

Excmo. Ayuntamiento de la Villa y Puerto

de

G A R C I A C H I C O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

1990

=====

NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

=====

FEDERICO GARCIA BARBA
Arquitecto



Exp: 90/3-53B
Abril de 1990

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARACHICO.

NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

=====
INDICE
=====

TITULO PRIMERO: GENERALIDADES

- Art. 1.- Objeto y ámbito territorial.
Art. 2.- Vigencia y ámbito temporal.
Art. 3.- Obligatoriedad.
Art. 4.- Documentación.
Art. 5.- Interpretación de los documentos.

TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo Primero: DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 6.- Clasificación del Suelo.
Art. 7.- Función del Suelo en la Ordenación.
Art. 8.- Estructura General y Orgánica del Territorio.
Art. 9.- Sistema viario.
Art.10.- Sistemas de equipamientos y dotaciones.
Art.11.- Sistemas de parques y jardines.
Art.12.- Sistema de servicios urbanos.

Capítulo Segundo: REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Sección 1a.: Disposiciones generales del suelo urbano.

- Art.13.- Definición y Normas Generales.
Art.14.- Tipos de ordenación y calificación zonal.
Art.15.- Aplicación de los preceptos de este Capítulo.

Sección 2a.: Reglamentación detallada de la edificación.

A.- Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación.

- Art.16.- Terminología relativa a la forma del espacio público.
Art.17.- Terminología relativa a la edificación.
Art.18.- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARACHICO.

NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

=====

INDICE (Cont)

=====

- B.- Disposiciones relativas a la edificación adosada.
(Zona I)
- Art. 19.- Definición y parámetros generales.
 - Art. 20.- Condiciones generales de edificación
 - Art. 21.- Solar edificable.
 - Art. 22.- Regulación de la altura.
 - Art. 23.- Altura de pisos.
 - Art. 24.- Altura de la edificación, con frente a dos vías contiguas.
 - Art. 25.- Altura de la edificación que da frente a dos vías que no formen esquina.
 - Art. 26.- Esquinas achaflanadas.
 - Art. 27.- Muros medianeros al descubierto.
 - Art. 28.- Construcciones por encima de la altura.
 - Art. 29.- Características de los cuerpos y elementos salientes.
 - Art. 30.- Patios de luces.
 - Art. 31.- Claraboyas en patios de luces y de ventilación.
 - Art. 32.- Sótanos.
 - Art. 33.- Aparcamientos en los edificios.
 - Art. 34.- Escalonamiento de edificios.
- C.- Disposiciones relativas a la edificación aislada.
(Zona II)
- Art. 35.- Definición y parámetros generales.
 - Art. 36.- Condiciones generales de edificación.
 - Art. 37.- Solar edificable.
 - Art. 38.- Altura de la edificación
 - Art. 39.- Construcciones por encima de la altura
 - Art. 40.- Ocupación máxima de parcela.
 - Art. 41.- Edificabilidad de parcela.
 - Art. 42.- Retranqueos.
 - Art. 43.- Adose de edificaciones.
 - Art. 44.- Sótanos.
 - Art. 45.- Jardines.
 - Art. 46.- Adaptación topográfica.
 - Art. 47.- Edificaciones auxiliares.
 - Art. 48.- Corramientos.
 - Art. 49.- Agrupación de viviendas.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARACHICO.

NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

=====

INDICE (Cont)

=====

D.- Disposiciones relativas a los Cascos Tradicionales.
(Zona III)

- Art. 50.- Definiciones y parametros generales.
- Art. 51.- Condiciones generales de edificación.
- Art. 52.- Solar edificable.
- Art. 53.- Altura de la edificación.
- Art. 54.- Construcciones por encima de la altura.
- Art. 55.- Ocupación máxima de parcela.
- Art. 56.- Edificabilidad de parcela.
- Art. 57.- Retranqueros.
- Art. 58.- Sótanos.
- Art. 59.- Jardines y huertos.
- Art. 60.- Adaptación topográfica.
- Art. 61.- Edificaciones auxiliares.
- Art. 62.- Cerramientos.

