sistemas locales se realizará, en su caso, en el momento de redactar los Planes Parciales y Especiales, ajustándose a las dotaciones mínimas que se fijen en estas NU para cada sector o zona. En todo caso, cuando se indique expresamente la posición, tamaño o uso de los sistemas locales en los futuros sectores a desarrollar por Planes Parciales o Especiales, éstos instrumentos de planeamiento deberán mantener tales previsiones, sin perjuicio de completar las dotaciones correspondientes conforme al RPU y a estas NSPA.
2. Los terrenos destinados a sistemas generales existentes no se incluyen en ninguna de las clases de suelo. Los de nueva creación se adscribirán a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención, únicamente.
3. En estas NSPA se distinguen los siguientes sistemas o dotaciones públicas:

- A) Sistema de Comunicaciones:
- B) Sistema de Espacios Libres:
- C) Sistema de Equipamientos o Dotaciones:
- D) Sistema de Infraestructuras Técnicas.

Apartado 3.3.3.- SISTEMA DE COMUNICACIONES.

1. El Sistema de Comunicaciones incluye:
 - Las carreteras, caminos y pistas previstos.
 - Las calles y áreas peatonales definidas.
 - Las áreas de aparcamientos públicos.
 - Los servicios viarios.
2. Tendrán la consideración de sistemas generales las vías de comunicación definidas



como carreteras y caminos. Estas vías estarán sujetas fundamentalmente a las determinaciones de la LCA y su RCC y de la LCC, en cuanto a su régimen, uso y defensa.

3. Se considerarán sistemas locales las restantes vías determinadas en estas ordenanzas, todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo a través de Planes Particulares de Ordenación, incluyendo las áreas de aparcamientos públicos, las áreas suplementarias de protección de cruces y enlaces, los pasajes y callejones.

4. Las NSPA fijan las franjas de protección reguladas como zonas de dominio público, de servidumbre y de afección por el Capítulo Primero del Título III de la citada LCC.

Los caminos y pistas en el suelo rústico se regirán por lo que se disponga para esta clase de suelo, al margen de lo que establezca la normativa sectorial al respecto.

Las características de la sección de cada vía, en el caso de no grafarse expresamente en estas NSPA, se definirán por el Ayuntamiento u Administración actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación de espacios urbanos y territoriales y otros datos que se estimen relevantes.

5. Los servicios viarios agrupan las instalaciones complementarias del sistema viario como tal.

6. En las PARTES 7 a 9 de estas NU se regulan las condiciones específicas de este sistema.

Apartado 3.3.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. El sistema de espacios libres incluye los terrenos destinados a la formación y/o conservación de parques y jardines públicos. Los parques se considerarán adscritos al sistema general, en tanto que las plazas y jardines tendrán carácter local, al dar servicio a determinados barrios o sectores.

2. Los parques, plazas y jardines dispondrán de arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales y los elementos accesorios que permitan un mejor uso para el descanso y recreo. Se admiten pequeñas instalaciones o construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento, siempre que se discrete su aspecto y se dispongan semienterradas.

En parques y plazas de grandes dimensiones se admiten edificaciones o instalaciones destinadas a usos culturales o recreativos, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5% de su superficie y su altura sea de una planta.

3. En los espacios libres se podrá autorizar por el Ayuntamiento la ocupación temporal para instalaciones privadas móviles o provisionales con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas). No se admiten construcciones o edificaciones del suelo o subsuelo permanentes, de propiedad privada.

4. Las áreas de juego infantiles deberán equiparse con el mobiliario y las instalaciones necesarias a su función.

5. Los espacios libres privados, vinculados o no a parcelas edificables, son de dominio y uso privado, encontrándose sujetos a las determinaciones que fijen estas NU para cada zona o sistema de ordenación de la edificación, en su caso.

6. En las PARTES 7 a 9 de estas NU se regulan las condiciones específicas de este sistema.

Apartado 3.3.5.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES.

1. Constituyen los sistemas generales de equipamiento comunitario los suelos destinados a usos públicos o colectivos al servicio de toda la población, en tanto que los sistemas locales se destinan al servicio de una determinada área urbana, sector o asentamiento correspondiente.

El alcance de estos usos se corresponde con los determinados en la PARTE 8 de estas NU, tanto en sus categorías como en las correspondientes subcategorías, en su caso.

2. Al margen de poder incluirse como uso complementario de otros predominantes, el uso o destino del equipamiento se señala en los Planos de Ordenación. Este uso no podrá ser alterado sino mediante la modificación de estas NSPA, aunque se admiten redistribucio-



nes de usos siempre que, mediante un estudio detallado que habrá de exponerse al público conforme al procedimiento de los Estudios de Detalle, se justifique la nueva distribución de usos en función de las necesidades públicas, pero manteniendo, en todo caso, las dotaciones asignadas a cada uso.

3. En las PARTES 7 a 9 de estas NU se regulan las condiciones específicas de este sistema.

4. Las edificaciones e instalaciones destinadas al equipamiento comunitario se atenderán a las condiciones específicas detalladas en el Bloque 9.8 de estas NU.

Apartado 3.3.6.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TECNICAS.

1. El sistema de servicios e infraestructuras técnicas está constituido por el conjunto de terrenos o elementos, sea en el suelo, subsuelo o vuelo, que forman parte de las diferentes redes de servicios, incluyendo las reservas de suelo necesarias para conseguir la instalación o complemento del servicio previsto. En los Planos de Ordenación se grafía un esquema de las diferentes redes de infraestructura.

2. En el caso de preverse la instalación de algún servicio que no disponga de reserva de suelo o subsuelo previsto en las NSPA, podrá llevarse a cabo su ejecución previa aprobación del proyecto técnico correspondiente, que deberá justificar la idoneidad y reducida afección de la solución propuesta.

3. En el suelo urbano o apto para urbanizar no se admitirán tendidos aéreos de nuevas instalaciones. En el suelo rústico, cualquier instalación deberá ajustarse al procedimiento regulado en la LR. La instalación será subterránea cuando así se señale expresamente en estas NU, al margen de lo que disponga la legislación sectorial.

5. En la PARTE 9 de estas NU se regulan las condiciones específicas de este sistema.

BLOQUE 3.4: INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

Apartado 3.4.1.- SITUACIONES PREEXISTENTES AL PLANEAMIENTO.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas NSPA que resultaren disconformes con ellas serán considerados como fuera de ordenación.

2. Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios o instalaciones que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Que ocupen suelo calificado como Red Viaria o Espacios Libres, tanto de Sistemas Generales como Locales.

b) Que se encuentren situados en el suelo apto para urbanizar o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que resulten incorporados por los PP o PE de desarrollo correspondientes.

c) Que, ocupando otra clase de suelo, difieran de las determinaciones del planeamiento, como mínimo, en alguno de los siguientes aspectos:

‡ Tener una planta de altura sobre la máxima permitida, independientemente de la ocupación.

‡ Tener un retranqueo a linderos de dimensiones un tercio (1/3) menores que los mínimos exigidos.

d) Que se destinen a usos que resulten incompatibles, según estas NSPA, con los de las dotaciones generales y locales previstos para el lugar de su emplazamiento por estas NSPA o sus instrumentos de desarrollo.

e) Que contengan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por estas NSPA, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente. En estos casos, el Ayuntamiento acordará, razonadamente, un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones comprendido entre uno

(1) y cinco (5) años, según la complejidad de la adaptación. En todo caso, el límite temporal de cinco (5) años fijará el término efectivo de la tolerancia de estos usos.

3. La calificación de fuera de ordenación será causa de denegación de licencias de obras de cualquier tipo, salvo las de conservación y mantenimiento, a no ser que supongan la eliminación completa de las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

4. Los edificios o instalaciones que, no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el subapartado anterior, tengan alguna otra disconformidad con el planeamiento pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, se calificarán como fuera de ordenación, aunque podrán autorizarse sobre ellos, en casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista su expropiación o demolición.

5. En todo caso, la calificación de fuera de ordenación no será aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de estas NSPA o en los instrumentos de desarrollo que determinen medidas especiales de protección o se expliciten a conservar en los Planos de Ordenación de estas NSPA.

6. Los edificios o instalaciones de dominio y uso públicos, que presten servicios necesarios, no se considerarán calificados de fuera de ordenación a no ser que expresamente se declare lo contrario en estas NSPA o en los instrumentos urbanísticos de desarrollo.

BLOQUE 3.5: PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL.

Sección 1ª: CRITERIOS GENERALES.

Apartado 3.5.1.- PROGRAMACION GENERAL.

1. El medio ambiente se concibe de manera integral como recursos ambientales, incluyendo el aire, el agua, el suelo, la naturaleza (flora, fauna y espacios naturales), el patrimonio histórico y los bienes culturales.

2. Pudiendo concebirse el planeamiento territorial como una técnica de coordinación funcional que integra, ordena y sistematiza la relación del hombre con el medio, el urbanismo y la ordenación del territorio en relación con las técnicas de protección deben completarse con otros instrumentos o medidas para que resulten eficaces, como las medidas correctoras de diversa índole (como el alejamiento, las medidas técnicas instrumentales, etc.) y las preventivas (como el fomento, la educación, etc.).

3. Diferenciándose de los elementos integrantes del medio ambiente, la normativa protectora deberá incidir sobre los focos productores y los efectos o agentes producidos, con el fin de lograr una influencia aceptable sobre la salud humana.

4. Por ello, además de la normativa específica que se incluye en otras PARTES de estas NU, como las de contenido ambiental, a continuación se establecen los criterios generales de protección del medio ambiente en relación con el agua, el aire, el suelo, la naturaleza y el patrimonio en general, que serán de obligado cumplimiento, así como se indican las principales normas al respecto, en muchas ocasiones de múltiple aplicación sobre los diversos aspectos integrantes del medio ambiente a proteger.

5. Se delimitarán los ámbitos de los Planes Especiales de Protección y Conservación necesarios para conseguir los objetivos planteados.

Sección 2ª: PROTECCION DE LAS AGUAS.



Apartado 3.5.2.- AGUAS PARA EL CONSUMO HUMANO.

1. Las aguas para consumo humano deberán ser aptas para la salud, tanto sean utilizadas en su estado original o después de un tratamiento, bien sean aguas destinadas dicho consumo o sean utilizadas por empresas alimentarias para fines de fabricación, tratamiento, conservación o comercialización de productos destinadas al consumo humano.
2. Estas aguas se ajustarán a las limitaciones establecidas por la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el Abastecimiento y el Control de las Aguas Potables de Consumo Público, aprobada por Real Decreto 1.138/1990, de 14 de septiembre, donde se fija la calidad de las aguas imponiendo diversos parámetros: físicos, químicos y microbiológicos.
3. No se admitirán tuberías de distribución, incluso en el interior de edificios, que contengan policloruros de vinilo (PVC) capaces de afectar la salud de los usuarios.

Apartado 3.5.3.- AGUAS APTAS PARA LA VIDA DE LOS ANIMALES.

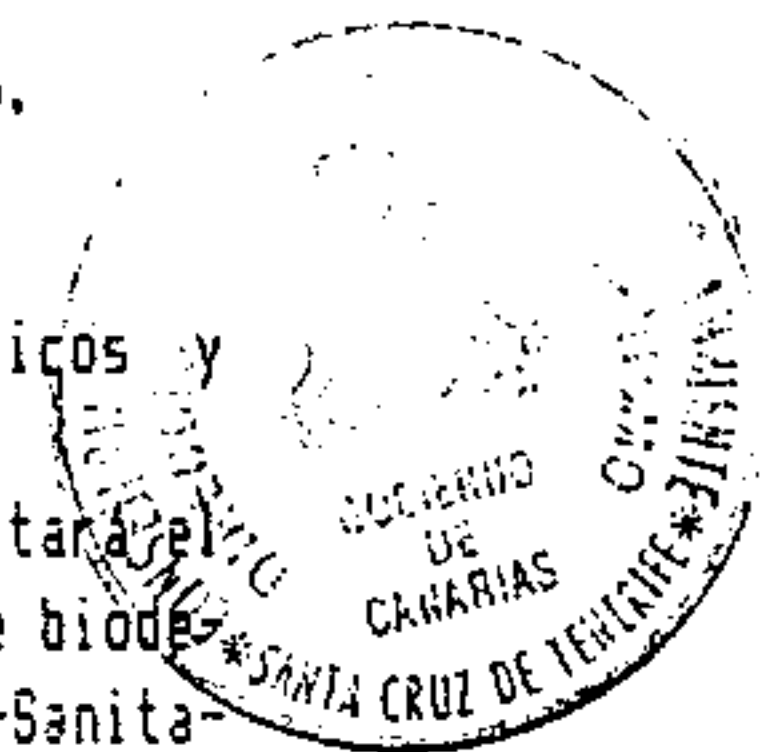
1. La calidad de las aguas empleadas para el consumo de los animales, sean mamíferos, aves, peces o moluscos, será tal que permita su adecuado crecimiento, además de su supervivencia.
2. Deberá cumplirse el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado a nivel nacional por el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, así como el Real Decreto 38/1989, de 13 de enero, para las aguas aptas para la cría de moluscos.

Apartado 3.5.4.- AGUAS APTAS PARA EL BAÑO.

1. Las aguas marítimas, corrientes o estancadas donde se practique habitualmente el baño deberán presentar un estado aceptable tanto para la salud pública como respecto a la estética y el atractivo, permitiendo un ocio de alta calidad.
2. Las aguas marítimas que se empleen para el baño cumplirán los objetivos de calidad exigidos por el Real Decreto 734/1988, de 1 de julio, y disposiciones concurrentes, además de ajustarse a las limitaciones fijadas en el RC.
3. En las zonas delimitadas para el baño no se admitirán otros usos incompatibles, quedando prohibida, dentro de la zona de baño balizada, la navegación deportiva de recreo y la utilización de cualquier tipo de embarcación o medio flotante movido a vela o motor, prohibición que se extenderá a una franja contigua a la costa de 200 m de anchura en las playas y 50 m, en el resto de la costa, al margen de lo que disponga la normativa sectorial y las ordenanzas municipales.
4. Las aguas de piscinas y sus equipamientos e instalaciones necesarias se ajustarán a las exigencias de la Orden Territorial de 2 de marzo de 1989, por la que se regula el régimen técnico-sanitario de piscinas.

Apartado 3.5.5.- CONTROL DE LOS VERTIDOS.

1. La Administración controlará toda clase de vertidos con el fin de suprimir la contaminación del medio acuático causada por sustancias peligrosas, tanto por su toxicidad, persistencia o bioacumulación, al mismo tiempo que se reduzca la contaminación de las aguas causada por sustancias perjudiciales pero que, sin embargo, pueden limitarse a una determinada zona, según las características de las aguas receptoras y su localización. Todo ello, con la finalidad de mantener una calidad óptima del cauce y la prevención de anticiparse a los efectos prohibiendo los vertidos indeseables y sometiendo a autorización previa tales actos.
2. A este fin deberán cumplirse las determinaciones de la Ley Territorial 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, así como su Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Decreto Territorial 174/1994, de 29 de julio, así como la normativa de desarrollo estatal, como la Orden de 25 de mayo de 1992, sobre normas de emisión de sustancias nocivas en vertidos de aguas, al margen del



control que deba establecerse por aplicación del RAC y la Ley de Residuos Tóxicos y Peligrosos, de 14 de mayo de 1986.

3. Respecto a la contaminación de las aguas por las prácticas agrícolas se evitará el empleo de plaguicidas o productos fitosanitarios perjudiciales, con índices de biodegradabilidad inferiores al 90%, tal como se regula en la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la Elaboración, Circulación y Comercio de Detergentes, aprobada por Real Decreto 2.816/1983, de 13 de octubre, la Orden de 5 de septiembre de 1985, así como el Real Decreto de 2 de febrero de 1988 y la Orden de 4 de diciembre de 1985, aunque deberían ajustarse a la Directiva 91/676/CEE, sobre todo en relación al control de nitratos.

Apartado 3.5.6.- AGUAS RESIDUALES.

1. El Ayuntamiento deberá aprobar una Ordenanza reguladora de los vertidos indirectos a la red de alcantarillado y el control de los vertidos domésticos, al margen de proponer remedios técnicos para evitar la contaminación producida por las sustancias arrastradas por las aguas de lluvia.

2. Se estará al cumplimiento del citado Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, prohibiéndose el vertido de sustancias perjudiciales, conforme a la normativa anteriormente mencionada, como detergentes y otros no biodegradables.

3. En todo caso, el sistema de depuración primario doméstico, que deba autorizar el Ayuntamiento, estará constituido, como mínimo, por cámara de grasas, pozo de registro, fosa séptica, arqueta de reparto y pozo filtrante, elementos ajustados a las condiciones técnicas de la NTE-ISO.1974, debiendo emplearse cámara de grasas tipo ISO-2, fosa séptica tipo ISO-4 y pozo filtrante tipo ISO-6 de la citada norma técnica. La cámara de grasas será obligatoria para la recepción de aguas residuales no fecales, tanto en viviendas, como industrias o locales que produzcan aguas no fecales de cualquier tipo, excepto aguas limpias. El tratamiento primario exigible será tal que reduzca la DBO₅ de las aguas residuales, al menos, en un 20% y el total de sólidos en suspensión, por lo menos, en un 50%. No se aconseja el vertido de las aguas de lluvia a la fosa séptica ni se permite el empleo de trituradores de basura que viertan al alcantarillado o pozo filtrante o absorbente.

4. La Administración Municipal, además de controlar los vertidos y garantizar su depuración, deberá prever la reutilización de las aguas, para lo que, en un primer estadio, exigirá la separación en la red de saneamiento de los edificios de las instalaciones de aguas fecales y no fecales, con el fin de reciclar la parte de éstas fácilmente depurables o empleables para riego.

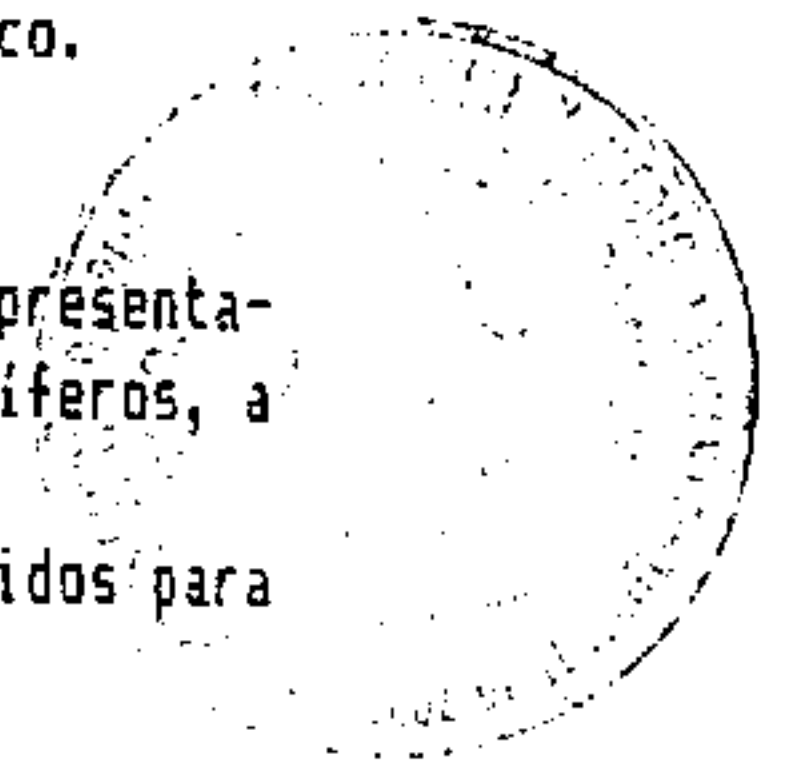
5. En las áreas urbanas, incluyendo las derivadas del suelo apto para urbanizar, será obligatoria la instalación de sistemas de colectores o red de alcantarillado con sistema de tratamiento secundario para su depuración, mediante proceso físico y/o químico que incluya la sedimentación de sólidos en suspensión u otros procesos en los que la DBO₅ y la DQO de las aguas residuales se reduzcan, por lo menos, en un 70% y un 75%, respectivamente, antes del vertido, en tanto el total de sólidos en suspensión en las aguas de entrada se reduzca, por lo menos, en un 50%.

6. El diseño, construcción, utilización y mantenimiento de la instalaciones de tratamiento de las aguas residuales se llevará a cabo de manera que todas las condiciones climáticas normales del área tengan un rendimiento suficiente y que, por consiguiente, contemplen las variaciones de la carga propias de cada estación.

Apartado 3.5.7.- AGUAS SUBTERRANES.

1. Estas aguas deberán protegerse muy especialmente, como consecuencia de que los acuíferos subterráneos son, ineludiblemente, fuente mayoritaria de los recursos hidráulicos de la Isla, con el peligro concreto de que su contaminación produzca efectos más directos en la salud humana.

2. En el caso de autorizaciones que puedan afectar al dominio público hidráulico,



además de la documentación exigible por la normativa sectorial, se exigirá la presentación de una evaluación de efectos que demuestre la no contaminación de los acuíferos, a través del estudio hidrológico correspondiente.

3. Se cumplirán las disposiciones emanadas del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

Sección 3ª: PROTECCION ATMOSFERICA.

Apartado 3.5.8.- ASPECTOS GENERALES.

1. Pese a la enorme capacidad de autorregeneración del aire en la Isla, la contaminación atmosférica deberá evitarse con la adopción de las medidas públicas adecuadas y a través de la concienzuda educación de la población, tendiendo a la eliminación o la atenuación de los efectos contaminantes de los posibles focos emisores, como las industrias y los medios de transporte y, en su caso, los hogares domésticos y las instalaciones agrícola-ganaderas, incluso como focos de contaminación olorosa.

2. El control de la contaminación atmosférica, como las del medio ambiente en general, tenderá a salvaguardar y mejorar la salud del hombre, las consecuencias directas o indirectas sobre los animales y plantas, así como sobre los bienes inanimados y el patrimonio artístico.

3. Se estará a las disposiciones de la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico y su Reglamento, aprobado por Decreto 833/1975, completado por la Orden de 18 de octubre de 1976, de Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial, incluyendo el Real Decreto 1.088/1992, de 11 de septiembre, para los incineradores de residuos.

4. Asimismo, se cumplirán las limitaciones señaladas en el Real Decreto 1.613/1985, de 1 de agosto, en cuanto a las emisiones tolerables, que deberá ser completado por la correspondiente Ordenanza Municipal Especial, conforme a la citada Ley 38/1972.

Apartado 3.5.9.- PROTECCION CONTRA EL RUIDO.

1. En las edificaciones destinadas a usos residenciales, administrativo, sanitario y docente, privados o públicos, se cumplirán las condiciones exigidas por la NBE-CA-88.

2. En el ambiente interior de otros edificios, sean industrias, talleres, oficinas o cualquier otra edificación no residencial ni manufacturera, deberán cumplirse los niveles señalados en la legislación mencionada, al parangonarse el ambiente interior con el del trabajo, como mínimo.

3. Respecto a las emisiones de los vehículos de motor, se estará a las prescripciones del Convenio de Ginebra, adherido mediante Decreto de 9 de agosto de 1974, actualizado por Real Decreto 2.616/1985 y alineado con la legislación comunitaria a través del Real Decreto 2.028/1986, de 6 de junio, y Orden de 16 de julio de 1991.

4. En cuanto a las instalaciones y equipos de construcción, se cumplirán las condiciones impuestas por el Real Decreto 245/1989, de 27 de febrero, y la Orden de 18 de julio de 1991.

5. Los aparatos electrodomésticos, aunque excesivamente preocupada la normativa por la comercialización de los productos, cumplirán el Real Decreto 213/1992, de 6 de marzo.

6. El Ayuntamiento deberá redactar y aprobar una Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones que proteja, además, el desarrollo normal y actualizado de la vida y salud humanas, conforme al RAC y al Decreto 2.107/1968.

Sección 4ª: PROTECCION DEL SUELO.

Apartado 3.5.10.- CRITERIOS GENERALES.

1. La protección de los suelos a través de la ordenación territorial tiene un carácter

indirecto, al prohibir la urbanización o edificación en ciertas zonas, pero también impulsa prescripciones directamente relacionadas con el mantenimiento de la calidad, estableciendo vínculos sobre las propiedades afectadas mediante determinaciones de las NSPA, que velarían así por la conservación de funciones primigenias.

2. La protección del suelo también se consigue con la tutela efectuada sobre sistemas naturales, como el aire y el agua, compartiendo con ellos los determinantes básicos de la intervención pública para evitar que conductas individuales deterioren el patrimonio natural colectivo.

3. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren sustancialmente el aspecto originario de los terrenos, es decir, que supongan desmontes o terraplenes superiores a 3 m de altura respecto al terreno natural. En todo caso, el Ayuntamiento deberá exigir el fundamento de tales acciones mediante la presentación del correspondiente Estudio Detallado de Impacto Ambiental, justificativo de las soluciones que se planteen.

4. Los cauces de los barrancos, las crestas de las montañas y las divisiones de vértices no podrán ser edificados hasta una distancia no inferior a 20 m desde sus bordes, a no ser que en estas NSPA se establezca expresamente lo contrario.

Apartado 3.5.11.- PREVENCIÓN CONTRA LA EROSIÓN DEL SUELO.

1. Con el fin de mantener la capa vegetal de los terrenos de pendiente o potenciar su recuperación, deberán evitarse la deforestación, las prácticas agrícolas inadecuadas (como el laboreo no acomodado a las características hidrogeológicas de los terrenos y facilitando las escorrentías), el abandono de tierras agrícolas y de técnicas de conservación del suelo, su salinización y la pérdida de suelo para otros usos, al margen de potenciar la puesta en producción de tierras marginales, propiciar cambios de usos o cultivos y mejorar la fertilidad natural del suelo.

2. Deberá potenciarse, además, la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos de las zonas de montaña, como la ganadería y la agricultura, a fin de equiparar el nivel de vida de la población, fijar la población y evitar el éxodo de sus habitantes, así como la imposición de la repoblación forzosa, con base en la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

3. Respecto a la prevención de incendios forestales, deberán llevarse a cabo medidas socio-culturales (concienciando a la población a través de campañas educativas, enseñanzas escolares y acciones espontáneas y reiteradas de los medios de comunicación, sobre la necesidad de salvar el bosque y conocer las acciones a adoptar y los peligros a evitar), infraestructurales, operativas e imperativas, conforme a la Ley 81/1968, de 3 de diciembre, y su Reglamento, aprobado por Decreto 3.769/1972, de 23 de diciembre.

Apartado 3.5.12.- PREVENCIÓN CONTRA LAS PERTURBACIONES AGRÍCOLAS.

1. Se prohíben las perturbaciones causadas al suelo producidas por acciones inadecuadas, consecuencia de las prácticas agrícolas ordinarias, adición de sustancias para mejorar la producción y la utilización de determinadas técnicas de riego, entre otras.

2. Se tenderá a no utilizar plaguicidas químicos, que serán sustituidos por plaguicidas orgánicos, al margen de la utilización de la ingeniería genética. En todo caso, y al margen de la labor de divulgación y concienciación necesaria, se cumplirá la normativa sobre prohibición de comercialización y utilización de determinados productos fitosanitarios (Ordenes de 28 de febrero de 1986 y 7 de septiembre de 1989), límites a los residuos de plaguicidas (Ordenes de 11 de marzo de 1987 y 27 de octubre de 1989 y Real Decreto 569/1990, de 27 de abril), así como la Reglamentación Técnico-Sanitaria para fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas, aprobada por Real Decreto 3.349/1983, de 30 de noviembre, modificado por el 162/191, de 8 de febrero.

3. Se evitará el empleo de fertilizantes nitrogenados inorgánicos (Directiva CEE 91/1979, de 12 de diciembre, conforme se exige en la protección de las aguas, así como el exceso de abonos orgánicos (estiércoles y purines), que se limitará, en principio y hasta la realización de estudios específicos, a 174 kg N/Ha al año. El riego con aguas residuales se adecuará a las limitaciones de la Ley Territorial 12/1990, de 26 de



julio, de Aguas.

Apartado 3.5.13.- PREVENCIÓN CONTRA LOS RESIDUOS.

1. Los residuos sólidos, contemplados en la Ley 42/1975, de 14 de noviembre, de Recogida y Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, y su modificación por Real Decreto Legislativo 1.163/1986, de 13 de junio, serán recogidos, tratados y eliminados en la Planta de Tratamiento de Basuras del P.I.R.S..
2. Los residuos tóxicos y peligrosos quedarán sujetos a las disposiciones de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, desarrollada por Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, conforme al Plan Nacional aprobado por Real Decreto 937/1989, de 21 de julio, y normativa complementaria (Ordenes de 14 de abril de 1989 y de 13 de junio de 1990 para los PCB, PCT y VCMs - policlorobifenilos, policloroterfenilos y cloruros de vinilo monómeros - aceites usados, respectivamente). En todo caso, se estará a las limitaciones contenidas en el citado Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.
3. Los vehículos abandonados, al margen del cumplimiento de las Ordenes de 15 de junio de 1965 y de 8 de marzo de 1967, se considerarán como vertidos no autorizados que afectarían, además, a la protección de los suelos y a la estética ambiental.
4. Se prohíbe el vertido o abandono de pilas y acumuladores, tal como plantea la Directiva CEE 91/157, de 18 de marzo.

Sección 5ª: PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Apartado 3.5.14.- PROTECCIÓN DE LAS VIAS DE TRAFICO.

1. Además del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la LCC y su RCC, las vías que discurren por el municipio se ajustarán a las siguientes limitaciones:
 - En las vías municipales que discurren por el suelo rústico, incluso cascos rurales y vecinales, el vallado de las fincas o propiedades no podrá invadir la zona de dominio público, conformada por sendas franjas de 3 m de ancho a cada lado de la arista exterior de la explanación, en tanto que la línea límite de edificación distará 12 m desde tal arista, a no ser que en los Planos de Ordenación aparezca grafiada otra distancia.
 - En cualquier carretera, camino o pista se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con sus bordes, debiendo reponerse en aquellas franjas deterioradas por cualquier razón. Se mantendrán limpias y en condiciones de servicio las cunetas existentes en los márgenes de las vías.
 - Se cuidarán al máximo los desmontes y terraplenes, que serán los mínimos indispensables, debiendo tratarse los muros de contención con piedra del lugar y prohibiéndose el vertido de escombros o materiales sobrantes fuera de los lugares expresamente autorizados, con el fin de mantener en un estado aceptable el entorno inmediato a las vías.
 - No se permitirá el vertido de materiales o líquidos sobre el pavimento de las vías, ni la reparación de vehículos sobre aquéllas, a no ser que se cuente con autorización del Alcalde o se trate de una emergencia justificada.
2. Deberá redactarse un Plan Especial sobre las Infraestructuras necesarias para establecer una Red de Pistas con Finalidad Productiva en el municipio, tanto públicas como privadas, con el objetivo de frenar o eliminar los posibles procesos urbanísticos indisciplinados, que tienen evidentes repercusiones ambientales negativas. Al mismo tiempo, este Plan Especial deberá garantizar una ordenada y adecuada accesibilidad a los espacios productivos, de tal forma que puedan conservarse, e incluso potenciarse, las actividades productivas tradicionales de medianías, dada su importancia económica y por ser un elemento clave en la conformación del paisaje y en la lucha contra los procesos erosivos.
3. La ejecución de la vía del sistema general de comunicaciones prevista entre Los



Abriguitos y Las Listadas requerirá, en cualquier caso, la redacción de un Estudio Detallado de Impacto Ecológico del estudio de las alternativas posibles, que analice la viabilidad ambiental y funcional de las soluciones, que deberá someterse al procedimiento de Evaluación en la categoría de Evaluación Detallada de Impacto Ecológico.

Apartado 3.5.15.- PROTECCION DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

1. El uso de las líneas de transporte de energía eléctrica se ajustará a los límites establecidos en el Decreto de 20 de octubre de 1966 y el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968. En todo caso, sus elementos deberán mantenerse adecuadamente, debiendo retirarse a los lugares de vertido autorizado cualquier material extraño a la función prevista.
2. Análogo mantenimiento se aplicará a las líneas telefónicas.
3. Los canales, cauces públicos y embalses quedarán regulados por la Ley de Aguas mencionada y su Reglamento de Vertidos. Las tuberías de distribución, arquetas y demás elementos de las redes de agua de cualquier clase se mantendrán de manera correcta y cuidando su contaminación por cualquier tipo de sustancia. Cuando la altura de los bordes de los embalses y estanques de agua, tanto públicos como privados, sea inferior a 1,50 m, deberá construirse un vallado adecuado para la protección de personas y animales, previa licencia municipal y conforme a los criterios que se señalen.
4. En todo caso, se impulsará la instalación y el uso de energías renovables.

Sección 6ª: PROTECCION DEL PATRIMONIO.

Apartado 3.5.16.- PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

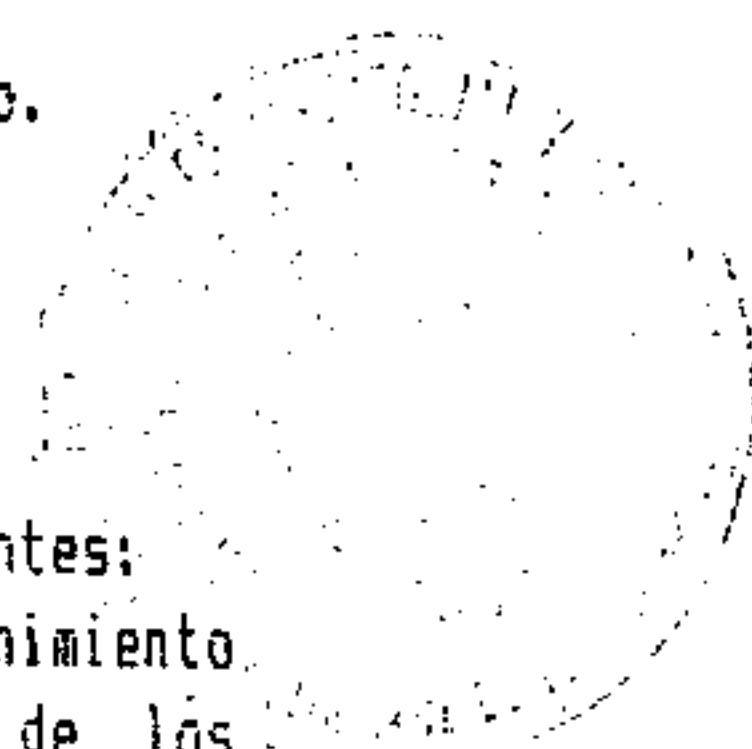
1. Todos los yacimientos cuya situación se grafía en los Planos de Ordenación se protegerán conforme a los criterios contenidos en la LPH, prohibiéndose cualquier uso dentro de sus límites, incluso el trazado de instalaciones aéreas o subterráneas, la plantación de cualquier especie vegetal y su destrucción y sustracción de cualquiera de sus partes.
2. No se admitirá actuación alguna edificatoria a menos de 50 m de distancia de los bordes de los yacimientos, ni labores agrícolas o pastoreo a menos de 10 m de tales límites.
3. Se redactará un Plan Especial de Protección de los yacimientos arqueológicos de mayor interés, en orden a su protección, conservación, investigación y visitas..

Apartado 3.5.17.- PROTECCION DE FORMAS GEOMORFOLOGICAS CARACTERISTICAS.

1. El territorio abarcado por las formas geomorfológicas características que se grafía en los Planos de Ordenación se protegerán con el alcance previsto en la LEN para los espacios sensibles.
2. Se prohíbe la destrucción, siquiera parcial, de las masas constitutivas de tales formas, no admitiéndose actuación edificatoria ni voladura alguna a menos de 30 m ni labores agrícolas o pastoreo a menos de 10 m de sus límites.
3. Se redactará un Plan Especial de Protección que contemple la protección de estas formas, las medidas para su conservación y las propuestas para su estudio y condiciones de visitas.

Apartado 3.5.18.- PROTECCION DE LAS EDIFICACIONES Y LUGARES.

1. Se establecen cuatro niveles de protección, en función del objeto de la protección y al tipo de obras sobre la edificación o los espacios.
2. Tales niveles de protección, en función del objeto, serán:
 - Nivel A: Edificios de carácter monumental (NA).
 - Nivel B: Edificios de protección integral (NB).
 - Nivel C: Edificios de protección ambiental (NC).
 - Nivel D: Lugares singulares (ND).



3. Los tipos de obras se determinan en el apartado 2.4.5. de estas NU.
4. Las actuaciones permitidas sobre estos edificios o lugares serán las siguientes:
 - a) Restauración o reposición de elementos: Son las obras tendentes al mantenimiento estricto de las características formales y constructivas existentes de los edificios o espacios, con el fin de proteger y mejorar los sistemas constructivos empleados, así como el refuerzo de sus estructuras y la reposición de los elementos deteriorados. En estas obras, los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o aquellos que formaban parte del edificio antes de una modificación desafortunada con el respeto a sus características.
 - b) Redistribución interior: Obras relativas a la adecuación de las tabiquerías para acomodar correctamente los nuevos usos y exigencias que se proponen para el edificio a conservar. Esta acomodación del espacio interior estará limitada a las exigencias estructurales existentes, siempre y cuando no implique un deterioro evidente para la conservación del edificio.
 - c) Modernización de instalaciones: Suponen el cambio de las instalaciones deterioradas u obsoletas o la introducción de otras nuevas, con el fin de contribuir a la mejora del confort del edificio. En todo caso, estas obras y sus resultados no producirán distorsión o transformación de los espacios existentes.
 - d) Demolición de obras añadidas: Con la finalidad de eliminar aquellas construcciones o elementos que deformen o contradigan la concepción original del edificio o espacio.
 - e) Nueva construcción: Pretenden la transformación o sustitución de partes del edificio existente o bien ampliar partes del mismo o erigir ciertos elementos nuevos en las superficies libres de la parcela.

5. Los Edificios de Carácter Monumental (NA) son los que tienen un alto valor de interés patrimonial por su gran importancia arquitectónica e histórica. La conservación de estos edificios será estricta: mantenimiento de sus características constructivas y formales, consolidando su estado actual sin modificaciones sustanciales de su aspecto, tanto interior como exterior, incluso en los espacios circundantes afectados por la edificación. Sólo se permitirán obras tendentes a la restauración y reposición cabal de elementos, modernización de instalaciones necesarias y demolición de obras añadidas. Estas obras no supondrán alteración del cerramiento de fachada. En cuanto a los usos, se admitirán usos distintos de los originales, siempre que se respeten las condiciones reguladas en estas NU, con excepción de usos comerciales, de servicios, deportivos, industriales, almacenes y garajes. La relación de estos edificios, al margen de que se incluyan otros o se cambien los relacionados a través de los Catálogos contemplados en el correspondiente Plan Especial de Protección, se circunscribe a los siguientes:

- Iglesia de San Juan Bautista (Villa de Arico).

6. Los Edificios de Protección Integral (NB) son los que tienen un alto grado de interés patrimonial y que, debido a su importancia histórica y arquitectónica, son objeto de una protección completa, conservando sus características formales y constructivas más relevantes y consolidando su estado actual sin modificaciones sustanciales de su aspecto, tanto exterior como interior. No se variará la geometría básica de las plantas, las escaleras, sección característica del edificio, los patios ni cualquier otro elemento tipológico esencial. Las obras permitidas estarán circunscritas a la restauración y reposición de elementos, modernización de sus instalaciones y demolición de las obras añadidas, además de las correspondientes a su acondicionamiento general con las limitaciones señaladas en el subapartado anterior. No se permitirá, en ningún caso, la apertura de nuevos huecos al exterior ni modificación de los existentes. Se admitirán usos distintos de los originales, siempre que se respeten las condiciones



establecidas en estas NU, con excepción de usos comerciales, deportivos, industriales, almacenes y garajes. En estas NSPA se consideran Edificios de Protección Integral los definidos así en el Catálogo de Protección Edificatoria, aprobado por el Ayuntamiento de Arico:

- Hacienda rural, calle 25 de Julio, nº 11, en Arico Nuevo.
- Iglesia de la Luz, en Arico Nuevo.
- Iglesia de Nª Sª de Las Mercedes, en Punta de Abona.
- Calvario, calle El Calvario, nº 53, en Lomo de Arico.

7. Como Edificios de Protección Ambiental (NC) se incluyen los edificios en los que se ha mantenido un cierto grado de conservación de su aspecto original y que, por su peculiar situación, contribuyen a la caracterización del entorno urbano, por lo que no debe permitirse su desaparición. Para ello, se propone la conservación de su estructura y morfología, así como sus elementos sustanciales: fachadas, patios, escaleras principales, cubierta y el volumen edificado en la actualidad, siendo su interior de valor secundario. Las obras permitidas serían las relativas a la restauración y reposición de elementos, cambios de distribución, modernización de las instalaciones y demolición de las obras añadidas. No obstante, se admiten ciertas sustituciones de sus elementos e incluso reestructuraciones, siempre que supongan una mejora aceptable del entorno y de la calidad del espacio urbano, manteniendo los valores anteriormente citados. Tales actuaciones no supondrán un aumento del volumen existente. En todo caso, será necesario presentar informe favorable de un experto de reconocido prestigio en la materia. Se admite cualquier uso, excepto los de almacén, industria y garaje público. Los Edificios de Protección Ambiental serán los siguientes:

- Los edificios y elementos constructivos definidos así en el Catálogo de Protección Edificatoria aprobado por el Ayuntamiento de Arico.

8. Se consideran Espacios o Lugares Singulares (ND) en estas NSPA aquellos espacios y construcciones que tienen un valor primordial para la memoria general y contribuyen, además, a la caracterización tradicional del municipio o parte de él. Comprende espacios urbanos, como plazas, paseos y calles, o elementos urbanos, como fuentes, monumentos, esculturas y otros análogos, así como paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas y elementos geológicos y geomorfológicos de interés. Las actuaciones que se lleven a cabo no desvirtuarán el carácter de estos Espacios o Lugares Singulares, tal como ha permanecido hasta la actualidad. Además de los usos ordinarios que les son propios, los espacios, elementos urbanos y cualesquiera otros lugares catalogados podrán admitir cualquier otro uso compatible con su integridad. Son Espacios o Lugares Singulares los siguientes:

- Los yacimientos de la Carta Arqueológica Municipal.
- Las formas geomorfológicas características grafiadas en planos.
- Zona de cuevas de la costa de La Caleta.
- Zona entre Lomo del Conde y Lomo del Pacto.
- Pino Esrengado, en La Mota del Herrero.
- Muros o vallas tradicionales de fincas agrícolas.

9. Deberán redactarse Planes Especiales de Protección y Conservación de la edificación y lugares más significativos a proteger por su reconocido valor patrimonial y al margen de los que se declaren Bienes de Interés Cultural, conforme a la LPH.

10. En los espacios naturales protegidos sólo se admitirán las señales incluidas en la Orden Territorial de 19 de junio de 1995, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



Sección 7ª: PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA.

Apartado 3.5.19.- PROTECCION DE LA FLORA Y DE LA FAUNA.