E.- Disposiciones relativas al Casco Monumental.
(Zona IV)

E.1.- Condiciones Generales en el Casco Monumental

- Art. 63.- Definición y parámetros generales.
- Art. 64.- Condiciones Generales de edificación
- Art. 65.- Solar edificable.
- Art. 66.- Altura de la edificación.
- Art. 67.- Construcciones por encima de la altura
- Art. 68.- Fachada Marítima.
- Art. 69.- Conservación del parcelario.
- Art. 70.- Ocupación máxima de parcela.
- Art. 71.- Edificabilidad de parcela.
- Art. 72.- Retranqueros.
- Art. 73.- Elementos y cuerpos salientes.
- Art. 74.- Sótanos.
- Art. 75.- Jardines.
- Art. 76.- Cerramientos.

E.2.- Disposiciones relativas a la protección de las características estéticas en las edificaciones del Casco Monumental.

- Art. 77.- Adaptación al entorno urbano.
- Art. 78.- Condiciones de las Fachadas
- Art. 79.- Cubiertas.
- Art. 80.- Escaleras.
- Art. 81.- Carpinterías.
- Art. 82.- Rótulos.
- Art. 83.- Mantenimiento.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANTEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARACHICO.

NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

=====

INDICE (Cont)

=====

F.- Ordenanzas de Protección edificatoria de los inmuebles y elementos catalogados.

- Art. 84.- Objeto.
- Art. 85.- Definición de obras permisibles.
- Art. 86.- Grados de Protección.
- Art. 87.- Edificios de carácter monumental.
- Art. 88.- Relación de edificios monumentales.
- Art. 89.- Edificios de protección integral.
- Art. 90.- Relación de edificios de protección integral.
- Art. 91.- Edificios de protección ambiental.
- Art. 92.- Relación de edificios de protección ambiental.
- Art. 93.- Lugares Singulares.
- Art. 94.- Relación de Lugares Singulares.
- Art. 95.- Tramitación de Licencias.

G.- Disposiciones sobre las condiciones higiénicas de la edificación.

G.1.- Condiciones Higiénicas de las Viviendas.

- Art. 96.- Condiciones generales de habitabilidad.
- Art. 97.- Frente mínimo de fachada de vivienda.
- Art. 98.- Superficie útil.
- Art. 99.- Superficie mínima de la vivienda.
- Art.100.- Altura mínima.
- Art.101.- Programa funcional mínimo.
- Art.102.- Condiciones de iluminación.
- Art.103.- Condiciones de ventilación.
- Art.104.- Huecos de paso.
- Art.105.- Dimensiones mínimas del vestíbulo en la vivienda.
- Art.106.- Anchura mínima de pasillos y escaleras interiores.
- Art.107.- Dormitorio individual.
- Art.108.- Dormitorio doble.
- Art.109.- Dormitorio doble principal.
- Art.110.- Cocina.
- Art.111.- Estancia.
- Art.112.- Cuartos de baño y ascos.
- Art.113.- Normas básicas para instalaciones.
- Art.114.-Condiciones generales de los edificios.
- Art.115.-Aplicación de la normativa básica de los edificios preexistentes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARACHICO.

NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

=====

INDICE (Cont)

=====

- G.2.- Elementos Comunes de las Edificaciones Plurifamiliares.
- Art.116.- Vestíbulo.
 - Art.117.- Acceso a viviendas.
 - Art.118.- Escaleras en edificios plurifamiliares.
 - Art.119.- Iluminación y ventilación de escaleras.

Capítulo Tercero: REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

- Art.120.- Definición y normas generales.
- Art.121.- Condiciones para el fraccionamiento de sectores.
- Art.122.- Calificación zonal en Suelo Apto para Urbanizar.
- Art.123.- Cesiones en Suelo Apto para Urbanizar.