1. Se conservarán integralmente los hábitats naturales de los espacios declarados protegidos, tanto los declarados en la Ley Territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, como los espacios delimitados en los planos de estas NSFA.

2. Las especies de flora y fauna silvestres no foráneas o introducidas integrantes de los espacios protegidos estarán sometidas a las condiciones fijadas en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna Silvestres, incluyendo las contempladas en esta normativa básica, en el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y en la Orden Territorial de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestres de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. La vegetación comprensiva de las comunidades psamófilas de Playa Grande y Punta de Abades y los tabaibales del Porís y el área de Las Listadas-Este, además de los lugares significativos del Barranco del Río, Barranco Tamadaya y sus afluentes y la Corona Forestal, deberá conservarse sin alteración alguna.

4. La fauna asociada a los pinares y matorrales, escarpes y barrancos y formaciones dunares costeras será considerada a proteger, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre.

=====



PARTE 4: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.

BLOQUE 4.1: DEFINICION Y DIVISION EN CATEGORIAS.

Apartado 4.1.1.- DEFINICION.

1. Constituyen el Suelo Rústico los espacios que por sus características naturales o culturales o su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía o, simplemente, por no resultar necesarios para el crecimiento urbano previsto, deben ser expresamente excluidos del proceso urbanizador, quedando como su reserva o suelo de enlace cualificado.
2. En especial, se clasifican como suelo rústico los espacios a los que, bien por remisión legal sectorial o bien a través de su apreciación por estas NSPA, deba otorgárseles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, o por sus características de posición respecto al mar.
3. En esta clase de suelo se admiten las infraestructuras de carácter general necesarias para el desarrollo de los intereses de la población, incluso comarcal e insular, elevar su nivel de vida y perseguir un interés público o una utilidad social.
4. Esta clase de suelo se delimita en los Planos de Ordenación correspondientes.

Apartado 4.1.2.- DIVISION EN CATEGORIAS.

1. Atendiendo a sus diferentes características, y en orden al establecimiento de su régimen jurídico-urbanístico particularizado, se califica el suelo rústico en las siguientes categorías:

- Suelo rústico de cumbre (PU).
- Suelo rústico forestal (PF).
- Suelo rústico de litoral (PL).
- Suelo rústico potencialmente productivo (Pp).
- Suelo rústico de protección paisajística (PB).
- Asentamientos rurales (AR).
- Suelo rústico residual ().

2. Suelo Rústico de Cumbre: (PU)

Constituye el suelo ubicado en las zonas de cumbre que precisa, por sus características fisiográficas y valor paisajístico, un tratamiento diferenciado.

En su ámbito se encuentra el territorio declarado Parque Natural de Corona Forestal (T-11) por la LENC, así como la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional del Teide, delimitada por la Ley 5/1981, de 25 de marzo, de reclasificación del Parque Nacional del Teide, considerada como Area de Sensibilidad Ecológica por la Disposición Adicional Primera de la LPIE. Comprende dos subcategorías, con los ámbitos señalados en los Planos de Ordenación:

- Suelo Sensible de Cumbre.
- Suelo Protegido de Cumbre.

3. Suelo Rústico Forestal: (PF)

Constituye el suelo ocupado por la masa arbórea o susceptible de consolidarla.

En su ámbito se incluyen los montes y terrenos forestales pertenecientes a entidades públicas (comprendidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública) y los de propiedad particular, que tendrán la condición de Montes Protectores, según la Disposición Tran-



sitoria 3ª de la citada LENC. Asimismo, se incluyen los terrenos con masa forestal susceptible de consolidarla que quedan fuera del ámbito del citado Parque Natural Corona Forestal (T-11) pero que presentan masas forestales ralas o con características susceptibles de ser reforestadas.

El objetivo de la protección está en la consolidación de los espacios forestales por ser un factor esencial en aras a evitar la erosión de los suelos productivos, el aumento de la necesaria captación de agua por condensación y sus valores de recurso natural.

4. Suelo Rústico de Litoral: (PL)

Está constituido por el suelo situado dentro del límite de 100 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, incluyendo el dominio público marítimo-terrestre estatal.

Su ámbito coincide con la denominada zona de servidumbre de protección por el artículo 23 LC.

El objeto de la protección radica en la conservación y utilización racional de los recursos naturales paisajísticos de la banda litoral, garantizando su disfrute para todos.

5. Suelo Rústico Potencialmente Productivo: (Pp)

Comprende los terrenos susceptibles de ser aprovechados desde el punto de vista agrícola, ganadero, minero, forestal e hidrológico.

El objeto de la protección está en la preservación de su excepcional aptitud agrícola, sobre todo, a fin de mantener y potenciar este sector económico, concretándose en aquellos terrenos de alta calidad potencial agrícola para los cultivos tradicionales del municipio, así como para la realización de actividades extractivas, constitutivos de un evidente capital fijo.

Esta categoría de suelo se subdivide en cuatro grupos o subcategorías:

- Suelo Agrícola de Zona Alta (Pp-A1).
- Suelo Agrícola de Medianías (Pp-A2).
- Suelo Agrícola de Zona Baja (Pp-A3).
- Suelo de Interés Extractivo (Pp-Ex).

6. Suelo Rústico de Protección Paisajística: (PB)

Está formado por los espacios que presentan un excepcional valor natural, ecológico o paisajístico (fauna o flora, geomorfología y otros recursos naturales) y han de preservarse íntegramente.

En su ámbito se incluyen el Monumento Natural de la Montaña Centinela (T-15) y el Sitio de Interés Científico del Tabaibal del Porís (T-38).

Asimismo, se incluyen los suelos donde se acumulan unos elementos geomorfológicos, ambientales o históricos que constituyen uno de los activos interesantes, tanto de la isla como del municipio, por su cometido referencial y su valor testimonial de identificación territorial. Entre estos espacios se encuentran los conos volcánicos, loas, coladas volcánicas, barrancos y malpaíses.

Se distinguen tres subcategorías:

- Suelo Rústico de Parajes Naturales (PBn).
 - Suelo Rústico de Protección del Paisaje (PBp).
 - Suelo Rústico de Protección de Singularidades: Yacimientos (RD).
- Formas geomorfológicas (ES).

7. Asentamientos rurales: (AR)

Comprende los espacios de las entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades



des agrícolas y cuyas características y grado de colmatación no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Se integran en esta categoría de suelo rústico los siguientes caseríos:

- | | | |
|-----------------|---------------------------|--------------|
| - Icor. | - Las Eritas-Tajoz. | - El Bueno. |
| - Lomo Polegre. | - La Escondida. | - Teguedite. |
| - Las Casitas. | - Frontón de La Sabinita. | - La Medida. |

La delimitación de esta categoría de suelo se grafía en los Planos de Ordenación.

8. Suelo Rústico Residual:

Está constituido por el suelo rústico no incluido en ninguna de las categorías anteriores, por su destino distinto al urbano, pero sin tener cualidades que aconsejen la protección de algunos de sus aspectos intrínsecos.

Dentro del ámbito de esta categoría de suelo, se distinguen dos subcategorías: Suelo Rústico de Afección de Infraestructuras y Suelo Rústico Especial.

La subcategoría de Suelo Rústico de Afección de Infraestructuras (PC), comprende los terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte, y tiene por objeto matizar la delimitación de la zona de servidumbre de las carreteras, conforme a la legislación sectorial, con el fin de prever la admisión de ciertos usos especiales al servicio de los usuarios y mantener la estructura viaria y sus espacios inmediatos de influencia, que deben preservarse de cualquier otra actuación, conforme a la LCC y el RCC.

La subcategoría de Suelo Rústico Especial (RE) incluye las instalaciones necesariamente emplazables en el medio rural y sujetas a ordenamientos sectoriales, como las vinculadas a la defensa nacional, con usos de incidencia especial.

El suelo no delimitado de alguna manera en los Planos de Ordenación de estas NSPA se calificará, precisamente, en esta categoría de Suelo Rústico Residual sin inclusión en subcategoría alguna.

BLOQUE 4.2: CONDICIONES GENERALES DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.

Sección 1ª: LIMITACIONES GENERALES DEL SUELO RUSTICO.

Apartado 4.2.1.- LIMITACIONES SOBRE ACTOS Y USOS DEL SUELO.

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico no podrán ser destinados a usos que impliquen transformación de su naturaleza o lesionen el valor específico que estas NSPA o la legislación aplicable determinen como protegible, entendiéndose esta protección de los valores naturales en aplicación del principio de congruencia..
2. Los actos de uso y aprovechamiento normal del suelo rústico, conforme a su naturaleza, sin transformación de sus características propias y para su explotación agropecuaria y forestal, de acuerdo con el principio de congruencia, estarán sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y administrativa especial aplicable por razón de la materia. Sólo la ordenación urbanística legítima la realización de cualesquiera otros actos y aprovechamientos diferentes, así como la de las edificaciones, construcciones o instalaciones que requieran el establecimiento o la explotación de estos últimos, lo que comporta la necesidad de obtener licencia municipal, previas las autorizaciones o permisos de los Organismos Públicos competentes.

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

4. En el suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, cuando tales actuaciones no estuviesen concretas y expresamente autorizadas por estas NSPA, además de sujetarse a las condiciones que sean aplicables en virtud de la legislación sectorial correspondiente.

5. Sólo podrán autorizarse las construcciones o instalaciones en las categorías de suelo rústico que permitan o no prohíban estas NSPA, junto con la legislación sectorial, siguiendo el procedimiento legalmente previsto.

6. La definición y condiciones de los usos admisibles se contiene en el PARTE B de estas NU y las de la edificación, en el apartado 7.1.1.7 NU.

7. Por aplicación del principio "standstill" establecido por las Directivas de la Unión Europea (Circular 11/81), se exigirá mantener los niveles de calidad del aire existente cuando fueran superiores a los impuestos por las normas aplicables, como la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (LPAA) y su normativa de desarrollo, comprendiendo tanto los estándares de calidad del aire como los de calidad en focos de emisión que puedan darse.

8. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, geológicos, históricos o culturales en cualesquiera categorías cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con tal eventualidad, los terrenos afectados, previa decisión del Organismo competente, quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, permisos y licencias de intervención, hasta tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento, con el fin de ajustar la actual regulación urbanística establecida por estas NSPA a la nueva situación, conforme a lo previsto en el apartado 1.0.4 de estas NU. Entre tanto, tales terrenos estarán sometidos, como mínimo, al régimen correspondiente a la categoría de Suelo Rústico de Protección Paisajística, además de las cautelas que pueda imponer el Ayuntamiento u Organismos competentes.

9. La transformación del suelo por reforestación, puesta en regadío u otras mejoras sustanciales, que supongan un nivel de protección superior al que tenga asignado por estas NSPA, requerirá la revisión de éstas para ajustarlas a la nueva situación.

10. Caso de coincidir varias categorías en el mismo ámbito territorial, su cumplimiento deberá ser integral.

Sección 2a: CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTIVIDADES EN SUELO RUSTICO.

Apartado 4.2.2.- LICENCIAS URBANISTICAS EN SUELO RUSTICO.

1. En cualquier categoría de suelo rústico será preceptiva la autorización de la Dirección General de Urbanismo con carácter previo a la obtención de una Licencia Urbanística a otorgar por el Ayuntamiento, además de la correspondiente autorización exigible por los órganos competentes sectoriales.

2. Cualquier actividad en las categorías PU y PB requerirá informe preceptivo y previo del órgano competente en materia de medio ambiente y conservación de la naturaleza, en razón de la compatibilidad de las actividades proyectadas con los fines de protección.

3. Cualquier actuación en las categorías PL ó PC requerirá informe preceptivo y previo del órgano competente en materia de costas o carreteras, respectivamente.

4. En cualquier categoría del suelo rústico serán de obligado cumplimiento las normas generales de protección señaladas en el anterior Bloque 3.5 de estas NU.

Apartado 4.2.3.- SEGREGACIONES RUSTICAS.

1. En suelo rústico sólo podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de los terrenos con finalidad agropecuaria y ajustados a la normativa sectorial correspondiente, en especial la agraria.

2. Las segregaciones, parcelaciones o divisiones del suelo rústico requerirán la



previa licencia municipal, para la que se exigirá anticipadamente la autorización favorable de la Consejería competente en materia de agricultura, conforme a lo precepto en el artículo 49.2 del Decreto Territorial 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

3. En el suelo rústico no se permitirán las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población. En todo caso, se presumirá que una parcelación es urbanística, en esta clase de suelo, cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Realización de obras de acondicionamiento o dotación de servicios, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, aún cuando no se trate de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de conformación del terreno para sustentar posteriormente un conjunto de edificaciones residenciales sobre lotes inferiores en superficie a la unidad mínima de cultivo.

b) Tener una distribución, forma de parcela y tipología edificatoria impropia del ámbito rural, como las de tipo ciudad jardín o con paredes ciegas o medianerías, o en pugna con las pautas tradicionales de la división del suelo para usos agropecuarios en el municipio.

c) Disponer de accesos rodados comunes a varias edificaciones, en el ámbito de una finca matriz.

d) Contar con servicios de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica o cualesquiera otros servicios para un conjunto de lotes de terrenos o edificaciones, derivados de una finca matriz, o cuando tales servicios discurren por espacios comunes a unos terrenos o edificaciones, que supongan lotes inferiores en superficie a la unidad mínima de cultivo, o disfruten de instalaciones comunes vinculadas al uso de los lotes individuales.

e) Existir publicidad, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social que no contengan la fecha de su aprobación o autorización y el órgano administrativo que la otorgó.

4. En los títulos de compra-venta de parcelas en suelo rústico se hará constar la condición de no urbanizable, su carencia de aprovechamiento urbanístico, su destino exclusivamente agrario conforme a su propia naturaleza y las limitaciones a que han de someterse, en su caso, la utilización del suelo y la edificación.

Apartado 4.2.4.- CAMINOS RURALES.

1. Los actuales caminos rurales, aunque no se grafien en los planos de estas NSPA, deberán conservarse, al margen de permitirse su mejora justificadamente previa la autorización exigida por el artículo 9 LR.

2. Se prohíbe la apertura de nuevos caminos, tanto a los organismos públicos como a los particulares, excepto los que se incluyan en el Plan Especial sobre las infraestructuras necesarias para establecer una Red de Pistas con Finalidad Productiva en el municipio, señalado en el anterior subapartado 3.5.14.2 NU.

4. En todo caso, este Plan Especial se someterá al procedimiento de evaluación de impacto en su categoría de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. En tanto no se haya aprobado definitivamente este Plan Especial, la ejecución de las pistas con finalidad productiva requerirán, en todo caso, la declaración de utilidad pública por el Organismo competente, una Memoria justificativa del trazado propuesto y una Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, que se tramitará conforme a la LPTE.

Apartado 4.2.5.- ACTIVIDADES SOBRE LOS ACUIFEROS.

1. Las nuevas actividades de captación o alumbramiento de aguas se ajustará a las limitaciones de la Ley Territorial 12/1990, de 26 de julio, de Aguas.

2. En todo caso, se exigirá una Evaluación de Impacto Ambiental, tanto respecto a la



posible alteración de la hidrología de la zona donde se sitúe la captación con los efectos que puedan producir las obras y escombros en el medio circundante. Para ello, las canalizaciones deberán enmascararse en el paisaje o enterrarse adecuadamente.

Apartado 4.2.6.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y VERTIDOS.

1. Las actividades extractivas sólo podrán proseguir o iniciarse con la previa aprobación de una Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, y al margen de la tramitación de la autorización de la actividad clasificada correspondiente, que contemple las medidas adecuadas de protección contra la erosión, la eliminación de los cortes verticales del terreno afectado y la replantación con especies vegetales idóneas (tendiendo a reponer el estado primitivo alterado por la actuación). Se fijarán los plazos de explotación y adecuación y se exigirá el depósito de una garantía económica suficiente que asegure la restitución paisajística exigible. Además, deberá cumplirse el RAC y el REIA, así como las limitaciones que impongan estas NU.

2. Se admite la extracción sólo en los ámbitos de El Grillo y Guana delimitados.

3. Los vertidos sólidos sólo se admitirán en el ámbito del PIRS delimitado en los Planos de Ordenación y, en su caso, en los lugares que el Ayuntamiento señale, previo informe de la autoridad del Plan Insular de Residuos Sólidos y de la competente en materia de medio ambiente.

4. Se establece una franja de protección de 500 m alrededor del sistema general del Vertedero Insular (PIRS) en la que se excluyen los usos residenciales, debido a los efectos perjudiciales que tal uso pueda tener sobre el bienestar humano.

Apartado 4.2.7.- PROPAGANDA EXTERIOR.

En el suelo rústico se prohíbe cualquier manifestación de propaganda en el exterior de las edificaciones, con excepción de las señales o marcas de información de los servicios públicos y los carteles informativos sobre ejecución de obras y los inherentes a la correcta señalización de la circulación, orientación y seguridad.

Apartado 4.2.8.- GEOMORFOLOGIA Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

1. Los espacios declarados como dominios geomorfológicos o arqueológicos en los planos de estas NSPA estarán sometidos a las limitaciones de no poder alterarlos ni afectarlos sin autorización expresa de la Administración competente en materia de medioambiente.

2. La protección deducida afectará, incluso, al vuelo de tales dominios, que no podrá afectarse por instalaciones aéreas de ningún tipo sin autorización expresa de la Administración citada.

3. Los yacimientos arqueológicos a proteger se corresponden con los señalados en la carta Arqueológica del municipio de Arico y, junto con las zonas o dominios geomorfológicos estarán sometidos a la LHE y, en su caso, a la declaración de Bien de Interés Cultural o Bien de Interés Arqueológico.

Apartado 4.2.9.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

1. Las construcciones e instalaciones autorizables que se lleven a cabo en el suelo rústico se atenderán, además de las restantes condiciones específicas que se detallen para cada categoría, a las siguientes limitaciones:

- Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al medio ambiente en que se sitúen, armonizando con los grupos de edificios de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional situados en sus inmediaciones.
- Los movimientos de tierras no supondrán variaciones superiores a 3 m respecto al terreno natural.
- Cualquier edificación será aislada, prohibiéndose la tipología cerrada, las medianerías y las plantas diáfanas, así como que la situación, masa, altura del edificio, muros y cierres u otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales.
- Las cubiertas no serán planas, debiendo rematarse con tejas de color rojo o de las



tierras en su totalidad.

- Los materiales y el tratamiento que se haga de los mismos estará en consonancia con la climatología, paisaje y tradiciones de la comarca, proscribiéndose revestimientos de piedra pulida o cerámicos vidriados, carpinterías de aluminio en color blanco, muros cortina y el empleo de colores en fachadas distintos al blanco, ocre o tierras de la comarca.
- No se permiten volados cerrados ni construcciones sobre las cubiertas, con excepción de las instalaciones necesarias.

2. Las construcciones que se realicen en suelo rústico deberán proveerse del abastecimiento de agua, energía eléctrica y cualquier otro servicio de manera autónoma, correspondiendo los costes de instalación a su propietario.

3. La solución de los problemas de vertido y tratamiento de las aguas residuales, análogamente, recaerá también sobre el propietario de las construcciones o instalaciones, debiendo ajustarse a las condiciones de protección señaladas en el Bloque 3.5 de estas NU y del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

4. La disposición de las edificaciones o construcciones, así como de su volumen se ajustará a las directrices siguientes, al margen de las excepciones que se dispongan para cada categoría o tipo de edificación:

a) En terrenos con pendiente no superior al 20%:

- Edificación aguas abajo de la vía: La edificación se colocará con un retranqueo mínimo de 12 m a vía; altura de cornisa sobre el terreno inmediato, vista desde la vía, de 6 m; desde aguas abajo, la altura de cornisa de planta baja no superará 4 m y la planta alta se situará 4 m mínimo retrasada respecto a esta fachada. La altura de cornisa total no superará 7 m ni la de cubrera, 8 m, desde cualquier punto del terreno.
- Edificación aguas arriba de la vía: La edificación se colocará con un retranqueo a vía mínimo de 12 m; altura de cornisa sobre el terreno inmediato, vista desde la vía, de 3,50 m, mientras que desde aguas arriba la altura de cornisa no superará 5 m; la planta alta se situará 3 m, mínimo, retrasada respecto a esta fachada; la altura de cornisa total no superará 7 m ni la de cubrera, 8 m, desde cualquier punto del terreno.

b) En terrenos con pendiente igual o superior al 20%:

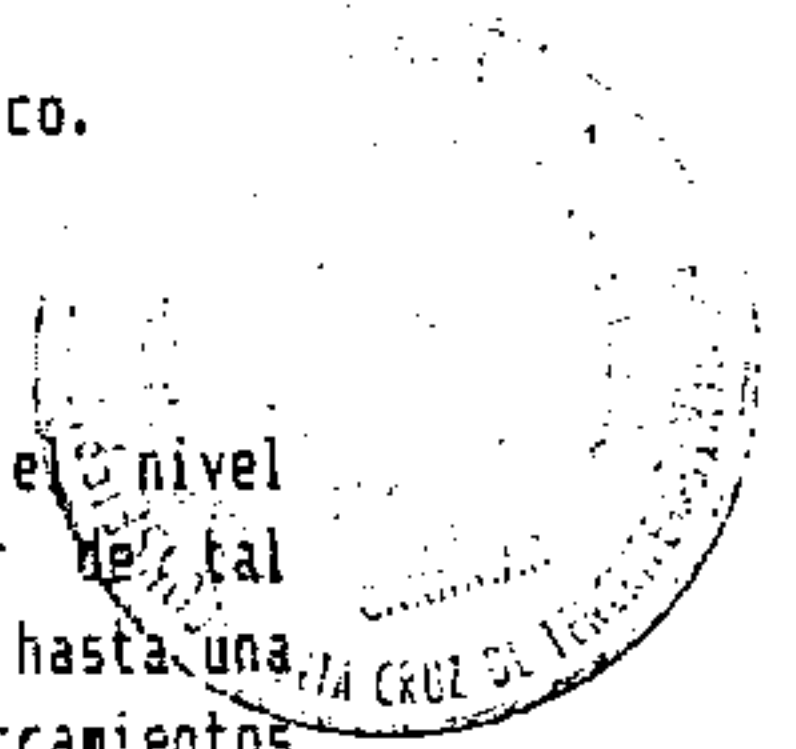
- Edificación aguas abajo de la vía: La edificación se colocará con un retranqueo mínimo de 12 m a vía; altura de cornisa sobre el terreno inmediato, vista desde la vía, de 3,50 m; desde aguas abajo, la altura de cornisa de planta baja no superará 4 m y la planta alta se situará 4 m mínimo retrasada respecto a esta fachada. La altura de cornisa no superará 7 m ni la de cubrera, 8 m, desde cualquier punto del terreno.
- Edificación aguas arriba de la vía: La edificación se colocará con un retranqueo a vía mínimo de 6 m; altura de cornisa sobre el terreno inmediato, vista desde la vía, de 3 m, mientras que desde aguas arriba no superará 3 m la altura de cornisa, situándose la planta alta 3 m mínimo retrasada respecto a esta fachada. La altura de cornisa total no superará 7 m ni la de cubrera, 8 m, desde cualquier punto del terreno.

c) Las construcciones y edificaciones deberán emplazarse en la franja de terreno comprendida entre la vía de acceso público, camino rural o carretera y una línea paralela a tal vía, situada a 45 m de profundidad, al margen de los retranqueos exigibles.

d) En los Gráficos nº 12 a 15 se grafían las condiciones anteriores.

Apartado 4.2.10.- CERRAMIENTOS DE FINCAS O TERRENOS.

1. Los muros de cerramientos de fincas o terrenos en el suelo rústico deberán adaptarse a los tipos de construcción ubicados en el área próxima y considerados admisibles, es decir, estar ejecutados con piedra natural de la comarca, toba o tosca o basalto, o



bien con setos vegetales o elementos diáfanos, como rejas.

2. Estos muros no podrán tener una altura superior a un (1,00) m desde el nivel natural del terreno en el lindero cuando sean de elementos macizos. A partir de tal altura se permitirá la colocación de mallas metálicas, enrejado y similares, hasta una altura de dos y medio (2,50) m desde el citado nivel del terreno, y cerramientos vegetales sin limitación de altura.

3. No se admitirán muros de contención con alturas superiores a tres (3) m en el interior de las fincas, no pudiendo encontrarse con otro muro de contención bajo un ángulo de treinta grados centesimales (30°) desde el encuentro del terreno con la base de su trasdós.

Sección 3ª: NUCLEO DE POBLACION.

Apartado 4.2.11.- CONDICIONES BASICAS.

1. Se entenderá como núcleo de población en el suelo rústico todo asentamiento humano que genere o pueda generar objetivamente necesidades o demandas de servicios urbanísticos comunes (redes de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, viario acondicionado, etc.), característicos de los espacios urbanos, con excepción de los terrenos delimitados en la categoría de asentamientos rurales (AR) por estas NSPA.

2. Se considera que en un lugar existe la posibilidad de formación de un núcleo de población cuando, sin ser el resultado de un plan de mejora aprobado por la Consejería competente en materia de agricultura, se manifiesten algunos de los indicios o hechos siguientes:

a) Agrupación de cinco (5) viviendas a distancias menores de cien (100) metros, es decir, cuando en un círculo de 100 m de diámetro trazado desde el centro geométrico de la vivienda que se pretenda construir existan, al menos, 4 viviendas.

b) Densidad superior a quince (15) viviendas en un círculo de doscientos (200) metros de diámetro desde el centro geométrico anterior.

c) Presunción de una parcelación urbanística, conforme al apartado 4.2.3.3 anterior.

d) Ejecución de obras de urbanización (red viaria o servicios de infraestructura) no vinculados a explotaciones agropecuarias o de utilidad pública o interés social.

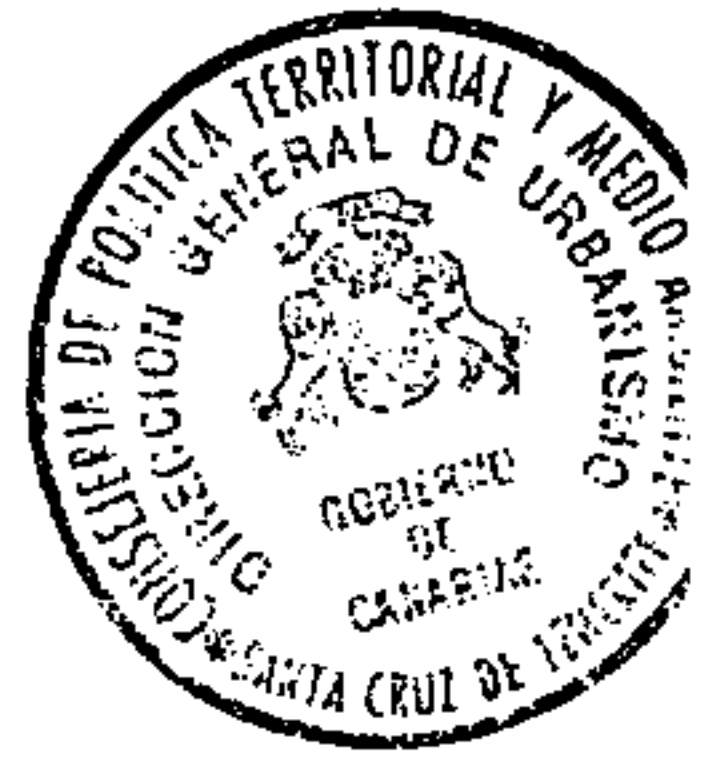
e) En la categoría de Asentamiento Rural con disposición lineal de las edificaciones cuando se consolide su ámbito edificable en dos tercios de su capacidad de viviendas.

f) Cuando se produzca, por cualquier circunstancia, un asentamiento humano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.

3. En todo caso, el estudio del riesgo de formación de un núcleo de población deberá relacionar la condición relativa al carácter aislado de las edificaciones (elemento definidor de la tipología exigida en suelo rústico), el concepto de parcelación urbanística (como actividad expresamente prohibida) y las implicaciones que surgen de las limitaciones en las facultades de libre disposición aplicables al suelo rústico, derivadas tanto de la legislación urbanística (parcelaciones urbanísticas) como de la legislación agraria a la que aquélla remite expresamente (segregaciones de fincas y unidades mínimas de cultivo o consumo).

4. Se prohíbe la formación de núcleo de población en cualquier categoría del suelo rústico, salvo los espacios definidos en la categoría de asentamientos rurales.

5. Cuando se dé la consolidación de la edificación prevista en el anterior subapartado 2.e, se suspenderá el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, según el procedimiento aplicable, hasta que se apruebe la modificación de estas NSPA con el objetivo de reclasificar tal asentamiento rural como suelo urbano.



BLOQUE 4.3: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

Sección 1ª: SUELO RÚSTICO DE CUMBRE (PU).

Apartado 4.3.1.- LIMITACIONES Y AUTORIZACIONES.

1. Los terrenos incluidos en la subcategoría de Suelo Sensible de Cumbre, que comprenden las delimitaciones de la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional del Teide, conforme a la Ley 5/1981, de 25 de marzo, de reclasificación del Parque Nacional del Teide, o en los Parques Naturales fijados por la LENC, se ajustarán a las limitaciones establecidas, respectivamente, por las citadas disposiciones legales y su normativa de desarrollo y los correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión.
2. En los demás terrenos de esta categoría, incluidos en la subcategoría de Suelo Protegido de Cumbre, no se permitirán utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretenda proteger: la composición del territorio en su aspecto geográfico o natural, ya sea geológico o mineral, y la preservación de la vegetación, tanto de la zona alta como la forestal.
3. En esta subcategoría del suelo rústico Protegido de Cumbre no se permitirá ninguna actividad privada que no esté expresamente autorizada por la normativa sectorial y conforme al procedimiento específico exigido y que, en todo caso, preserve el ambiente natural y sus recursos, como el paisaje, el agua y la vegetación.
4. La actuación sobre este suelo Protegido de Cumbre sólo estará permitida a la Administración Pública, con el fin de llevar a cabo las obras de accesibilidad necesarias (pistas forestales, sendas, cañadas o caminos de montaña o rurales), regular el disfrute público de actividades tendentes a impulsar o disfrutar del paisaje, montañismo, recursos forestales, turismo, reserva y producción de agua, aprovechamiento mineral, investigación y educación, en función de las regulaciones que establezca al respecto la Administración Pública.

Apartado 4.3.2.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES Y USOS.

1. Suelo Sensible de Cumbre:

- Uso característico: Mantenimiento del medio natural sin alteración alguna.
- Usos tolerados: Usos de ocio y cultura al servicio de la población residente y turística que no impliquen construcción o alteración alguna de sus características naturales. Las obras de infraestructura de promoción pública deberán ajustarse a las normas específicas de protección de cada Organismo Público y, en todo caso, a la aprobación de la Consejería competente en materia de medio ambiente, que deberá prever las obras de protección y acondicionamiento del entorno de forma clara y eficiente, a través de la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ambiental. La actividad de caza y la apicultura se sujetarán a su legislación específica, a las directrices e instrucciones dictadas por los órganos competentes en materia de medioambiente y a las determinaciones de los Planes Rectores de Uso y Gestión. El otorgamiento de cualquier licencia municipal requerirá informe preceptivo de los órganos competentes en materia de medioambiente, relativo a la compatibilidad de las actividades proyectadas con los fines de protección.
- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario promovidas por particulares, la extracción de tierras, explotación de canteras o graveras, realización de cuevas, el aprovechamiento agrícola y vertido o arrojado de escombros o residuos; dañar o talar las especies forestales y arbustivas; el aprovechamiento forestal; la apertura de pistas; el pastoreo; la perforación de galerías y extracción de agua, es decir, y en todo caso, todos



los usos no incluidos como característico o tolerados en este apartado.

2. Suelo Protegido de Cumbre:

- Uso característico: Preservación del medio natural, permitiéndose las actividades de pastoreo que no alteren su calidad original ni la pervivencia de las formas naturales y especies vegetales y animales que lo caracterizan permanente o periódicamente.

- Usos tolerados: Usos de ocio, recreo y cultura al servicio de la población residente y turística que no impliquen construcción o alteración alguna de sus características naturales. Sólo se permiten las edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y apoyo al servicio y disfrute de los espacios naturales, siempre que se incluyan en un Plan Especial de Protección del Medio. Las obras de infraestructura de promoción pública deberán ajustarse a las normas específicas de protección fijadas por la Consejería competente en materia de medioambiente. Los yacimientos arqueológicos y los dominios o formas geomorfológicas características deberán protegerse especialmente, no permitiéndose ni su alteración ni actividades perjudiciales de cualquier tipo en sus inmediaciones. Se admite la apicultura controlada.

- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario promovidas por particulares, la extracción de tierras, explotación de canteras o graveras, realización de cuevas, el aprovechamiento agrícola y vertido o arrojado de escombros o residuos; dañar o talar las especies forestales y arbustivas, el aprovechamiento forestal y la apertura de pistas, así como la perforación de galerías y extracción de agua, sin contar con las autorizaciones de la Consejería competente en materia de medioambiente, previa justificación conveniente y una vez fijadas las medidas de protección y restauración del entorno, en todo caso, y otros usos no incluidos como característico o tolerados en este apartado.

Sección 2ª: SUELO RUSTICO FORESTAL (PF).

Apartado 4.3.3.- LIMITACIONES Y AUTORIZACIONES.

1. Estas NSPA proponen la recuperación del bosque autóctono y de especies en vías de extinción y el mantenimiento compatible y controlado de las actividades productivas tradicionales (pinocheras, madera, caza y apicultura) y el fomento de usos recreativos o científicos. En todo caso, el límite existente del ámbito forestado deberá ampliarse hasta comprender todo el territorio delimitado.

2. No se permitirá la división o segregación de las fincas existentes en este ámbito, que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas o no registralmente en el momento de la aprobación inicial de las NSPA.

3. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos o pistas por los particulares, excepto los relacionados con la actividad agrícola o los señalados en los Planos de Ordenación de estas NSPA. En todo caso, los proyectos de nuevos caminos o pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una evaluación detallada de impacto ecológico, al margen de los informes vinculantes de las Consejerías competentes en materia de bosques y de urbanismo. En ningún caso, estas obras supondrán la construcción de terraplenes de más de 3 m de altura, deforestación, modificación de los cauces de los barrancos ni facilitar la erosión del suelo.

4. La repoblación se efectuará con especies propias de la zona y bajo control municipal y de la Consejería competente en materia de bosques, prohibiéndose la plantación de especies que puedan alterar el equilibrio ecológico y la supervivencia de la vegetación autóctona.

5. Cualquier actividad en esta categoría de suelo requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de medioambiente y montes, al margen de la licencia o autorización municipal.



Apartado 4.3.4.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES Y USOS.

1. Las condiciones de uso se regulan como sigue:

- Uso característico: Forestal, plantación de arbolado y preservación de los bosques, junto con su cuidado y aprovechamiento económico, debidamente autorizado por la Consejería competente en materia de bosques, así como la consolidación y mejora del medio físico, recuperación de zonas deterioradas ambiental y paisajísticamente y restauración y conservación de recintos arqueológicos y formas geomorfológicas características.

- Usos tolerados: Usos recreativo, científico y cultural, compatibles con el uso característico que no impliquen construcción o alteración alguna de sus características naturales.

Las obras de infraestructura de promoción pública, incluyendo parques y áreas recreativas con edificaciones de refugio, servicio o acampada, en su caso, así como la promoción de rutas turísticas, circuitos especializados para visitas peatonales u otras actividades convenientes, así como la instalación de redes de infraestructura (tendidos eléctricos o telefónicos) deberán ajustarse a las normas específicas de protección de cada Organismo Público y, en todo caso, a la aprobación de la Consejería competente en materia de medio ambiente, que deberá prever las obras de protección y acondicionamiento del entorno de forma clara y eficiente, a través de la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ambiental.

Las actividades de caza y apicultura se sujetarán a su legislación específica.

Asimismo se admiten las instalaciones móviles y estacionales de acampada con finalidad estrictamente científica, pedagógica y cultural, al igual que la reconversión de las edificaciones tradicionales existentes para los citados usos de acampada.

- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario promovidas por particulares, la extracción de tierras, explotación de canteras o graveras, realización de cuevas, el aprovechamiento agrícola y vertido o arrojado de escombros o residuos; dañar o talar las especies forestales y arbustivas; el aprovechamiento forestal; la apertura de pistas y el pastoreo; la perforación de galerías y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; la explotación o apertura de canteras y la extracción de áridos o tierras, es decir, todos los usos no incluidos como característico o tolerados en este apartado.

2. Las cuevas existentes pueden seguir dedicándose al uso agrícola o ganadero, excluyendo cualquier otro uso, siempre que se cuide su entorno y previa autorización de la autoridad competente en materia medioambiental.

Sección 3ª: SUELO RÚSTICO DEL LITORAL (PL).

Apartado 4.3.5.- LIMITACIONES Y AUTORIZACIONES.

1. En la categoría de suelo rústico del litoral, que comprende una franja de 100 m de profundidad tierra adentro desde el borde del mar, con excepción de las zonas urbanas, deberán conservarse las características naturales del terreno.

2. No se permitirá la división o segregación de las fincas existentes en este ámbito, que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas o no registralmente en el momento de la aprobación inicial de las NSPA.

3. Se conservarán los actuales caminos rurales y los senderos litorales, prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos o pistas por los particulares, excepto los relacionados con la actividad agrícola o los señalados en los Planos de Ordenación de estas NSPA. En todo caso, los proyectos de nuevos caminos o pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una Evaluación de Impacto Ambiental, al margen de la autorización preceptiva del Consejo de Ministros, conforme a la limitación del artículo 47 RC.

4. Los yacimientos arqueológicos, las formas geomorfológicas características, las



comunidades psamófilas y de tabaibales, así como la fauna asociada deberán ser protegidas especialmente, no tolerándose ni su alteración ni las actividades potencialmente perjudiciales en sus inmediaciones, no permitiéndose ni su alteración ni actividad alguna potencialmente dañina en sus inmediaciones.

5. Deberán llevarse a cabo actuaciones de acondicionamiento y restauración del litoral, dirigidas a preservar las características naturales del lugar, eliminando los impactos existentes y facilitando su uso y accesibilidad. En particular, deberán acometerse obras de limpieza general de la costa, creación de senderos y escaleras de acceso a la costa, revegetación, remates de los bordes y el acondicionamiento de zonas de baño y solarium, así como de zonas de sombra. Cualquier actuación fuera de las áreas urbanas comportará la necesidad de un Estudio Básico de Impacto Ecológico.

Apartado 4.3.6.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES Y USOS.

1. En cuanto a la aplicación de las disposiciones contenidas en la LC, además del cumplimiento de su normativa, artículos 24, 25 y 26, y en su RC y prescripciones específicas, se estará a las siguientes matizaciones para las edificaciones, terrenos y usos afectados por la zona de servidumbre de la costa:

- Uso característico: Usos comunes y acordes con la naturaleza del dominio público marítimo-terrestre, del mar y de su ribera, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar, desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas aprobadas conforme a la LC.

- Usos tolerados:

A) Obras e instalaciones existentes:

a) En particular, las obras e instalaciones ubicadas en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la correspondiente concesión o, cuando no se cuente con la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas vigente en el momento de su construcción, en el caso de no proceder su legalización por razones de interés público. El procedimiento de legalización deberá ajustarse al fijado en la Disposición Transitoria 12ª.2 del RC.

b) Para las obras e instalaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito (franja de 6 m de ancho a partir del límite interior de la ribera del mar), al considerarse calificadas como fuera de ordenación, sólo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato y la conservación, previa autorización de la Administración del Estado, prohibiéndose las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

c) Para las obras e instalaciones situadas en el resto de la zona de servidumbre de protección (franja hasta 100 m de ancho a partir del límite interior de la ribera del mar), podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación. En caso de demolición, incluso parcial, las nuevas construcciones deberá ajustarse íntegramente a las disposiciones de la LC, tal como a continuación se matiza en los epígrafes siguientes.

B) Utilización del dominio público marítimo-terrestre:

Previa obtención del título administrativo habilitante conforme a la LC, se permite la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como:

- Las que desempeñan una función o presten un servicio que, por sus características, requiera la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.



- Las de servicio público o al público que, por la configuración física del tramo de costa en que resulte necesario su emplazamiento, no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con dicho dominio.

C) Limitaciones en la zona de servidumbre de protección:

a) Ordinariamente, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

b) La ejecución de terraplenes y desmontes, que requerirá previa autorización, sólo podrá permitirse cuando su altura sea inferior a 3 m, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de los taludes con plantaciones y recubrimientos y no perjudique al paisaje. Por otro lado, se permiten con carácter general los paseos marítimos, preferentemente peatonales. Para alturas superiores a la citada, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad e incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.

c) La tala de árboles, en su caso, sólo podrá permitirse cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje ni el equilibrio ecológico del área.

D) Construcciones y usos nuevos:

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, además de cumplir las determinaciones del planeamiento vigente, se aplicarán las siguientes reglas:

1a: Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la LC y concordantes de su RC, reseñadas en el anterior subapartado B, se estará al régimen general establecido en la LC y a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como al procedimiento fijado en la Resolución de 26 de enero de 1990, de la Dirección General de Puertos y Costas (BOE 2 de febrero de 1990).

2a: Para las nuevas edificaciones previstas en la zona de servidumbre de protección se exigirán los requisitos establecidos al efecto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Novena del RGC.

E) En la zona de servidumbre de tránsito:

Esta zona, de 6 m de ancho, deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en los espacios especialmente protegidos, contemplados en estas NSPA o impuestos por la normativa sectorial correspondiente.

F) En la zona de servidumbre de acceso al mar:

Corresponde a los actuales accesos al mar, conforme a lo exigido por el artículo 28 LC.

No se permitirá la interrupción del acceso al mar en ningún caso. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos gratuitamente al uso público.