Capítulo Cuarto: REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

- Art.124.- Definición del Suelo Rústico.
- Art.125.- Normas generales en Suelo Rústico.
- Art.125 (Bis).- Asentamientos Rurales.
- Art.126.- Calificación zonal en Suelo Rústico.
- Art.127.- Suelo Rústico Residual.
- Art.128.- Suelo Rústico Litoral.
- Art.129.- Suelo Rústico de Protección Agrícola.
- Art.130.- Suelo Rústico de Protección Forestal y Paisajística.
- Art.131.- Protección de las carreteras y caminos.

TITULO TERCERO: REGLAMENTACION DE LOS USOS.

- Art.132.- Condiciones de los usos.
- Art.133.- Clasificación de los usos.
- Art.134.- Disposiciones específicas sobre el uso industrial.
- Art.135.- Aparcamientos según los distintos usos.



NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

=====

INDICE (Cont)

=====

TITULO CUARTO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo Primero: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Sección 1a.- Disposiciones Generales.

- Art.136.- Competencia
- Art.137.- Desarrollo del Planeamiento General.
- Art.138.- Planes Parciales.
- Art.139.- Planes Especiales.
- Art.140.- Estudios de Detalle.
- Art.141.- Proyectos de Urbanización.

Sección 2a.: Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento según Regimenes del Suelo.

- Art.142.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Urbano.
- Art.143.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.
- Art.144.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Rústico.
- Art.145.- Desarrollo de los sistemas generales.

Capítulo Segundo: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

- Art.146.- Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Art.147.- Obtención del Suelo destinado a Sistemas.
- Art.148.- Sistemas de actuación.
- Art.149.- Cesiones para equipamientos y dotaciones.
- Art.150.- Polígonos y Unidades de Actuación.
- Art.151.- Proyectos de Reparcelación.

Capítulo Tercero: INFORMACION Y VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

- Art.152.- Información a los administrados.
- Art.153.- Cédulas Urbanísticas.
- Art.154.- Seguimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARACHICO.

NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

=====

INDICE (Cont)

=====

Capítulo Cuarto: INTERVENCION MUNICIPAL EN OBRAS PARTICULARES.

- Art.155.- Actos sujetos a licencia.
- Art.156.- Contenido de las licencias.
- Art.157.- Condiciones del otorgamiento de licencia.
- Art.158.- Documentación para la solicitud de licencia.
- Art.159.- Procedimiento para la obtención de licencia.
- Art.160.- Licencias en Suelo Apto para Urbanizar.
- Art.161.- Licencias en Suelo Rústico.
- Art.162.- Costes de Urbanización.
- Art.163.- Plazo y caducidad de las licencias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE GARACHICO

NORMATIVA URBANISTICA

=====

TITULO PRIMERO: GENERALIDADES

=====

Art. 1.- Objeto y Ambito Territorial.

- 1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio municipal de Garachico.
De acuerdo con lo que dispone el artículo 70 de la Ley del Suelo, constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio que abarca el citado municipio.
- 2.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento redefinen la ordenación urbanística del municipio de Garachico y revisan por tanto la vigente Delimitación de Suelo Urbano aprobada en 1982.
- 3.- Se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo y a sus Reglamentos, hechas en este artículo y en los sucesivos lo son a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1.976 de 9 de Abril.

Art. 2.- Vigencia y Ambito Temporal.

- 1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrán su vigencia de forma indefinida mientras no se sustituyan por un Plan General o sea precisa su revisión.
- 2.- Será procedente su Revisión previo un estudio justificativo que lo demuestre, si se presenta alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) El transcurso de ocho años a contar desde el día de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación definitiva.
 - b) Mayores exigencias de equipamientos comunitarios y espacios libres a consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.
 - c) Alteración o variación sustancial de las previsiones de población residente, superando en más de un 30%, la prevista.
 - d) La ocupación anticipada de las cuatro quintas partes del Suelo Urbano y Urbanizable previsto en su período de vigencia.



- e) Cuando se originen procesos de urbanización marginal con ocupación territorial superior al 10% de la superficie incluida en el Suelo Urbano.
 - f) Cuando por la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al municipio o la concurrencia de otros supuestos que en sus disposiciones legales reglamentarias hagan imperativa esta Revisión.
- 3.- Sólomente podrán modificarse estas Normas cuando no se alteren substancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física, de forma que sea necesaria su revisión global. En cualquier caso la Modificación se ajustará a lo que se dispone en este artículo y en los 49 y 50 de la Ley de Suelo, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente en el mantenimiento o mejora de los estándares previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres.

Art. 3.- Obligatoriedad.

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

Art. 4.- Documentación.

- 1.- La documentación de que constan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajusta a lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- Su alcance normativo proviene del contenido de los siguientes documentos:
 - Memoria justificativa de la ordenación.
 - Normativa Urbanística y Ordenanzas de Edificación.
 - Planos de ordenación.

Art. 5.- Interpretación de los Documentos.

- 1.- Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendándose a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de las Normas Subsidiarias de Planeamiento expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.
- 2.- La delimitación gráfica de sectores, polígonos, unidades de actuación, zonas y sistemas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento podrán ser precisadas por los Planes Parciales o Especiales, que las desarrollen en el futuro.

3.- Para los fines previstos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento el Código de Identificación en los planos siguientes:

| CONCEPTO | CLAVE |
|---------------------------------------|-------|
| <u>Sistemas</u> | |
| Sistema Viario | V |
| Sistema de equipamientos y dotaciones | E |
| Sistema de Parques y jardines | P |
| Sistema de Servicios Urbanos | S |
| <u>Zonas</u> | |
| Edificación Adosada | 1 |
| Edificación Aislada | 2 |
| Casco Tradicional | 3 |
| Casco Monumental | 4 |

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

NORMATIVA URBANISTICA

=====

TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

=====

Capítulo Primero: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 6.- Clasificación del Suelo.

- 1.- El territorio ordenado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se clasifica a efectos del Régimen Jurídico del Suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico. La delimitación de estos tipos de Suelo se hace en el plano de Clasificación del Suelo a escala 1:10.000.
- 2.- El Suelo Apto para Urbanizar pasara a considerarse como Urbano mediante la ejecución del Plan Parcial correspondiente, a medida que se construyan todos los elementos de la urbanización prevista en el mismo y se cumplan las obligaciones de los propietarios incluidos en él según los Convenios urbanísticos que se establezcan para cada caso.
- 3.- El Suelo Rústico sólo podrá modificar su clasificación a través de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento según el procedimiento y condiciones a los que se refiere el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 7.- Función del Suelo en la Ordenación.

- 1.- Por su función en la ordenación del territorio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento califican el Suelo en sistemas y zonas.
- 2.- Se califican como sistemas aquellos suelos de interés general, que permitirán conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, equipamientos y servicios, y que en su conjunto configuran la estructura general y orgánica del territorio.
- 3.- Se califican como zonas los suelos en los que particulares pueden ejercer sus facultades dominicales, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, y desglosadas las superficies resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos fijados.

Se entiende por zona la extensión de suelo, continua o discontinua sometida a régimen uniforme.



Art. 8.- Estructura General y Orgànica del Territorio.

1.- Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, las Nòrmas Subsidiarias de Planeamiento distinguen entre sistemas generales y sistemas locales.

Son sistemas generales aquellos cuya àrea de influencia se extiende a todo el suelo ordenado.

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgànicamente un sector determinado.

La determinación de sistemas generales y locales se hace en los planos de ordenación y de acuerdo con los preceptos de éstas Normas.