- Usos prohibidos: Los usos y actividades señalados en la LC y RC, especialmente:

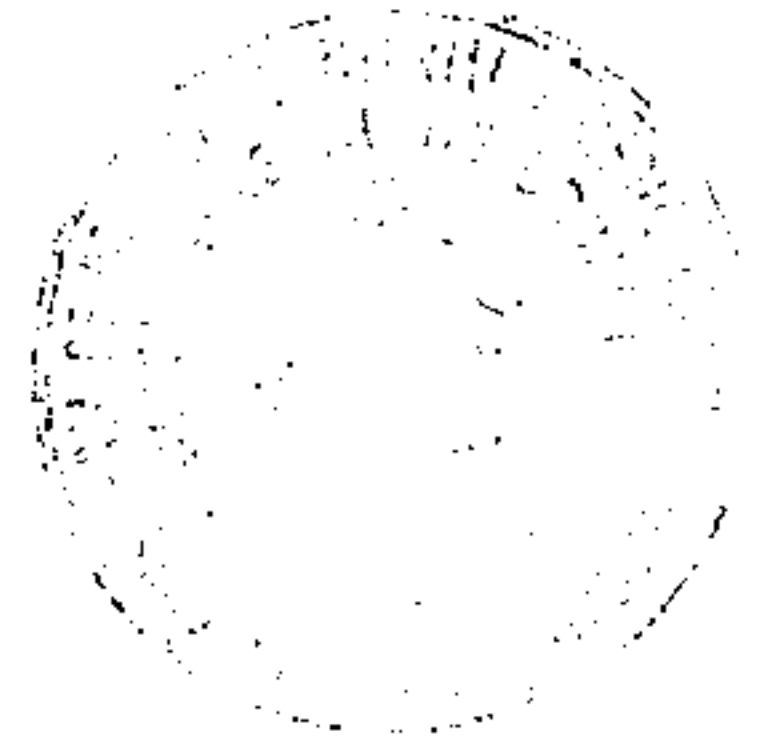
A) En la zona de dominio público marítimo-terrestre:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluso hoteles.

b) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

c) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

d) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depurar.



ción, conforme exige el artículo 47 LC, excepto el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.

e) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales, excepto los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan reducción del campo visual del área.

f) Los emplazamientos de puntos de atraque, de embarque o desembarque o de aproximación a la costa para embarcaciones destinadas a excursiones marítimas turísticas costeras fuera de la zona de servicio de los puertos sin autorización del Servicio Periférico de Costas.

g) La ocupación del dominio público por establecimientos expendedores de comidas y bebidas sin las concesiones y autorizaciones de la Autoridad del Estado y los criterios de configuración de la Comunidad Autónoma competente en materia de costas.

h) Los tendidos aéreos de instalaciones paralelos a la costa.

i) El estacionamiento y circulación no autorizada de vehículos en las playas, así como los campamentos y acampadas en todo el dominio público marítimo-terrestre.

j) La navegación deportiva y de recreo, así como la utilización de cualquier tipo de embarcación o medio flotante movido a vela o motor, en las zonas de baño debidamente balizadas y, en todo caso, en una franja de mar contigua a la costa de una anchura de 200 m en las playas y 50 m en el resto de la costa, donde sólo se navegará a una velocidad inferior a 3 nudos y con las necesarias precauciones respecto a la seguridad humana.

B) En la zona de servidumbre de protección: En esta zona estarán prohibidas las actuaciones de los epígrafes a), b), c) y e) anteriores, así como las siguientes:

a) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual, siempre que su trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre citada, así como sus áreas de servicio.

b) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

c) Cualquier construcción privada en la zona de servidumbre de protección.

2. En todo caso, cualquier actividad incluida entre los usos admitidos deberá contar con la previa autorización de la Administración competente en materia de costas, conforme a la LC y RC, al margen de la correspondiente a la Comunidad Autónoma y la licencia municipal pertinente.

Sección 4ª: SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO (PP).

Apartado 4.3.7.- LIMITACIONES Y AUTORIZACIONES.

1. En esta categoría de suelo se exige el mantenimiento de sus características actuales, aunque se admite la introducción de medidas técnicas o de carácter organizativo de las estructuras económicas o sociales que permitan una mayor productividad o la mejora de los beneficios que puedan extraerse del territorio agrícola.

2. No se permitirá la división o segregación de las fincas existentes en este ámbito, que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas o no registralmente en el momento de la aprobación inicial de las MSPA. La parcela mínima se fija en 10.000 m² de superficie.

3. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos o pistas por los particulares, excepto los que se incluyan en el Plan Especial relacionado en el subapartado 3.5.14.2 MU. En todo caso, los proyectos de



nuevos caminos o pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una Evaluación de Impacto Ambiental, al margen de la autorización preceptiva de la Consejería competente en materia de agricultura.

4. Las actividades propias de esta categoría son las agrarias, ganaderas y avícolas, admitiéndose los cuartos de aperos, cobertizos, viveros comerciales, invernaderos, granjas-escuelas y almacenes de productos agrícolas, así como la repoblación forestal en la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Alta y la explotación piscícola en la de Suelo Agrícola de Zona Baja, así como las actividades extractivas en los ámbitos de Suelo de Interés Extractivo.

5. No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafía en los Planos de Ordenación.

6. Las nuevas construcciones para estas explotaciones se ajustarán a lo siguiente:

a) La superficie y altura de las edificaciones destinadas directamente a la explotación se atenderán a las estrictamente necesarias para llevar a cabo tal finalidad, conforme a los criterios que imponga la Consejería competente en materia de agricultura o ganadería que, en todo caso, tenderá a minimizar el posible impacto sobre el territorio y el ambiente rural de las construcciones.

b) Los cuartos de aperos, que se admitirán en parcelas no inferiores a 2.000 m² de superficie, tendrán una superficie máxima de 25 m²c. y una altura de cornisa de 2,30 m, además de 0,70 m en coronación del tejado, en su caso, debiendo revestirse sus paredes exteriores con piedra tosca o toba. No se admitirán en los cerramientos de huecos materiales distintos a la madera o chapas de hierro pintadas. Se retranquearán 2 m, como mínimo, de todos los linderos, al margen de la línea límite de edificación exigida en las vías públicas, y se ubicarán en los lugares de menor incidencia visual.

c) Los cobertizos, alpendes y criaderos de animales no podrán tener más de 30 m de longitud ni 3,50 m de altura. Se retranquearán 3 m de todos los linderos, como mínimo, además de cumplir la línea límite de edificación exigida a vías públicas. Los criaderos de animales o granjas, se situarán a más de 15 m de linderos de finca o parcela, y a más de 200 m de vivienda existente y en uso, aunque las porcinas y avícolas se colocarán a más de 500 m de vivienda existente y en uso y, en todo caso, de 1.000 m, de cualquier núcleo urbano de población o asentamiento rural.

d) Los invernaderos no sobrepasarán 7 m de altura y se separarán 3 m de los linderos, cumpliendo la línea límite de edificación exigida para las vías públicas.

e) Las edificaciones destinadas a vivienda vinculada a la explotación agraria no superarán dos plantas de altura ni 7 m, en cualquier punto del terreno, ni 240 m²c., incluidas las construcciones de usos agrícolas y complementarios. El retranqueo a linderos, al margen de cumplir la línea límite de edificación respecto a las vías públicas, será igual a la altura de la edificación, como mínimo.

7. En todo caso, cualquier construcción deberá emplazarse de tal forma en la finca que la superficie aprovechable para cultivos u otras actividades tenga una profundidad no inferior a los 2/3 de la total de la finca y distante menos de 45 m del borde de vía.

8. Se mantendrán los tradicionales cerramientos de las fincas, que no podrán alterarse en más del 15% de su longitud. Cualquier nuevo muro de cerramiento tendrá que ser de piedra natural, preferentemente tosca o toba análoga a la empleada en la comarca.

9. Se conservarán las cuevas existentes destinadas a actividades agrícolas o ganaderas, debiendo cuidarse esmeradamente su entorno de acuerdo con las directrices de la autoridad medioambiental.

10. Cuando se lleve a cabo la ejecución de cualquier edificación, será obligatorio ajardinar la parte delantera de la parcela inmediata a la zona de acceso y plantar, al menos, un árbol de porte cada 15 m de frente de parcela a la vía pública.

11. Los yacimientos arqueológicos y las formas geomorfológicas características incluidas en esta categoría del suelo rústico deberán protegerse especialmente, no permitiéndose ni su alteración ni actividades perjudiciales de tipo alguno en sus inmediaciones, conforme a los apartados 3.5.16 y 3.5.17, respectivamente.



12. La tramitación de los permisos, autorizaciones o licencias necesarios se realizará ante el Ayuntamiento de Arico, que resolverá el expediente una vez obtenida la autorización favorable correspondiente ante las Consejerías competentes en materia de agricultura y urbanismo, conforme al procedimiento previsto en el Capítulo IV de la LR.

13. Las edificaciones destinadas a vivienda que no se ajusten a las limitaciones anteriores en razón de su situación en una subcategoría o no vincularse a una explotación admitida, se considerarán como fuera de ordenación, conforme a lo establecido en el apartado 3.4.1 de estas NU.

Apartado 4.3.8.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES Y USOS.

1. Para la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Alta (Pp-A1):

- Uso característico: El agrícola y ganadero, así como actividades extractivas en acuíferos, envasado a pie de galería o pozo y transformación de productos agropecuarios, así como los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.

- Usos tolerados: Únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura, así como las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar aneja y vinculada a la explotación, siempre que se ubiquen en lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

- Usos prohibidos: Cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluso obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras, la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar las especies forestales y arbustivas; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, y en todo caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

2. Para la subcategoría de Suelo Agrícola de Medianías (Pp-A2):

- Uso característico: El agrícola y ganadero, así como las actividades de transformación de productos agropecuarios y los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.

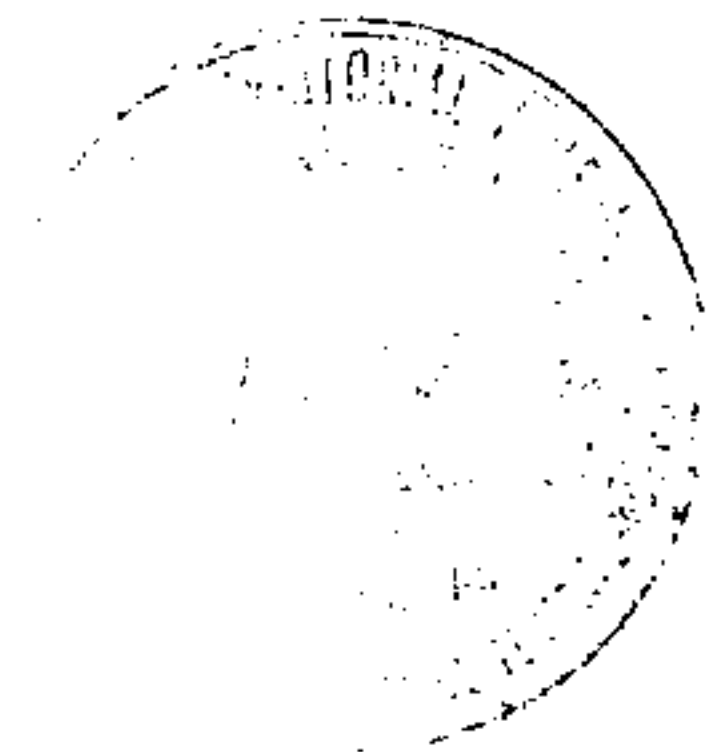
- Usos tolerados: Se admiten únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura, así como las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar aneja y vinculada a la explotación, siempre que se ubiquen en lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, además de la explotación de acuíferos y producción de energías eólicas.

- Usos prohibidos: No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafía en los Planos de Ordenación. Tampoco se admitirá cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluso obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras, la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar árboles y arbustos; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, y en todo caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

3. En la subcategoría de Suelo Agrícola de Zona Baja (Pp-A3):

- Uso característico: El agrícola y ganadero, así como los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del territorio natural.

- Usos tolerados: Únicamente las construcciones relacionadas directamente con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería competente en materia de agricultura. Excepcionalmente, se autoriza la dedicación



de edificios de vivienda o casonas rurales, con más de 50 años de antigüedad, al uso denominado turismo rural, de acuerdo con las condiciones señaladas por la Consejería competente en tal materia y la producción de energía eólica.

- Usos prohibidos: No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafía en los Planos de Ordenación. Tampoco se admitirá cualquier otro tipo de construcción y publicidad, incluyendo las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda, aneja o no a la explotación; las obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras; la explotación o apertura de canteras o graveras; el vertido de residuos; dañar o talar árboles y arbustos; la apertura de pistas; la perforación de pozos y extracción de agua; la circulación de vehículos fuera de las vías y caminos existentes; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

4. En la subcategoría de Suelo de Interés Extractivo (Pp-Ex):

- Uso característico: La extracción y explotación minera de puzolanas con respecto cuidadoso del medioambiente. En todo caso, la actividad en el ámbito de Guama estará condicionada a la ampliación del Vertedero Insular del PIRS, que se considera prioritaria, extremo que deberá justificarse adecuadamente.

- Usos tolerados: Se admiten únicamente las construcciones e instalaciones ligadas directamente a la explotación, como oficinas, almacenes o talleres, cuya altura no superará los 3 m sobre la rasante del terreno, con retranqueos de 15 m del borde de vías públicas, y que se ubicarán de tal forma que no comprometan la recuperación morfológica de los terrenos al abandonarse la actividad. Cualquier instalación no podrá ocupar cauces o lechos de barrancos ni en zonas visibles desde el exterior de la explotación, para lo que se utilizarán pantallas vegetales de ocultación.

- Usos prohibidos: Cualquier otro uso no detallado como característico o tolerado en este subapartado.



Sección 5ª: SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA (PB).

Apartado 4.3.9.- LIMITACIONES Y AUTORIZACIONES.

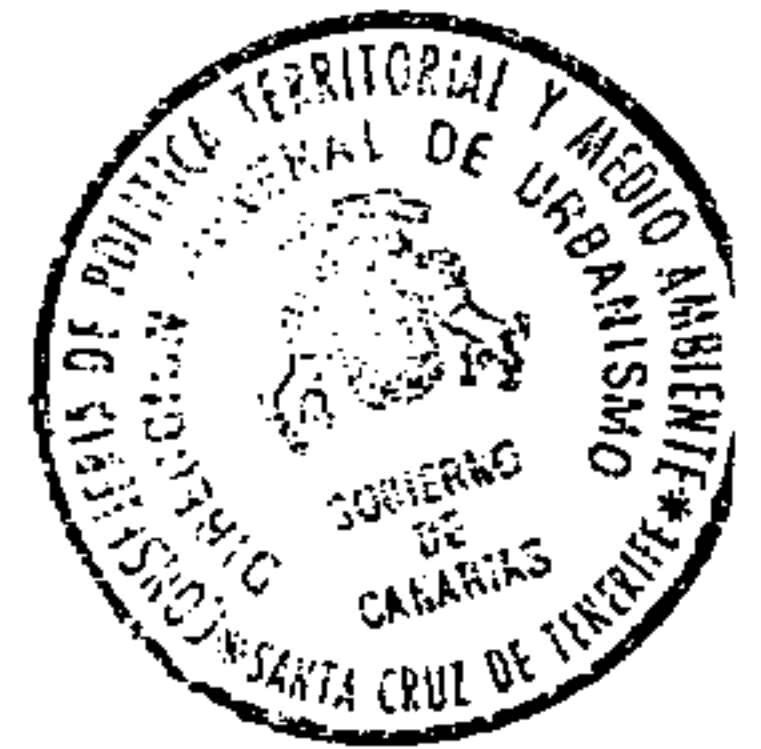
1. Los terrenos incluidos en la subcategoría de Parajes Naturales (Pbn), que incluyen los ámbitos de los respectivos Parques Naturales, Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico fijados por la LENC, se ajustarán a las limitaciones establecidas en tal disposición legal y su normativa de desarrollo y los correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión y los Planes Especiales de Protección de Espacios Naturales.

2. En los terrenos correspondientes a la subcategoría de Protección del Paisaje (PBp), no se permitirán utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretenda proteger: La composición del territorio en su aspecto geográfico o natural, ya sea geológico o mineral, y la preservación de la vegetación. En esta subcategoría del suelo rústico, que incluyen laderas de pendientes elevadas, crestas, conos volcánicos y perfiles y fondos de barrancos no se permitirá ninguna actividad privada que no esté expresamente autorizada por la normativa sectorial y conforme al procedimiento exigido en cada caso que, de todas formas, preserve el ambiente natural y sus recursos, como el paisaje, el agua y la vegetación.

3. El paso de infraestructuras, sean aéreas o superficiales, no deberá alterar la contemplación del paisaje ni el entorno a proteger, por lo que los proyectos correspondientes deberán sujetarse a la aprobación de la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ecológico por el organismo competente en materia medioambiental.

4. Se conservarán las áreas de vegetación existentes y las condiciones naturales que las propician, para lo que los Organismos Públicos deberán realizar las operaciones de mejora y conservación del suelo, vegetación y arbolado más convenientes.

5. En los espacios con bancales se conservarán los muros antiguos de piedra de piedra



natural, que no podrán ser derribados en más del 15% de su longitud y por causas justificadas y aceptadas motivadamente por el Ayuntamiento.

6. Cualquier actividad en esta categoría de suelo requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de medioambiente, al margen de la licencia o autorización municipal.

7. Los yacimientos arqueológicos (ND) y las formas geomorfológicas características (ES) deberán protegerse especialmente, no permitiéndose ni su alteración ni actividades perjudiciales de tipo alguno en sus inmediaciones, conforme al Bloque 3.5 MU.

Apartado 4.3.10.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES Y USOS.

1. Suelo Rústico de Parajes Naturales (PN): Parque Natural de la Corona Forestal (T-11), Monumento Natural Montaña Centinela (T-15), Sitio de Interés Científico del Tabibal del París (T-38) y otros lugares singulares.

- Uso característico: Mantenimiento del medio natural sin alteración alguna.

- Usos tolerados: Usos de ocio y cultura al servicio de la población residente y turística que no impliquen construcción o alteración alguna de sus características naturales.

- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario promovidas por particulares, la extracción de tierras, explotación de canteras o graveras, ejecución o empleo de cuevas, el aprovechamiento agrícola o ganadera y vertido o arrojado de escombros o residuos; dañar o talar las especies forestales y arbustivas, el aprovechamiento forestal, la apertura de pistas y el pastoreo; la perforación de galerías y extracción de agua; es decir, y en cualquier caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

2. Suelo Rústico de Protección del Paisaje (PBp):

- Uso característico: Preservación del medio natural, no permitiéndose las actividades de pastoreo ni cualquier otra que pueda alterar su calidad original ni la pervivencia de las formas naturales y especies vegetales y animales que lo caracterizan permanente o periódicamente.

- Usos tolerados: Usos de ocio, recreo y cultura al servicio de la población residente y turística que no impliquen construcción o alteración alguna de sus características naturales, así como la ejecución de sendas por la autoridad competente en materia de conservación por la naturaleza.

- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; la extracción de tierras, explotación de canteras o graveras; ejecución o empleo de cuevas; el aprovechamiento agrícola en invernaderos o elementos análogos; verter o arrojar escombros o residuos; dañar o talar las especies forestales y arbustivas; el aprovechamiento forestal; la apertura de pistas; la perforación de galerías y extracción de agua; es decir, y en todo caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerados en este subapartado.

3. Suelo Rústico de Protección de Singularidades (ND y ES):

A) Yacimientos arqueológicos (ND):

- Uso característico: Preservación de todos los elementos naturales y artificiales que forman el yacimiento, incluso el espacio exterior de protección señalado en el apartado 3.5.16 de estas MU, no permitiéndose actividad alguna que pueda alterar el estado del conjunto, al margen de las labores de reparación o mantenimiento autorizadas por el organismo público competente.

- Usos tolerados: Sólo se admitirán los trabajos inherentes a la investigación y educación, en función de las regulaciones que establezca al respecto la Administración Pública competente.

- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos



deros y obras de infraestructura y viario; la extracción de tierras; la explotación de canteras o graveras; la ejecución o el empleo de cuevas; el aprovechamiento agrícola; verter o arrojar escombros o residuos; la apertura de pistas; la extracción de agua y/o de partes del material del yacimiento; es decir, y en cualquier caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

B) Formas geomorfológicas características (ES):

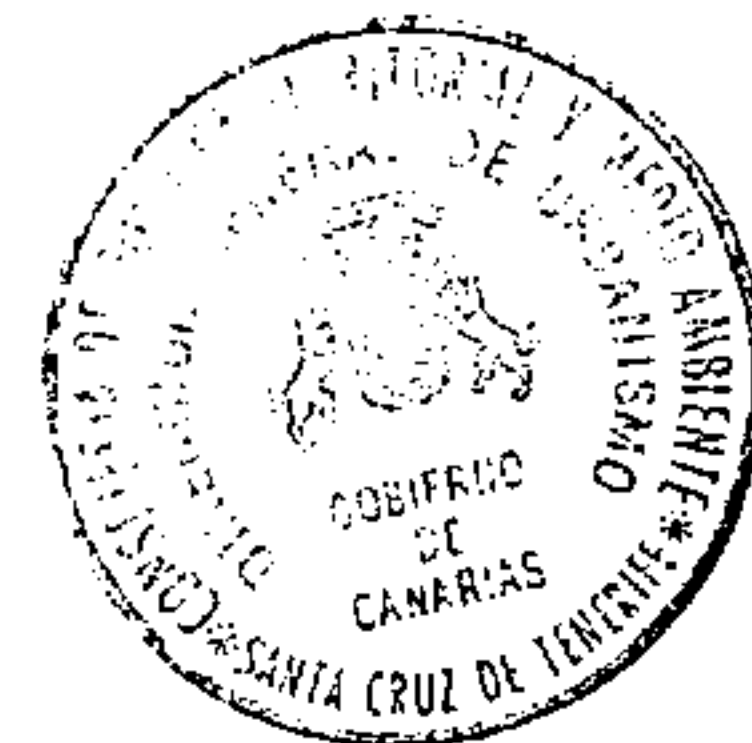
- Uso característico: Preservación de todos los elementos naturales que constituyen el conjunto geomorfológico, incluso el espacio exterior de protección señalado en el apartado 3.5.17 de estas NU, no permitiéndose actividad alguna que pueda alterar el estado del conjunto.
- Usos tolerados: Sólo se admitirán los trabajos inherentes a la investigación y educación, en función de las regulaciones que establezca al respecto la Administración Pública competente.
- Usos prohibidos: Cualquier tipo de construcción y publicidad, incluso invernaderos y obras de infraestructura y viario; la extracción de tierras; la explotación de canteras o graveras; la ejecución o el empleo de cuevas; el aprovechamiento agrícola; verter o arrojar escombros o residuos; la apertura de pistas; la extracción de agua y/o de partes del material del yacimiento; es decir, y en cualquier caso, todos los usos no incluidos como característico o tolerado en este subapartado.