2.- Se distinguen los siguientes sistemas:

| | <u>CLAVE</u> |
|---|--------------|
| A. <u>Sistema Viario.</u> | V |
| Vías | V1 |
| Aparcamientos | V2 |
| B. <u>Sistema de equipamientos y dotaciones</u> | E |
| Docente | E1 |
| Sanitario | E2 |
| Asistencial | E3 |
| Socio-Cultural y Recreativo | E4 |
| Administrativo | E5 |
| Deportivo | E6 |
| Abastecimiento Comercial | E7 |
| Otros | E8 |
| C. <u>Sistema de parques y jardines</u> | P |
| Parques Urbanos | P1 |
| Jardines Urbanos | P2 |
| Otros espacios libres | P3 |
| D. <u>Sistemas de servicios Urbanos</u> | S |

3.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en su totalidad los sistemas generales y asimismo los sistemas locales para Suelo Urbano. Los sistemas se grafian en los planos de Clasificación del Suelo, y en los planos de Ordenación del Suelo Urbano.

La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales se realizará, llegando el caso, en los Planes y en los Planes Especiales, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en estas Normas para cada zona o sector.

No obstante, cuando se indique expresamente la posición, tamaño o uso de los sistemas locales en los sectores sujetos a un posterior Plan Parcial o Especial, éste deberá mantener esta previsión sin perjuicio de completar las dotaciones correspondientes según establecen el Reglamento de Planeamiento y estas Normas Subsidiarias.

- 4.- El suelo destinado a sistemas generales y locales será de dominio público, y la Administración podrá ejercer su gestión directa o indirecta mediante una concesión administrativa o estableciendo un derecho de superficie.

No obstante, aquellos equipamientos o servicios existentes y en funcionamiento antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento podrán mantener su titularidad y gestión privada, siempre y cuando se mantenga asimismo su uso actual. Si éste se modificase, la Administración podría adquirir la propiedad de los terrenos por cualesquiera de los medios legalmente establecidos.

El uso adscrito a los sistemas generales o locales será el actual o el que las Normas Subsidiarias de Planeamiento fijen. De no venir precisado para los de nueva creación su asignación se hará a través de los correspondientes Planes Parciales o Especiales.

Art. 9.- Sistema Viario.

- 1.- El sistema viario incluye:
 - Las carreteras y caminos definidos en los planos de Clasificación del Suelo.
 - Las calles y pasajes peatonales definidos en los planos de ordenación y de los núcleos urbanos.
 - Las zonas de aparcamientos públicos previstas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- 2.- Tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas en el primer apartado del número anterior. Las carreteras quedarán sujetas a la Ley y Reglamentos de Carreteras en lo referente a su proyectación, construcción, financiación, uso y explotación, habiéndose previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento las franjas de protección reguladas en su artículo 90. Los enlaces y creos seguirán el diseño establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente en Suelo Urbano.
- 3.- Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por estas normas Subsidiarias de Planeamiento y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planos Parciales, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

- 4.- La red de caminos en Suelo no Urbanizable se registrará además por lo que se dispone para esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes, en particular:
- 5.- Las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento indican en muchos casos la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos.

Art. 10.-Sistema de Equipamientos y Dotaciones.

- 1.- Constituyen los sistemas generales de equipamientos aquellos suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población. Tienen consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano.
- 2.- La construcción de edificios para albergar equipamientos y dotaciones se registrará por las siguientes condiciones:
 - el tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.
 - Para ello los equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en edificaciones que respeten los parámetros de los tipos edificatorios de la zona.

Art. 11.-Sistema de Parques y Jardines.

- 1.- Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos y de jardines urbanos públicos. Los parques urbanos tienen la consideración de sistema general. Se diferencian de los jardines urbanos por el carácter local de estos, más relacionados con determinados barrios o sectores.
- 2.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan las áreas reservadas a parques en el Suelo Urbano. Los jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el Suelo Urbano, y parcialmente Urbanizable. Los Planos Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, y lo fijado en estas Normas para cada sector.



- 3.- Los parques y jardines públicos habrán de ordenarse con arbolado, jardinería, sendas, o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo.
- 4.- También se admitirán las edificaciones destinadas a uso cultural y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o servicios, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 10% de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.
- 5.- El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios ajardinados de las áreas de parques y jardines, pero en ningún caso, se admitirán aprovechamientos edificables del suelo o el subsuelo.
- 6.- Los suelos destinados en los planos de ordenación a espacios libres de uso público y que forman parte del sistema de parques y jardines, se ordenarán de acuerdo con su vinculación a las vías de comunicación o su función ornamental.

Art. 12.- Sistema de Servicios Urbanos.

- 1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento contienen un esquema de ordenación de las diferentes redes de infraestructura y establecen las reservas del suelo necesarias para los elementos destinados a estos fines o que los complementan.
- 2.- En el caso de que se hiciera necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no se hubiera previsto una reserva de suelo, éste se podrá situar en Suelo Rústico 9.2b de la Ley sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma Canaria.

Capítulo Tercero: REGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1ª: Disposiciones generales en el Suelo Urbano.

Art. 13.- Definición y Normas Generales.

- 1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Urbano aquellas áreas consolidadas por la edificación o que cuentan con los servicios urbanísticos básicos, de acuerdo con los artículos 78 de la Ley del Suelo y 93 de su Reglamento de Planeamiento.
- 2.- Se considerará solar en Suelo Urbano aquellos terrenos que teniendo precisadas sus alineaciones y rasantes cuentan además con acceso rodado pavimentado, servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y de evacuación de las aguas residuales.
- 3.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en el Suelo Urbano los sistemas generales y locales, que deberán, en su caso, y en sus respectivos ámbitos, complementarse a través de los Planes Especiales hasta alcanzar los estándares fijados por estas Normas Urbanísticas.
- 4.- Las cesiones obligatorias y gratuitas en las Actuaciones en Suelo Urbano se determinarán en la correspondiente Área de Actuación cuando no estén definidas en las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento y comprenderán:
 - a) el suelo destinado a vías locales.
 - b) el suelo destinado a parques y jardines públicos.
 - c) el suelo destinado a centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad.Los excesos con respecto a las necesidades de la actuación poligonal será objeto de expropiación forzosa y podrán repercutirse mediante Contribuciones Especiales sobre el conjunto de beneficiados por la intervención.

Art. 14.- Tipos de Ordenación y Calificación Zonal.

- 1.- Estas Normas Subsidiarias establecen varios tipos de ordenación de la edificación que sirven para la zonificación del suelo urbano y la clasificación del suelo urbanizable como urbano a través de los correspondientes Planes Parciales. Estos mantienen determinadas constantes y una relación específica con la estructura urbana. Los tipos de ordenación previstos son los siguientes:
 - A.- Edificación adosada. (Zona 1). Corresponde a sectores en las que el tipo edificatorio predominante es el que corresponde a edificación entre medianeras, cuya alineación se establece paralela al eje de la calle que le da acceso y se rige básicamente por la altura reguladora máxima y la profundidad edificable.

B.- Edificación aislada. (Zona 2). Corresponde a los sectores en los que la edificación se dispone totalmente aislada dentro de su parcela y se rige principalmente por los parámetros de la altura reguladora, la ocupación y la edificabilidad máxima.

C.- Casco Tradicional. (Zona 3). Comprende los núcleos y barrios en los que los tipos edificatorios son los resultantes de los sistemas tradicionales de ocupación del suelo en los entornos rurales canarios caracterizados por la alcatoría en la conformación del parcelario y la adaptación de la propiedad a las condiciones topográficas. Se rige por una serie de parámetros asimilables a los usuales en la Edificación Aislada con una mayor ocupación y permisibilidad en la situación de las construcciones.