4. Todas las edificaciones o construcciones que existan en esta categoría se considerarán calificadas como fuera de ordenación, no pudiendo alterarse su actual uso.

Sección 6ª: SUELO RÚSTICO RESIDUAL ().

Apartado 4.3.11.- LIMITACIONES Y AUTORIZACIONES.

1. A pesar de no requerir, en principio, estos suelos una protección concreta por sus valores intrínsecos, no podrán considerarse como receptores de cualquier actividad o uso que pueda poner en peligro su naturaleza específica y condiciones actuales, por lo que cualquier cambio o modificación de su destino exigirá la modificación o revisión, en su caso, de estas NSPA.
2. Se declara la permisividad genérica de todas las actividades tradicionales que suelen desarrollarse en esta categoría de suelo, aunque siempre con base en el denominado "principio de congruencia", y al margen de las limitaciones específicas que se establezcan por estas NSPA y los Organismos competentes en materia del suelo rústico y medio ambiente, así como de las competencias sectoriales correspondientes por razón de la materia.
3. Los yacimientos arqueológicos y las formas geomorfológicas características se declaran especialmente protegidos, no permitiéndose ni su alteración ni actividades perjudiciales de tipo alguno en sus inmediaciones.
4. Los terrenos incluidos en la subcategoría de Suelo Rústico de Afección de Infraestructuras (PC), destinados al viario del sistema general, se regularán por su normativa específica: LCC y RCC, sin perjuicio de las matizaciones o limitaciones que impongan estas NU.
5. Análogamente, los terrenos delimitados en la subcategoría de Suelo Rústico Especial (RE), se regirán por su normativa sectorial.
6. Cualquier actividad en esta categoría estará sujeta al previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme al procedimiento fijado en los artículos 11 y 12 de la LR, al margen de los informes de otros Organismos Públicos, exigibles por razón de la materia y de las competencias señaladas en el epígrafe 2.1 del apartado 3.2.2 NU.



7. En esta categoría de suelo rústico residual se permitirá la ejecución y empleo de cuevas, excepto para morada humana sin acondicionar. No obstante, se admiten las construcciones semienterradas para vivienda unifamiliar, agrícola y residencial, con una fachada o con patio, siempre que el proyecto de construcción, redactado por técnico competente, analice los factores ambientales y de confort necesarios, aspectos visuales, topográficos y de estabilización del terreno circundante y afectado. Las condiciones para la edificación serán las fijadas para los viviendas convencionales, más arriba expuestas, además de la justificación de sus condiciones de estabilidad, seguridad e higiene y la posible afección de las aguas que discurran o lleguen a introducirse en el terreno.

8. Las construcciones y edificaciones que se erijan en esta categoría de suelo rústico residual deberán ubicarse en la franja de terreno comprendida entre la vía de acceso público, camino rural o carretera y una línea paralela a tal vía, situada a 45 m de profundidad, al margen de los retranqueos exigibles. En todo caso, deberá quedar sin construir, destinada a cultivos, una profundidad de parcela no inferior a los 2/3 de la total de la finca rústica que se trate.

9. No se permitirá la construcción de vivienda alguna en un ámbito de 500 m alrededor del límite de las instalaciones del PIRS, según se grafía en los Planos de Ordenación.

Apartado 4.3.12.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES Y USOS.

1. Las condiciones de edificación y características de las construcciones relacionadas con la actividad agrícola, ganadera o avícola serán las siguientes:

a) Las construcciones serán aisladas, con retranqueos a linderos no menores que su altura, al margen de respetar las separaciones a vías exigibles.

b) La altura máxima será de una planta y 4,00 m de cornisa en cualquier punto del terreno. Previa justificación aceptada por el Organismo competente en materia agrícola, podrá aumentarse la altura convenientemente, siempre que se cuide el impacto visual desde el territorio circundante.

c) Los materiales a emplear en fachadas y cubiertas serán los tradicionales, prohibiéndose las placas de fibrocemento, metal o plástico vistas, la carpintería de aluminio blanco o plateado o dorado y los elementos decorativos foráneos.

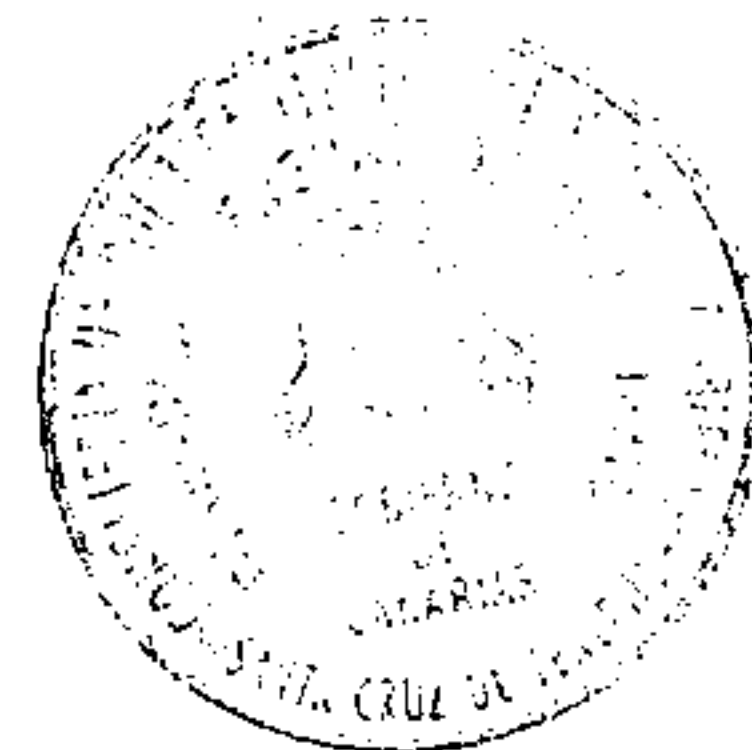
d) Los cuartos de aperos, que se admitan en parcelas con superficies comprendidas entre 2.000 m² y 10.000 m², tendrán una superficie máxima de 25 m² c. y una altura de cornisa de 2,30 m, además de 0,70 m en coronación del tejado, en su caso, debiendo revestirse sus paredes exteriores con piedra tosca o toba. No se admitirán en los cerramientos de huecos materiales distintos a la madera o chapas de hierro pintadas. Se retranquearán 2 m, como mínimo, de todos los linderos, al margen de la línea límite de edificación exigida en las vías públicas, y se ubicarán en los lugares de menor incidencia visual.

e) Los cobertizos, alpendes y criaderos de animales no tendrán más de 3,50 m de altura ni los dos primeros, más de 30 m de longitud. Se retranquearán 3 m de todos los linderos, como mínimo, además de cumplir la línea límite de edificación exigida a vías. Los criaderos de animales o granjas se situarán a 15 m de cualquier lindero, como mínimo, y a más de 1.000 m de un núcleo urbano de población o asentamiento rural y a 200 m, como mínimo, de cualquier vivienda habitada existente.

f) Los invernaderos no sobrepasarán 7 m de altura y se separarán 3 m de los linderos, cumpliendo la línea límite de edificación exigida para las vías públicas.

g) Las condiciones de uso se limitarán a las siguientes:

- Uso característico: Actividades agrarias, ganaderas y avícolas.
- Usos tolerados: Instalaciones destinadas directamente a las actividades agrarias, ganaderas o avícolas, como cuadras, establos, silos, almacenes, cuartos de aperos y similares.
- Usos prohibidos: Cualquier obra, instalación o uso no contemplado como característico o tolerado.



2. Las condiciones de edificación para las actividades de ocio, recreo y culturales y demás edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, se ajustarán a la normativa sectorial correspondiente y a las que se impongan en el acto de aprobación.

3. Las condiciones de edificación para las viviendas unifamiliares serán las siguientes:

- a) Parcela mínima: 10.000 m², con frente mínimo a vía de 40 m.
- b) La edificación será aislada y con materiales y características análogos a los señalados en el subapartado 1.c anterior.
- c) La edificación no superará 240 m²c., incluidas las construcciones de usos agrícolas y complementarios.
- d) Altura máxima: 2 plantas y 7 m de cornisa en cualquier punto del terreno.
- e) Retranqueos mínimos de 5 m a linderos, además de los exigibles como separación desde las vías públicas.
- f) Por cada 100 m de longitud de vía pública no podrán existir más de tres edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar que, en ningún caso, se situará donde pueda darse la formación de un núcleo de población.
- g) En el caso de que la finca dé frente a una vía pública con pendiente del terreno de aquella inferior al 20% se estará a las condiciones señaladas en el subapartado 4.2.9.4.a) y los Gráficos nº 14 y 15 NU.
- h) Cuando la vía pública de acceso a la finca se disponga de forma horizontal o diagonal respecto a las curvas de nivel (pendiente del terreno mayor del 20%) y la edificación se sitúe a menos de 45 m de su borde, se cumplirán las condiciones señaladas en el subapartado 4.2.9.4.b) y en los Gráficos nº 12 y 13 NU.

5. En esta categoría de Suelo Rústico Residual las condiciones de uso serán las siguientes:

- Uso característico: El agropecuario, así como los usos de defensa o regeneración del medio natural y la protección del medio natural.

- Usos tolerados: Se admiten únicamente las construcciones e instalaciones siguientes, siempre que la legislación sectorial así lo permita o no lo prohíba:

a) Las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias, forestales, ganaderas, avícolas, hidrológicas u otras de similar naturaleza que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de la Consejería competente en materia de agricultura.

b) Las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, de carácter provisional o permanente, como las plantas de fabricación de hormigón o conglomerantes asfálticos, almacenes de materiales, utensilios o maquinaria y las edificaciones auxiliares de obra (aseo y comedores del personal, casetas y oficinas de obras), entre las de carácter provisional; las de almacenamiento de maquinaria y utensilios de mantenimiento, las áreas de servicio (definidas infra) y las actuaciones encaminadas a la defensa de la vía y su mejor uso, incluyendo las referentes a señalización, ordenación de accesos y usos de las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

c) Las construcciones declaradas de utilidad pública o interés social por el Organismo competente por razón de la materia o finalidad a la que sirvan, estén destinadas al uso o servicio público y que hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico, entre las que no cabrían las industrias al borde de las carreteras, ni los complejos industriales, grandes dotaciones (complejos deportivos o hipermercados) ni actividades comerciales.

d) Las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar, agrícola y residencial, siempre que se ubiquen en los lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población. Tales características se



admitirán, asimismo, en los edificios de vivienda rural, con más de 50 años de antigüedad, que se destinen al denominado turismo rural, conforme a las condiciones que señale la Consejería competente en tal materia.

e) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo necesariamente emplazados en el suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo rústico.

f) Las prospecciones de aguas y las actividades mineras y extractivas de tierras o áridos, que distarán 500 m, como mínimo, de cualquier vivienda, cumplirán el procedimiento y condiciones exigidos en los apartados 4.2.5 y 4.2.6, respectivamente, de estas NU.

- Usos prohibidos: La construcción de vivienda a una distancia de 500 m desde el límite de la instalación del PIRS. Además, cualquier otro tipo de construcción, uso y publicidad, incluso obras de infraestructura y viario promovidas por particulares; el vertido de residuos; dañar o talar árboles y arbustos; la apertura de pistas; la extracción de áridos y apertura de canteras; la perforación de pozos y extracción de agua; el uso industrial en cualquiera de sus formas, es decir, y en todo caso, todos los usos no contemplados como característico o tolerado en este apartado.

6. En la subcategoría de Suelo Rústico de Afección de Infraestructuras (PC) se admiten los elementos funcionales de las carreteras establecidos en el artículo 25.2 LCC, entendiéndose por tales los afectos permanentemente a su conservación o explotación de servicios públicos viarios, como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, parada de guaguas y otros fines auxiliares o complementarios. En este suelo se cumplirán, además, las siguientes limitaciones:

- Uso característico: Circulación de vehículos y espacios de reserva o protección de las vías y sus elementos funcionales, tanto en la zona de dominio público como en la zona de servidumbre, respectivamente.

- Usos tolerados: En la zona de servidumbre se toleran las actividades agrarias, obras de cerramiento de fincas, paso de instalaciones de los servicios de infraestructura, jardines y otras que autorice el organismo titular de la vía, compatibles con la seguridad vial, como espacios de aparcamiento descubiertos y servicios viarios.

Las actividades toleradas se ajustarán a las siguientes limitaciones:

a) En la zona de afección de carreteras se admiten estaciones de servicio de vehículos conforme a las limitaciones señaladas en el RCC previa autorización del Organismo titular de la carretera. Estas instalaciones tendrán una altura máxima de 7,50 m, excepto para las situadas entre la vía a servir y el mar, que será de 2,50 m desde la rasante de tal vía. En todo caso, se exigirá un Estudio Detallado de Impacto Ecológico conforme a la LPIE, con el fin de evitar la desfiguración del paisaje y de sus perspectivas.

b) En las carreteras cuya titularidad corresponda a la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular, la línea límite de edificación de la zona de afección será fijada por estas Administraciones, respectivamente. Se grafían en los planos.

c) En las vías municipales, la línea límite de edificación se fija en 12 m desde el borde la vía.

d) Las demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas tendrán una altura de 4,50 m y una separación a linderos mínima de 4 m, además de cumplir la línea límite de edificación de la vía pública.

e) En cualquier caso, no se admitirán construcciones de cualquier tipo, tanto edificaciones, instalaciones o cerramientos, cuya situación, masa, altura u otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su perspectiva propia. Para ello, será imprescindible un informe valorativo de tales circunstancias por parte de la autoridad urbanística del Gobierno Autónomo y del Ayuntamiento.

- Usos prohibidos: Cualquier obra, instalación o uso no contemplado como caracte-



rístico o tolerado en este subapartado.

7. En la subcategoría de Suelo Rústico Especial (RE) sólo se permitirán las instalaciones afectas directamente al uso concreto señalado por estas NSPA. Sus construcciones deberán aparecer lo más discretamente posible, para lo que se emplearán sobre todo instalaciones subterráneas. Estas instalaciones deberán ajustar sus características a la eliminación de olores, evitando la proliferación de flora y fauna indeseable y cualquier actuación que afecte a la salud o seguridad de las personas.

En esta subcategoría sólo se admite la siguiente instalación (en tanto no se acuerde su traslado o eliminación):

- Base Militar B-3 :
- Uso característico: Los usos de defensa con la regeneración y la protección del medio natural, en todo caso.
- Usos tolerados: Se admiten únicamente las construcciones e instalaciones siguientes vinculadas directamente a la defensa nacional.
- Usos prohibidos: Cualquier otro tipo de construcción, instalación o uso no señalado en este subapartado.

Sección 7ª: ASENTAMIENTOS RURALES (AR).

Apartado 4.3.13.- CONDICIONES GENERALES.

1. Las segregaciones en asentamientos rurales se ajustarán a las condiciones y procedimiento establecidos para el resto del suelo rústico, admitiéndose parcelas con 200 m² de superficie mínima, frente mínimo a vía pública de 15 m y ancho mínimo de 12 m.
2. Se exceptúan de las condiciones relativas a la superficie mínima y frentes y anchos mínimos aquellas parcelas residuales entre otras dos ya edificadas, siempre que su frente no sea inferior a 6 m, pueda inscribirse un círculo de igual diámetro y su superficie no sea inferior a 60 m². Si la edificación colindante presenta una pared lateral medianera, la nueva edificación deberá adosarse a ella necesariamente. Si existieran dos edificaciones colindantes a cada lado de la parcela con paredes medianeras, la nueva edificación se adosará a ellas siempre que el frente de la parcela sea menor de 15 m.
3. Se considera que la parcela es edificable cuando cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Que tenga un lindero coincidente con una vía pública.
 - b) Que la vía a la que dé frente disponga de los servicios de abastecimiento de agua, alumbrado público y afirmado de su superficie.
 - c) Que no se encuentre afectada por el trazado de vías o reservada para espacios libres o dotaciones, conforme a las previsiones de estas NSPA.

Apartado 4.3.14.- CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Las edificaciones serán aisladas, con fachadas en todo su contorno y apariencia rural, prohibiéndose las tipologías propias del suelo urbano.
2. La alineación y disposición de la edificación será libre, aunque ajustada a las siguientes limitaciones:
 - a) La superficie de construcción no superará 240 m²c. por parcela, cualquiera que sea su uso.
 - b) El fondo máximo edificable será de 25 m desde la citada alineación a vial.
 - c) La altura máxima de cornisa será de dos plantas y 7 m en cualquier punto del terreno inmediato.
 - d) Los retranqueos laterales y posterior de la edificación serán de 3 m, admitiéndose adosamientos laterales, sólo de dos parcelas y en un sólo lindero, siempre que la longitud de los frentes de las parcelas respectivas no superen 40 m. El retranqueo a vía pública será de 6 m desde el eje teórico de la vía cuando no deba adosarse la edificación a otra colindante que presente medianería, en cuyo



caso su fachada frontal coincidirá con la de aquella.

3. Las restantes características de la edificación se ajustarán a las condiciones señaladas en el anterior apartado 4.2.9 NU, además de las siguientes:

a) Cuando la parcela se encuentre en ladera o tenga una pendiente superior al 20%, la edificación deberá disponerse escalonadamente según las situaciones que se detallan en los párrafos 1) y 2) siguientes.

1) En parcelas situadas aguas abajo de la vía, la edificación no presentará una altura de su planta más baja superior a 4 m sobre cualquier punto del terreno, debiendo retranquearse 4 m como mínimo la siguiente planta.

2) En parcelas situadas aguas arriba de la vía, la edificación no podrá colocarse a más de 3,50 m sobre la rasante de la vía ni tener una altura superior a 6 m sobre esta rasante o terreno aterrazado, cuando exista.

b) Las terrazas en linderos de parcela no se encontrarán a más de 1,50 m por encima ó 2,20 m por debajo de la cota natural del lindero.

c) Los muros de contención de tierras, en cualquier situación, no podrán tener una altura superior a 3 m sobre cualquier punto del terreno.

d) Los espacios de parcela libres de edificación se destinarán a huertos o a jardines. Se toleran otros usos tradicionales, como gallineros y cuadras, siempre y cuando se respeten las condiciones higiénicas mínimas y las habitaciones vivideras no ventilen directamente sobre tales locales.

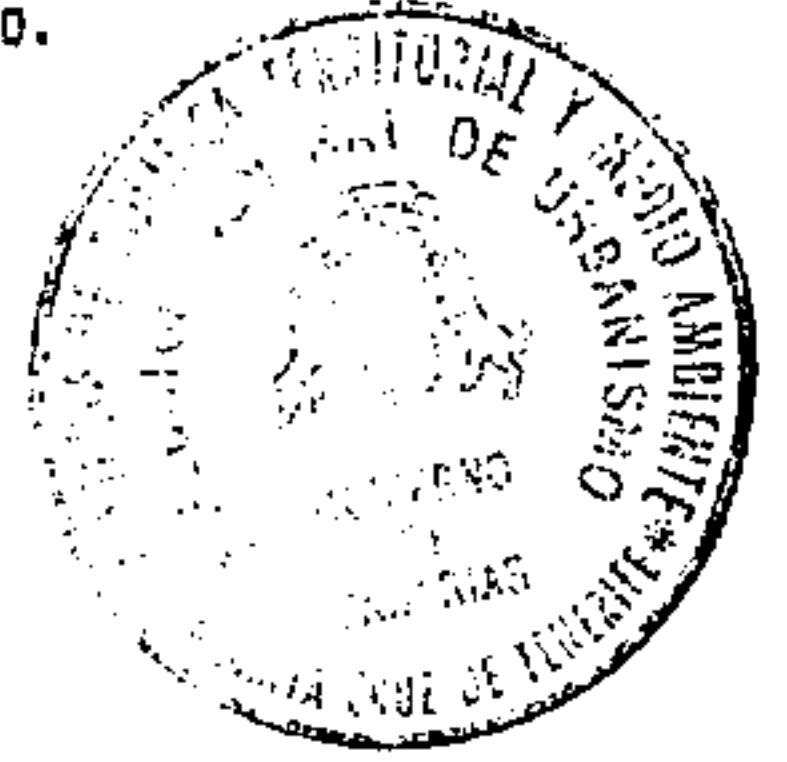
Apartado 4.3.15.- CONDICIONES DE USO.

1. Las condiciones de uso serán las siguientes:

- Uso característico: El residencial, tanto en vivienda unifamiliar como destinado al turismo rural, conforme a las condiciones exigidas por la Consejería competente, con los usos de defensa o regeneración y la protección del medio natural necesarios.

- Usos tolerados: Se admiten las instalaciones relacionadas directamente con la actividad agrícola conforme a las normas de la Consejería competente en agricultura. Se toleran los usos dotacionales de venta o comercio al por menor de viveres, bares y restaurantes para menos de 30 comensales.

- Usos prohibidos: Todos los usos y actividades no detallados como característico o tolerados en este apartado.



PARTE 5: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

BLOQUE 5.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES.

Apartado 5.1.1.- DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1. El suelo clasificado apto para urbanizar, que fue definido en el apartado 3.2.1.3, se divide en Sectores o Areas de Reparto (Ar) según el criterio fijado en el apartado 3.2.8.3, ambos de estas NU:

- Areas de Suelo Apto para Urbanizar de Régimen Normal (SAU): 7 Areas.
- Areas de Suelo Apto para Urbanizar de Régimen Transitorio (SAU-RT): 2 Areas.