D.- Casco Monumental. (Zona 4). Se refiere al núcleo fundacional de Garachico en el que la gran presencia de edificios monumentales y la existencia de un tejido parcelario básico para la comprensión de la estructura histórica de las ciudades canarias exige un gran cuidado en la preservación de sus condiciones originales así como la conservación de los tipos edificatorios existentes y la alta calidad ambiental y estética.

- 2.- La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los ámbitos definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los Planos de Ordenación de Núcleos Urbanos.

Art. 15.- Aplicación de los preceptos de este Capítulo.

- 1.- Este capítulo contiene la reglamentación detallada para el Suelo Urbano del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de construcciones y terrenos, así como las características de la ordenación de la edificación y de su entorno lo que se especifica en mayor detalle en el articulado siguiente.
- 2.- Los preceptos de este capítulo se aplicarán al Suelo Urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en todo aquello que no sea objeto de una reglamentación diferente derivada de las condiciones específicas de cada Plan Parcial.



Sección 2a.- Reglamentación detallada de la edificación.

A.- Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación.

Art. 16.- Terminología relativa a la forma del espacio público.

- A.- Parcela: Porción de suelo Urbano.
- B.- Alineación de vial: Es la línea que establece a lo largo de las vías, la separación entre los espacios públicos y privados.
- C.- Alineación de la edificación o línea de fachada: Es la línea que establece los límites de las edificaciones y que puede ser fija (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella) u opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos).
- D.- Frente de parcela: Longitud que tiene la alineación de vial de una parcela a lo largo de una calle.
- E.- Ancho de la calle: Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía.
- F.- Rasante: Es la proyección vertical de la alineación de vial a lo largo de las fachadas de la parcela.
- G.- Manzana: Superficie de suelo delimitada por varias alineaciones de vial.
- H.- Fachadas de la edificación: Son los planos verticales que definen los límites de la edificación. Tendrán la consideración de fachada principal aquellos que dan frente, bien directamente o bien a través de un espacio libre, a un vial.
- I.- Chañán: Se considera como chañán al plano definido por la perpendicular a la bisectriz formada por el encuentro de dos alineaciones de vial en una esquina.
- J.- Altura de la edificación: Se regulará mediante dos parámetros que deberán cumplirse simultáneamente.
- a.- La altura reguladora máxima: Es la cota máxima que puede alcanzar la fachada del edificio medida verticalmente en su punto medio, desde la rasante de la calle (o del terreno si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial) y la cara superior del último forjado (o su proyección horizontal si éste se encuentra retirado).

b) Número máximo de plantas: Es el número entero de plantas permitidas por encima de la rasante que pueden existir dentro de la altura reguladora máxima.

K.- Cuerpo y elementos salientes: Son todos aquellos volúmenes que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Cuerpos salientes son los que pueden ser habitables u ocupables, ya sean cerrados o abiertos.

b) Elementos salientes son el resto de elementos constructivos que son parte integrante de la edificación y que no son habitables ni ocupables como aleros, zócalos, gárgolas, marquetas y otros similares o de carácter ornamental.

L.- Cerramiento: Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales. Los cerramientos a vial, serán opacos hasta una altura de 1 m. y con verja o seto hasta un máximo de dos metros medidos desde la rasante de la calle; cuando sean divisorios de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura de dos metros.

M.- Retranqueos de la edificación: Son las distancias mínimas que deberá guardar la edificación respecto a los límites de la parcela (frente, fondos y laterales).

En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos vías los retranqueos a viarios serán de aplicación en todo el perímetro de la parcela que limita con las mismas.

Art. 17.- Terminología relativa a la edificación.

A.- Planta Baja: Planta situada al mismo nivel que la rasante de la calle o dentro de los límites que con relación a la misma se señalan. En el caso de que el edificio se sitúe sobre un terreno en pendiente, se entenderá como planta baja aquella que tenga el pavimento situado como máximo a 1,20 metros sobre cualquier punto de la rasante o del terreno original, si existiera más de una planta en estas condiciones, se tomará como tal la de posición más baja.