2. Los Sectores o Areas de Reparto delimitadas pueden subdividirse para su gestión en Subsectores, que se desarrollarán mediante PP que abarcarán cada uno de los sectores delimitados o los que se delimiten según los criterios admitidos en estas NU, integrando en su ámbito los elementos estructurales interiores y aquéllos colindantes o exteriores cuando, a juicio del Gobierno Comunal o del Ayuntamiento, sea aconsejable su inclusión para conseguir una ordenación conjunta lógicamente congruente.

3. Los PP se ajustarán a las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las condiciones particulares de cada uno de los sectores. Sus Ordenanzas, en todo caso, se redactarán conforme a las condiciones reseñadas en la PARTE 7 de estas NU. Asimismo, se cumplirán las determinaciones establecidas en la legislación urbanística, las que resulten de otras disposiciones sectoriales aplicables y las que se fijen específicamente en estas NSPA para el sector correspondiente.

4. Los PP respetarán todo aquello que en estas NU y demás documentos de las NSPA se dispone en relación a los sistemas generales y locales y precisará y complementará todos aquellos aspectos no suficientemente detallados.

5. Hasta tanto se apruebe el correspondiente PP del sector y se ejecuten sus obras de urbanización, no se podrá edificar ni erigir instalación alguna ni destinar los terrenos a usos distintos a su aprovechamiento natural agrícola o ganadero y a la utilización racional de sus recursos naturales.

6. No obstante, y sin perjuicio de lo señalado en el anterior subapartado, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación en suelo apto para urbanizar, previa aprobación definitiva del PP y del correspondiente PU, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se asegure, mediante las garantías financieras o de cualquier otro tipo, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con el compromiso, explícito y vinculado a la concesión de la licencia de obras de edificación, de que no podrá utilizarse la edificación en tanto no esté totalmente concluida la urbanización del área.

Apartado 5.1.2.- DELIMITACION DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCION. EFECTO SOBRE EL APROVECHAMIENTO.

1. La delimitación de los sectores para el desarrollo del suelo apto para urbanizar se grafía en los Planos de Ordenación correspondientes e integrará, en su caso, los elementos de los sistemas generales adscritos, interiores o exteriores a su ámbito.

2. La delimitación de cada sector abarcará, en su caso, desde la línea marítimo-terrestre hasta el límite territorial fijado por estas NSPA hacia el interior o tierra adentro. Podrán incluirse los terrenos interiores a su ámbito considerados en alguna categoría de suelo de protección, de barrancos y elementos naturales y la zona de servidumbre de carreteras, con la limitación de no computar más del 25% de su superficie a los efectos de aplicación del índice de edificabilidad. En la zona de servidumbre

de protección del litoral sólo podrá computarse un máximo del 50%, análogamente. No computarán a estos efectos los terrenos con pendiente superior al 45% y los comprendidos en la zona de dominio público marítimo-terrestre, en ningún caso. Estas limitaciones deberán justificarse en el cálculo del aprovechamiento correspondiente.

3. El Ayuntamiento fijará previamente a cualquier delimitación las condiciones generales exigibles al nuevo sector, con el fin de garantizar los servicios e infraestructuras básicas: captación y abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y reciclado de aguas servidas, energía eléctrica, etc..

4. La delimitación de las Unidades de Ejecución o Actuación para la gestión de cada Sector se atenderá a los criterios señalados en los apartados 2.3.5 y siguientes de estas NU. En todo caso, no podrán delimitarse Unidades de Ejecución o Actuación cuya media del aprovechamiento objetivo difiera en más del 10% del aprovechamiento tipo del Área de reparto en la que se encuentre el Sector correspondiente.

5. Los Proyectos de Delimitación de Unidades de Ejecución o Actuación se ajustarán al contenido fijado en el apartado 2.3.6 NU y en los artículos 36 a 38 RGU.

Sección 2ª: CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

Apartado 5.1.3.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

1. El aprovechamiento medio o tipo de un Sector o Área de reparto del suelo apto para urbanizar, en el ámbito de estas NSPA, es el índice que expresa los metros cuadrados de superficie construible (m²c.) de carácter lucrativo del uso característico asignado por el planeamiento por cada metro cuadrado (m²) de suelo bruto del Área. El suelo bruto del Área incluye toda la superficie que comprende su delimitación, teniendo en cuenta las limitaciones aplicables contenidas en el anterior subapartado 5.1.2.2.

2. El cálculo de este aprovechamiento medio o tipo se efectuará como sigue:

a) Obtención de la superficie edificable o construible total de carácter lucrativo (aprovechamiento lucrativo) que puede ejecutarse en el Sector o Área mediante la multiplicación de la superficie total del Área por el índice de edificabilidad o nivel de intensidad que estas NSPA asignan a cada Sector o Área, detallados en el subapartado 3 siguiente, y según el subapartado 5.1.2.2 anterior.

b) La anterior superficie edificable total se disminuirá en la superficie edificable correspondiente a las parcelas dotacionales de cesión obligatoria y de sistemas generales, con lo que se obtendría la superficie edificable máxima lucrativa del Sector o Área.

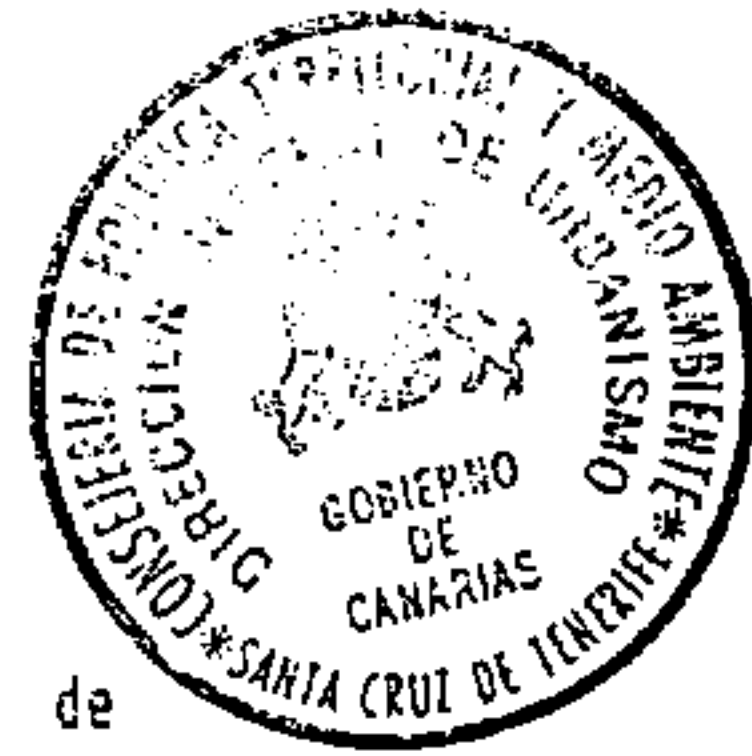
c) El cociente entre esta superficie edificable máxima lucrativa dividida por la superficie total del Sector o Área sería el índice de aprovechamiento unitario del Área (expresado, pues, en m²c./m²).

3. Índices de niveles de intensidad y usos globales para cada Área de Reparto:

A) Áreas Residenciales o Turísticas: En las áreas definidas dentro de las áreas aptas para la urbanización que se delimitan en este planeamiento, no podrá superarse el nivel de intensidad o edificabilidad bruta que se especifica, ajustándose al uso global siguiente:

	<u>nivel de intensidad</u>	<u>uso global</u>
a) Área SAU-T.3: "Playa Grande":.....	0,292 m ² c./m ²	turístico
b) Área SAU-R.5: "Caleta María Luisa":.....	0,350 m ² c./m ² ...	residencial
c) Área SAU-R.6: "Listadas-Este":.....	0,350 m ² c./m ² ...	residencial
d) Área SAU-R.7: "Punta de la Tosca":.....	0,350 m ² c./m ² ...	residencial
e) Área SAU-R.8: "Jaca-Oeste":.....	0,350 m ² c./m ² ...	residencial
f) Área SAU-R.9: "Ampliación del París":....	0,350 m ² c./m ² ...	residencial

B) Áreas de Servicios: En las áreas de servicios y usos industriales, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento bruto no podrá superar el



límite fijado en la siguiente distribución:

	<u>nivel de intensidad</u>	<u>uso global</u>
a) Área SAU-S.1: Las Eras Altas:.....	0,375 m ² c./m ² ...	industrial

4. A efectos del cálculo del aprovechamiento medio o tipo de los Sectores o Áreas de Reparto se excluyen las áreas o sectores incluidos en el suelo apto para la urbanización de régimen transitorio, para los que será de aplicación el marco legal y el régimen urbanístico y de gestión que procedan según el instrumento de ordenación que haya producido tal transitoriedad, de acuerdo con lo dispuesto en estas NU y salvo la introducción de las modificaciones que se exijan para ellas.

5. Los coeficientes de ponderación para cada zona, que transforman las superficies construidas de los usos globales diferentes, es decir, los aprovechamientos totales de diferentes usos específicos, en superficies construidas del uso global característico, serán los señalados en la Ficha aneja correspondiente: Fichas nº 2.f a 27.f.

Estos coeficientes tienden a equiparar las edificabilidades o aprovechamientos diversos, según la tipología edificatoria y los usos respectivos de cada zona, en orden a la tipología y uso característicos, y en función de la diferente valoración inherente a la propia tipología y uso por su demanda y valor social.

6. Condiciones generales sobre las parcelas dotacionales de cesión:

a) Las parcelas dotacionales de cesión obligatoria tendrán los siguientes índices mínimos de edificabilidad:

- Equipamiento comunitario: 1,00 m²c./m².
- Equipamiento docente y cultural: 0,60 m²c./m².
- Equipamiento deportivo: 0,15 m²c./m².

b) Los espacios libres de uso público y las parcelas dotacionales se localizarán en parcelas con buenas condiciones topográficas y fácil acceso, debiendo cederse completamente urbanizadas al Ayuntamiento, en función del cumplimiento del plan de etapas de la urbanización. No se admitirán, pues, localizaciones de los espacios libres o para reservas dotacionales que presenten una topografía inadecuada o una situación marginal en el ámbito del sector.

Apartado 5.1.4.- DENSIDADES RESIDENCIALES MÁXIMAS.

1. La densidad de habitantes o usuarios en cada una de las áreas para destino residencial no sobrepasará 35 viviendas/hectárea, ni menos de 32 m²c./cama en área turística.
2. Las capacidades de alojamiento máximas de cada una de tales áreas serán las siguientes, en cualquier caso:

- a) Área SAU-T.3: 32 m²c./cama.
- b) Área SAU-R.5: 35 viviendas/hectárea: 140 habitantes/hectárea.
- c) Área SAU-R.6: 35 viviendas/hectárea: 140 habitantes/hectárea.
- d) Área SAU-R.7: 30 viviendas/hectárea: 120 habitantes/hectárea.
- e) Área SAU-R.8: 35 viviendas/hectárea: 140 habitantes/hectárea.
- f) Área SAU-R.9: 30 viviendas/hectárea: 120 habitantes/hectárea.

3. Se entenderá como vivienda el espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente, con destino residencial, permanente o de temporada, ajustado a las condiciones del CHAB, con una superficie media de 150 m²c./vivienda.

4. El número de camas en los alojamientos turísticos vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o sofás-camas colocados en otras piezas, conforme al artículo 36 del OAPT. A los efectos de estas NU, se entenderá que cada cama exigirá una superficie de 32 m²c., como mínimo.

5. De ninguna manera, los terrenos incluidos en barrancos o elementos de protección naturales, incluyendo el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre de



protección del litoral se considerarán a los efectos del cómputo de la densidad de viviendas señaladas en los antecitados epígrafes b) al f).

BLOQUE 5.2: CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION DE LAS AREAS.

Sección 1ª: CONDICIONES DE INTERPRETACION DE LAS DETERMINACIONES.

Apartado 5.2.1.- DETERMINACIONES BASICAS.

1. Se considerarán vinculantes, a los efectos del desarrollo del planeamiento parcial, las determinaciones de ordenación relativas a los elementos definidores de la estructura básica del territorio y la ordenación (red viaria de sistema general o estructural, barrancos, espacios protegidos y zona de protección del litoral) que se señalan en los planos de ordenación.

2. Criterios respecto a los sistemas generales:

a) Respecto a la red viaria estructural, la alteración sustancial de su traza exigirá la tramitación de la modificación de las NSPA, previa demostración de la mayor adaptación al medio físico en desmontes y terraplenes y sin que suponga reducción en la capacidad de la vía. No obstante, se admitirán pequeñas variaciones en la posición del eje de la vía, justificables en imperativos de la capacidad de carga del terreno o en la existencia de obstáculos imposibles o difíciles de eliminar o soslayar.

b) Las zonas de protección de servidumbre de costas y las correspondientes a Parajes Naturales serán vinculantes en cuanto al ámbito delimitado en los planos correspondientes y con el alcance fijado en la legislación sectorial.

c) La delimitación de las áreas de protección de barrancos podrán ser objeto de ajustes, de tal modo que se produzca un mejor acoplamiento con las parcelas, bancales o explanaciones colindantes, siempre que tal variación no implique invasión del cauce y paredes morfológicamente inherentes a la estructura del barranco, ni una reducción superior al 5% de la superficie calificada en esta categoría de suelo en los planos de ordenación.

Sección 2ª: CONDICIONES DE ORDENACION DEL TERRITORIO.

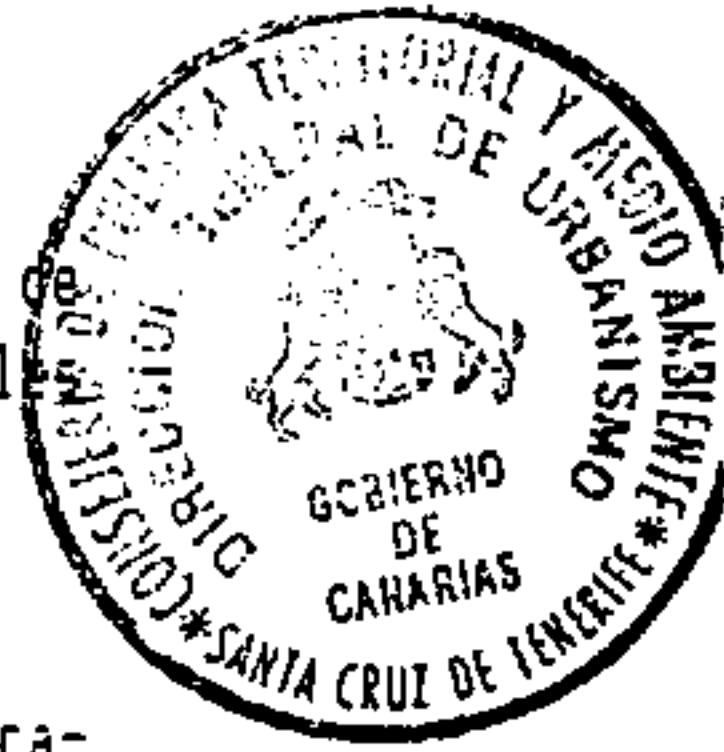
Apartado 5.2.2.- CRITERIOS SOBRE LA OCUPACION DEL SUELO.

1. Las ordenaciones que se planteen tenderán a propugnar soluciones de la estructura y edificaciones adaptadas a las características morfológicas del territorio, es decir, propugnando modelos de ocupación extensiva (abierta o ciudad jardín) o semiextensiva (agrupada) del suelo y haciendo predominar las edificaciones de baja altura (dos plantas). En áreas turísticas la estructura será básicamente peatonal.

2. En las áreas de fuerte pendiente y expuestas a vistas, se adoptarán precauciones en cuanto a la aplicación de tal modelo, evitándose la cubrición excesiva de las laderas, para lo que se alternará el espacio ocupado con zonas abiertas, con plantaciones arbóreas sobre terreno natural o terrazas, y dando preferencia, en la línea de máxima pendiente, a la formación de cornisas en su coronación y base, así como dejando espacios libres, lo más amplios posibles, a media ladera.

3. Se evitará la creación de barreras hacia el mar y respecto a las vistas panorámicas que deban protegerse, incluyendo las posibles desde la autopista, para lo que se estudiarán con precisión los elementos de protección necesarios, como los cortavientos y cortavientos o barreras acústicas adecuados.

4. Deberá estudiarse y resolverse satisfactoriamente la eliminación de las barreras



físicas, urbanísticas y arquitectónicas, de tal manera que permitan la movilidad de personas discapacitadas y minusválidas, como consecuencia de la supresión de tal barreras en espacios y edificios de uso público y privado.

Apartado 5.2.3.- CRITERIOS SOBRE LOS SISTEMAS DE ORDENACION.

1. En las áreas residenciales se dará preferencia a la adopción de modelos de edificación aislada, en ciudad jardín, y agrupada, aunque plegándose a la morfología del territorio y sin que constituyan barreras visuales desde o hacia el mar o los elementos naturales que deban protegerse. No se admitirán edificaciones de tipología cerrada.
2. En el área turística la estructura será básicamente peatonal, restringiendo el tráfico rodado interior y sin edificaciones al naciente del Faro.
3. En las áreas de servicios se ordenarán las edificaciones tendiendo a formar una trama regular, empleando el sistema de ordenación de edificación adosada y abierta.
4. La calificación o división en zonas del suelo apto para urbanizar se ajustará sustancialmente a los sistemas de ordenación determinados para el suelo urbano.
5. En función de la pendiente media del territorio a ordenar y a su posición respecto a la costa, se fijan los siguientes criterios generales para cada localización, salvo que se establezcan algunas condiciones específicas en el Bloque 5.3 NU:

A) Plataforma costera (pendiente media inferior al 15% y en contacto con la costa, a menos de 300 m desde la ribera del mar):

- Los desarrollos edificatorios no tendrán una longitud superior a 50 m.
- Su posición no supondrá una barrera visual sobre la costa.
- Vías peatonales o rodadas cada 200 m como máximo.
- Distancia máxima desde el acceso al edificio hasta vía rodada 50 m.
- Altura máxima 1 planta (3,5 m) hasta 150 m de la ribera del mar; resto 2 plantas (7 m), en general; 3 planta (10 m), en su caso, a partir de 250 m desde la ribera del mar. En áreas turísticas podrá variarse la altura.
- Distancia mínima entre edificios: Vez y media su altura total (es decir, desde el terreno hasta el punto más alto del edificio).
- Se emplearán sistemas de ordenación de edificación aislada y agrupada.

B) Pendiente costera (pendiente media superior al 15% y en contacto con la costa, a menos de 250 m desde la ribera del mar):

- Los desarrollos edificatorios no tendrán una longitud superior a 35 m.
- Su posición no supondrá una barrera visual sobre la costa, colocándose paralelamente a las curvas de nivel.
- Altura máxima 2 plantas (7 m), excepto en áreas turísticas, en su caso.
- Distancia mínima entre edificios vez y media la altura total del situado en cota más baja.
- Se emplearán sistemas de ordenación de edificación aislada, agrupada y adosada.

C) Plataforma interior (pendiente media inferior al 15% y sin contacto con la costa, situada a más de 300 m de distancia de la ribera del mar):

- Los desarrollos edificatorios no tendrán una longitud superior a 75 m en edificación adosada ni 50 m en aislada.
- Vías peatonales o rodadas cada 200 m como máximo.
- Distancia máxima desde el acceso al edificio hasta vía rodada 50 m.
- Altura máxima 2 plantas (7 m); 3 plantas (10,50 m) en menos del 30% de la ocupación del edificio.
- Distancia mínima entre edificios igual a la altura mayor.
- Se emplearán sistemas de ordenación de edificación aislada y agrupada.

D) Pendiente interior (pendiente media superior al 15% y sin contacto con la



costa, situada a más de 250 m desde la ribera del mar):

- Los desarrollos edificatorios no tendrán una longitud superior a 50 m.
- En disposiciones paralelas a las curvas de nivel: Distancia mínima entre edificios su altura total.
- En disposiciones perpendiculares a las curvas de nivel: Distancia mínima entre edificios vez y media altura total.
- Altura máxima 3 plantas (10,5 m).
- Se emplearán sistemas de ordenación de edificación aislada y agrupada.

E) Desarrollo escalonado (pendiente media superior al 15%):

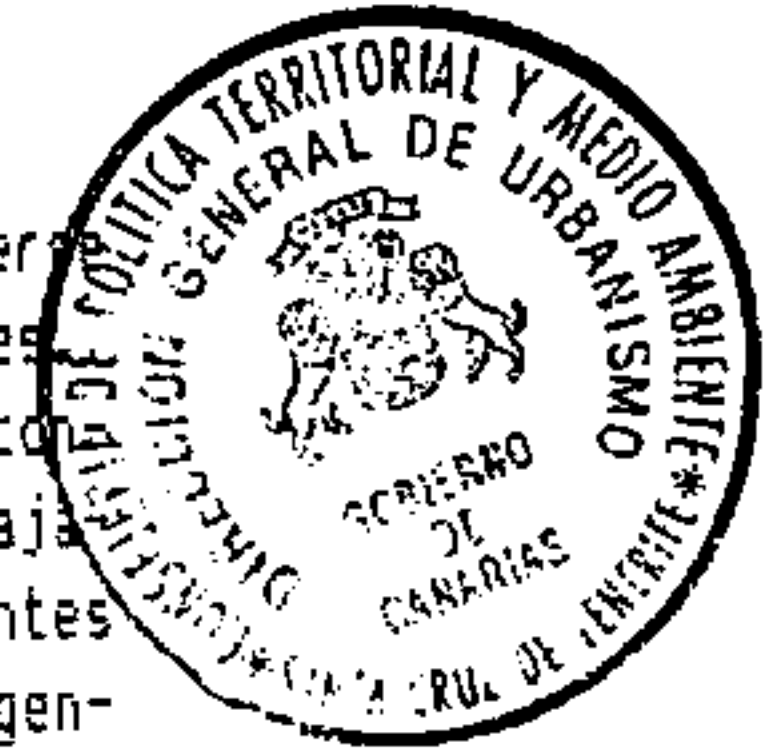
- Los desarrollos edificatorios no tendrán una longitud superior a 75 m, alternándose con espacios libres destinados a plantación, juegos, deportes o análogos, de longitud equivalente.
- En la línea de máxima pendiente se situarán las edificaciones tanto en coronación como en su base, dejando amplios espacios libres a media ladera.
- Altura máxima 2 plantas (7 m), admitiéndose una 3ª planta (10,5 m) ocupando un máximo del 15% de la parcela, excepto en la franja costera comprendida en los 150 m desde la ribera del mar, en la que la altura será de 1 planta (3,5 m).
- La separación entre edificios no será inferior a la altura del mayor, debiendo ajardinarse tal espacio o destinarse a vías peatonales o patios.
- Se emplearán sistemas de ordenación de edificación agrupada y adosada.

Apartado 5.2.4.- CRITERIOS RESPECTO AL EQUIPAMIENTO O DOTACIONES.

1. La reserva de suelo para dotaciones se efectuará conforme a lo señalado para desarrollos residenciales o terciarios, en su caso, en el artículo 10 Anexo RPU.
2. En los sectores turísticos cuyo aprovechamiento o edificabilidad media correspondiente a los usos hoteleros sea superior al 60% del total, se podrán aplicar los módulos establecidos para usos terciarios en el artículo 12 Anexo RPU.
3. Se tenderá a concentrar los equipamientos deportivos y de juego y recreo al aire libre en torno a las áreas de playa o en las proximidades de la costa o de barrancos, de modo tal que complementen al sistema de espacios naturales, favoreciendo su uso y mantenimiento.
4. No podrán ubicarse los equipamientos deportivos, recreativos y de juego, así como los correspondientes a los servicios de interés público y social, en terrenos con pendiente superior al 20%, a no ser que se justifique su colocación en la parcela y la configuración de la edificación respecto al entorno mediante gráficos a escala mínima de 1:500.

Apartado 5.2.5.- CRITERIOS RESPECTO A LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Sólo podrán computarse como zonas verdes aquellos espacios que, con una pendiente inferior al 15%, estén en conexión directa con las áreas turísticas o residenciales. En todo caso, el 50% del sistema de espacios libres local deberá materializarse en plazas y jardines en el interior de la trama residencial y no en sus bordes.
2. La organización de estos espacios, constitutivos del sistema de parques y jardines públicos, tenderá a la preservación y reforzamiento de los elementos naturales que configuran el territorio: barrancos, playas, cornisa de cantiles y puntos dominantes. Su interrelación se conseguirá mediante una trama peatonal adecuada, al margen de preverse plazas, miradores y zonas de juego, en contacto con los elementos naturales a proteger, con un mínimo de 2 m²/casa u 8 m²/vivienda, en su caso, equivalentes al 5% del total de la actuación, incluidas en el cómputo reglamentario de los espacios libres de uso y dominio públicos, con el fin de conseguir unos espacios libres integrados en el desarrollo urbano y complementarios de los espacios naturales.
3. Los barranquillos y vaguadas no protegidos especialmente, las formaciones geomor-



fológicas singulares y las masas de vegetación autóctona importantes deberán mantenerse como elementos naturales configurados en la ordenación del sistema de espacios libres.

4. Las plantaciones se realizarán, preferentemente, con especies autóctonas o congruentes con las características paisajísticas y climatológicas del territorio (tarajales, tabaibal, cardón, limonium, palmeral, etc.), cuyos ejemplares más interesantes deberán integrarse en los espacios libres que deban preverse. Se estará a las exigencias del próximo apartado 5.2.7 NU.

5. Se reservarán parcelas para uso exclusivo de las instalaciones ligadas a las infraestructuras en función de las necesidades detectadas (depuradoras, transformadores, etc.), que no computarán, en ningún caso, como espacios libres públicos.

Apartado 5.2.6.- CRITERIOS RESPECTO A LA RED VIARIA LOCAL.

1. La red viaria local se adaptará a la topografía del lugar, minimizando los movimientos de tierras, desmontes y terraplenes, aunque garantizando una perfecta accesibilidad a las zonas turísticas y residenciales.

2. Las rasantes de las vías rodadas cuyos ejes sean sensiblemente perpendiculares a las curvas de nivel se ajustarán, en lo posible, a las del terreno natural y se tenderá a desarrollarlas en una sola rampa. Las vías transversales ajustarán sus rasantes a estas vías perpendiculares, para lo que dispondrán de un perfil o sección transversal variable hasta adaptarse a aquéllas.

3. Se preverán rampas o vados para el acceso y tránsito de personas discapacitadas por todos los espacios públicos.

4. Los accesos desde la red viaria a los edificios de viviendas unifamiliares o aisladas no deberán situarse a más de 50 m de distancia ni con un desnivel que exceda de 4 m desde su rasante.

5. Se reservarán espacios para estacionamiento de vehículos con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² c. de cualquier uso. Se evitarán los grandes espacios destinados exclusivamente a estacionamiento que, en todo caso, se tratarán con arbolado de sombra o pantallas arbustivas eficaces respecto a visuales interesantes.

6. El desarrollo viario local en las plataformas, con pendientes suaves, deberá configurar una malla, que puede cerrarse tanto con viales rodados como peatonales.

7. El desarrollo viario local en territorios con pendiente acusada se configurará en corredores o fondos de saco a lo largo de las curvas de nivel.

8. En todo caso, los Planes Parciales deberán estudiar y justificar la conexión viario rodada, incluso para ciclistas, y peatonal entre los distintos sectores, sin implicar la creación de vías rápidas cercanas a la costa.

Apartado 5.2.7.- CRITERIOS RESPECTO A LA URBANIZACION.

1. Los criterios de urbanización que se detallan en estas NU serán de aplicación a los desarrollos urbanizadores en el suelo apto para urbanizar, y a toda nueva obra de urbanización en el municipio. Se cumplirán las normas de la Sección 2ª del Bloque 7.5.

2. Condiciones del viario:

a) Arterias primarias:

- **Enlaces:** Se efectuarán en los puntos señalados en estas MSPA, así como donde se señale justificadamente por el organismo titular de la vía.

- **Traza:** El trazado de estas vías deberá compatibilizarse con una red peatonal paralela e independiente, estudiando adecuadamente la seguridad del peatón y las zonas de posible conflicto. Análogamente, deberá estudiarse el desarrollo de una red para bicicletas. El radio mínimo de las curvas será de 25 m. No se permiten los fondos de saco en este tipo de vías.

- **Rasante:** El perfil longitudinal de la vía se adaptará, en lo posible, a las condiciones topográficas del terreno, proscribiéndose pendientes longitudinales superiores al 12% e inferiores al 1%.



- Muros de contención: La altura libre de los muros de contención de tierra no superará 3,50 m sobre el nivel del terreno natural en ningún punto, excepto en pilas, estribos y aletas de puentes. En todo caso, su aspecto exterior deberá asemejarse a los materiales naturales del entorno inmediato.
 - Sección viaria: El ancho de la vía estará condicionado al tráfico previsto, tanto el atraído como el inducido. El ancho de los carriles de circulación rodada será de 3,50 m, y el de las aceras, en su caso, de 2,00 m. El ancho mínimo en calles principales será de 15 m; en calles distribuidoras, de 12 m, y en vías de enlace, de 11 m. En aceras de más de 3,50 m se aconseja la colocación de zonas ajardinadas o áreas verdes, siempre que permitan un espacio libre de 2,50 m para los peatones y se sitúen entre este espacio y la zona del tráfico rodado. Se preverán bandas para la circulación de bicicletas de 1,20 m de ancho mínimo. Los vados para personas discapacitadas tendrán un ancho de 1,25 m y una altura ≥ 1 cm en el borde de calzada.
 - Características del firme: La ejecución de las superficies viales y sus elementos funcionales se atenderán, en lo posible, a las condiciones exigidas por las Instrucciones de Carreteras 3.1-IC Trazado, 4.1-IC Obras pequeñas de fábrica, 5.1-IC Drenaje, 6.1 y 2-IC Secciones de firme, 6.3-IC Refuerzo de firmes, 7.1-IC Plantaciones en la zona de servidumbre de carreteras, 8.2-IC Marcas viales, y 8.3-IC Señalización de obras, así como al P6-4/88 Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes, aprobado por Orden de 6 de febrero de 1976 y modificado por Orden de 21 de enero de 1988. No obstante, se tenderá a emplear pavimentos de piedra natural adecuada (adoquinados o enlosados) en los espacios costeros y de relevancia. Los vados para personas discapacitadas serán de distinto material o textura que los pavimentos inmediatos, duros y antideslizantes.
- b) Viario local:
- Rasante: El perfil longitudinal de la vía se adaptará, en lo posible, a las condiciones topográficas del terreno, proscribiéndose pendientes longitudinales superiores al 12% e inferiores al 1%.
 - Muros de contención: La altura libre de los muros de contención de tierras no superará 3 m en ningún punto respecto al terreno natural. En todo caso, su aspecto exterior deberá asemejarse a los materiales naturales del entorno inmediato o tratarse con piedra natural de la comarca.
 - Sección viaria: El ancho de la vía será función del tráfico previsto. El ancho mínimo de los carriles de circulación rodada será de 3,00 m, y el de las aceras, de 1,30 m. El ancho mínimo en calles principales será de 14 m; en calles distribuidoras, de 10 m, y en vías de enlace, de 9 m. En aceras de más de 3,50 m se aconseja la colocación de zonas ajardinadas o áreas verdes, siempre que permitan un espacio libre de 1,75 m para los peatones y se sitúen entre este espacio y la zona del tráfico rodado. Los fondos de saco tendrán diámetros mínimos de 15 m. Se preverán bandas para la circulación de bicicletas de 1,20 m de ancho mínimo en las vías de mayor ancho y vados para personas discapacitadas con características análogas a los de las arterias. Se admitirán otras ordenaciones específicas justificadamente.
 - Aparcamiento: Las dimensiones mínimas a prever serán las siguientes:
 - En línea: 2,25 m de ancho mínimo (2,90 m para reserva para minusválidos).
5,50 m de longitud recomendada.
 - En batería: a 45°: 2,30x4,75 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 3,20 m.
a 60°: 2,30x5,65 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 4,20 m.
a 90°: 2,40x5,50 m; ancho mínimo de calzada de maniobra: 6,00 m.
 Estas plazas de aparcamiento en batería dispondrán de protección para la acera.
Se incluirán árboles en bandas diferenciadas de aparcamientos, sin obstaculizar la apertura de las puertas de los vehículos.



- Características del firme: La ejecución del viario seguirá las prescripciones señaladas para las vías o arterias primarias, en general. Se recomiendan pavimentos de hormigón para áreas funcionales de la calle: zonas peatonales, espacios de coexistencia de tráfico ligero, pistas ciclistas y aparcamientos; los enlosados de hormigón, para zonas peatonales, y los adoquines de hormigón, para diferenciación de zonas y usos en calles de coexistencia de tráficos, aparcamientos, zonas de disuasión del tráfico rodado y calzadas. Los pavimentos bituminosos, tipo mezclas, se recomiendan en aceras y pistas ciclistas y calzadas (no en aparcamientos vehículos pesados); las mezclas en frío, calzadas de poco tráfico ligero; los tratamientos superficiales, en calzadas de muy bajo tráfico, paseos peatonales y pistas ciclistas segregadas; con lechada bituminosa (slurries), en paseos de jardines, isletas y carriles ciclistas; pavimentos de asfalto fundido, en aceras y paseos como capa de rodadura, en firmes con cargas ligeras y en rigolas. Entre los pavimentos pétreos, el empedrado se recomienda en zonas histórico-artísticas, vías de tráfico muy ligero, aparcamientos de vehículos ligeros y bandas sonoras para disuasión del tráfico rodado; los enlosados de piedra natural, en zonas histórico-artísticas, con texturas más toscas para el tráfico rodado y más unidas en espacios peatonales, y el adoquinado de piedra labrada, en vías de tráfico restringido o ligero en áreas histórico-artísticas, en aparcamientos de vehículos ligeros y paradas de autobuses (no en zonas peatonales). Los pavimentos hidráulicos continuos con mortero hidráulico se pueden emplear en vías de tráfico restringido, paseos, pistas ciclistas y aceras; el terrazo in situ, en áreas de zonas monumentales sin tráfico rodado; las baldosas de cemento, en espacios peatonales (no en aparcamientos), y las de terrazo, en áreas peatonales y rampas (no en aparcamientos). Las escaleras tendrán contrahuellas de 10 a 12 cm (máximo 15 cm) y huellas de 30 cm como mínimo, con una pendiente de drenaje del 1% al 2%.

c) Viario particular: Sus condiciones serán análogas a las del epigrafe anterior para vías locales, teniendo en cuenta que el ancho de carril para el tráfico rodado no podrá ser inferior a 2,50 m ni la acera, a 1,00 m.

3. Condiciones de la red de saneamiento:

- a) Bases de cálculo: Para aguas residuales se considerará una dotación media de 200 l/habitante/día y un coeficiente de punta de 2,5 para aguas domésticas, y una dotación comprendida entre 30 y 40 m³/ha/día y un coeficiente de punta entre 2 y 3, según los tipos previstos, para zonas industriales. Para aguas pluviales se tomará una precipitación función del área de emplazamiento, con unos mínimos de 60 mm/hora, con un periodo de retorno de 5 años, un tiempo máximo de precipitación de 10 minutos y unos coeficientes de escorrentía para lluvias de corta duración equivalentes a: Cubiertas de edificios y pavimentos: 0,9; pavimentos cementados y adoquinados: 0,8; otros pavimentos, como de tierra, empedrados o ladrillo: 0,5-0,7, y jardines y cultivos: 0,2-0,4.
- b) Trazado de la red: Se dispondrán tramos rectos entre pozos de registro, que se situarán cada 50 m, como máximo, y en los puntos de enlace de colectores, cambios de pendiente y de dirección y donde se ubiquen llaves, válvulas o mecanismos, y siempre en terrenos de dominio público. A ambos lados de la calzada, junto a los bordillos, y en los cruces de vías se dispondrán imbornales (obligatoriamente si la red es unitaria) o rejillas de recogida de aguas pluviales. La pendiente longitudinal mínima será del 1%.
- c) Secciones: El diámetro mínimo de la red será de 200 mm, en acometidas domiciliarias y enlaces a imbornales, y 300 mm, para colectores.
- d) Vertido: El vertido de la red se efectuará a colector existente, con capacidad suficiente, extremo que se acreditará documentalmente por el organismo competente. Los vertidos a estaciones depuradoras o fosas decantadoras-digestoras



se atenderán a la normativa sectorial de aplicación. Las aguas pluviales verterán preferentemente a cauces públicos, siempre que se tomen las medidas pertinentes para evitar estancamientos o inundaciones a particulares. prohíbe el vertido de aguas negras a cauces, ni aún con previa depuración. todo caso, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Hidráulico, aprobado por Decreto Territorial 174/1994, de 29 de julio.

4. Condiciones de la red de abastecimiento de agua:

- a) Bases de cálculo: La dotación mínima, sin considerar jardines ni cultivos, se fija en 150 l/hab./d, con una reserva mínima de 3 días en depósito regulador en el área de emplazamiento o en sus cercanías.
- b) Características de la red: Las tuberías de la red primaria serán de hierro fundido, en tanto que las redes secundarias y terciarias podrán ser de plásticos, adecuadas a una presión nominal de 16 atmósferas.

5. Condiciones de la red de suministro de energía eléctrica:

- a) Bases de cálculo: La dotación mínima se fija en 0,8 kw/hab., debiendo presentar certificación de la Compañía Suministradora sobre las condiciones del suministro.
- b) Condiciones de las líneas: Las líneas de media y baja tensión deberán colocarse subterráneamente, debiendo eliminarse, incluso, las líneas aéreas existentes en la zona de actuación. Las casetas de transformación serán asimismo subterráneas, revistiéndose su frente adecuadamente al entorno, en general con piedra tosca del lugar.

6. Condiciones de la red de alumbrado público:

- a) Características de la red: La red del alumbrado público se ajustarán a las prescripciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE) y, como mínimo, a las siguientes:
 - Nivel de iluminación: L = Iluminancia media: 10 lx; iluminancia máxima: 20 lx; iluminancia puntual: 30 lx.
 - Uniformidad general: U° = luminancia mínima/luminancia media = 0,35 a 0,5.
 - Utilancia en vías: 0,25, hasta 6 m de ancho.
 - 0,35, de 6 m a 12 m de ancho.
 - 0,45, más de 12 m de ancho.
- b) Características del alumbrado: Todos los alumbrados exteriores no producirán emisión de luz por encima del horizonte, para lo que las luminarias se instalarán sin ninguna inclinación en orden a que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de la luminaria. La luz emitida por la lámpara se ajustará a la condición de que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 440 nm sea inferior al 15% de la radiancia total. Por ello, en el alumbrado vial, las únicas lámparas permitidas serán de vapor de sodio a baja presión (V.S.B.P.), no admitiéndose lámparas de vapor de mercurio, de vapor de mercurio color corregido ni halogenuros metálicos. El uso de lámparas de alta presión podrá autorizarse en determinadas zonas urbanas y previa autorización razonada con informe del Instituto de Astrofísica de Canarias. Excepcionalmente, podrá autorizarse cualquier tipo de lámparas para el alumbrado ornamental de edificios públicos, monumentos y jardines, siempre que la luz se emita de arriba hacia abajo, y el de instalaciones deportivas y de recreo, que deberán apagarse durante las horas que fije el Ayuntamiento.
- c) Condiciones del Proyecto: El Proyecto de Instalación, además de cumplir las condiciones exigidas en la PARTE 2 de estas NU, justificará el cálculo de las luminarias y su factor de iluminación, incluyendo las curvas isolux de la

zona en estudio, utilancia, nivel de iluminación en servicio previsto factor de depreciación, así como las condiciones de estabilidad y resistencia de las cimentaciones de los báculos o postes. Especificará, además, los costes de mantenimiento y consumo de energía de la red durante el periodo de garantía hasta la recepción definitiva, que será de un año, a costa del promotor.



7. Condiciones para otras instalaciones:

1. Las demás redes urbanas que se prevean, como conducciones de gas, telefonía, megafonía, etc., incluyendo las emisoras y receptoras de ondas, como radio, televisión, telefonía sin hilos y análogas, deberán mantener las interdistancias reglamentarias entre los diversos conductos e instalaciones, debiendo colocarse sus conducciones y elementos subterráneamente, a excepción de las antenas que no puedan serlo técnicamente, que deberán protegerse de las vistas panorámicas más interesantes.
2. La instalación de antenas de radio-aficionados, de emisión de señales eléctricas o telefónicas o análogas y las antenas parabólicas deberán camuflarse convenientemente para evitar molestias visuales de los vecinos, al margen de eliminar las interferencias de cualquier clase sobre aparatos situados fuera de tal instalación.

8. Condiciones para el ajardinamiento:

1. Se tenderá al empleo de especies vegetales de instalación fácil y crecimiento rápido, con buenas características de frugalidad, heliofilia y xerofilia, aunque evitando las especies foráneas, como tuneras, piteras y cactus foráneos.
2. La elección de especies estará orientada por los siguientes criterios:
 - Selección de las especies autóctonas regionales que pertenezcan más adecuadas a los fines previstos, mediante la observación de las trazas y sus entornos.
 - Potenciar el empleo de especies con las características de fácil implantación, crecimiento rápido, capacidad de formar cubierta densa en corto plazo, buen estado sanitario, vigor y resistencia a daños y ausencia de peligro de agresividad e invasiones de entornos cultivados y espacios protegidos.
3. El diseño de los espacios libres y las plantaciones estará presidido por las consideraciones siguientes, al margen del necesario estudio detallado sobre cada porción del territorio y del concurso de especialistas:
 - Se estudiará la disposición de espacios aterrazados y adaptados a la pendiente del terreno, creándose pequeñas áreas pavimentadas dotadas con mobiliario adecuado, como bancos, papeleras y elementos análogos.
 - Prever la reconquista de áreas potenciales de estirpes autóctonas, en especial endémicas, sobre todo las estendócoras.
 - Potenciar la constitución de vegetaciones densas, sobre todo en zonas degradadas y preferentemente en taludes o zonas de fuerte pendiente y el empleo de especies fertilizantes: leguminosas, erióceas, eleagnáceas, alisos, etc..
 - Crear zonas de sombras parcialmente pavimentadas, para el descanso.
 - Establecer áreas de juegos y recreo para niños, con zonas soleadas y otras en sombra.
4. A continuación se detallan las especies correspondientes a plantas autóctonas, xerófilas de la zona costera, cuyo empleo se recomienda en los diversos ámbitos que se definen:

a) Vegetación halófila: En ámbitos del cantil costero, influenciados directamente por la marea:

Babosa (<i>Zygophyllum fontanesii</i>)	Mato moro (<i>Suaeda vera</i> y <i>vermiculata</i>)
Barrilla (<i>Mesembryanthemum crystallinum</i>)	Perejil de mar (<i>Cristhminum maritimum</i>)
Cosco (<i>Mesembryanthemum nodiflorum</i>)	Salado blanco (<i>Schyzogyne sericea</i>)
Lechuga de mar (<i>Astydamia latifolia</i>)	Tarajal (<i>Tamarix canariensis</i>)