B.- Planta Sótano: Planta enterrada o semienterrada que está debajo de la Planta Baja. En ningún caso la altura del sótano hasta el nivel inferior del forjado podrá estar por encima de 1,20 metros sobre cualquier punto de la rasante o del terreno principal. En caso contrario se considerará como planta baja a todos los efectos.

Las plantas sótanos no podrán utilizarse para usos habitables o comerciales. Sólo se permitirán los garajes, almacenes, instalaciones técnicas, servicios y similares siempre que cumplan las condiciones de seguridad mínimas.

- C.- Planta piso: Es toda planta situada por encima de la planta baja.
- D.- Edificaciones auxiliares: Son las construcciones separadas del edificio principal y que están destinadas a su servicio, como garajes, almacenes, invernaderos, etc. No podrán destinarse a residencia.
- E.- Patios de luces: Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.
Si los patios de luces se mancomunan para completar las dimensiones mínimas que se establecen será indispensable hacerlo constar en el Registro de la Propiedad mediante escritura pública, con la condición de no poderse cancelar mientras la servidumbre subsista y alguno de los patios vecinos lo requiera.
- F.- Pared medianera: Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.
Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, queden medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con acabado similar al del resto de las fachadas.
- G.- Patio de manzana: Es el espacio libre edificable sólo en planta baja y sótanos que surge de aplicar las profundidades edificables. Se delimita mediante una línea de fachada que será obligatoria para las edificaciones.

Art. 18.- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora máxima. Los espacios abuhardillados resultantes podrán habitarse siempre que se respeten las condiciones establecidas en esta Normativa.



b) Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura no superior a los 60 cm.

c) Las bárandillas y petos en fachadas y patios interiores, hasta una altura de 1,20 mts. por encima de la altura reguladora máxima.

d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escaleras, etc., que habrán de quedar debajo de diedros a 45°, formado a partir del plano horizontal definidos por el límite de la altura reguladora máxima, en cada una de las fachadas. En la zona de Casco Monumental éstas no podrán sobresalir por encima de la cubierta del edificio.

B.- Disposiciones relativas a la Edificación Adosada.
(Zona 1)

Art. 19.- Definición y parámetros generales.

- 1.- La Zona 1 de Edificación Adosada se refiere a aquellos sectores en los que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias e interiores de manzana señaladas en los planos.

Constituye un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, se relacionan muy estrechamente con las características y con el dimensionado de los espacios públicos. La edificación se regula a través de parámetros y galibos que establecen determinadas relaciones de proporcionalidad con los espacios públicos y/o libres. El envolvente volumétrico que resulta de la aplicación de los siguientes parámetros prefigura -pero no determina- la forma urbana.

Art. 20.- Condiciones Generales de edificación.

- 1.- Los planos de ordenación pormenorizada de cada núcleo urbano definen en esta zona, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como edificación adosada.

La alineación de la edificación será obligada y coincidirá con la de vial en este tipo edificatorio con las excepciones que se establecen en los planos de ordenación en consideración a determinadas singularidades existentes.

- 2.- La profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo con la relación entre los espacios no ocupados de la parcela y no podrá exceder nunca de 20 mts. medidos desde la alineación vial.
- 3.- Las alturas de la edificación se establece en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector.

Art. 21.- Solar edificable.

- 1.- Se considera solar edificable en edificación adosada al que cumpla las siguientes condiciones:

- a.- Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas o particulares.

- b.- Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo los servicios de alumbrado público, abastecimiento de aguas y afirmado de las calles.

c.- Que no esté situado en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres; zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.

- 2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 90 m². cuadrados ni mayor de 200 m². El frente de parcela no podrá ser menor a 8 mts. En caso de solares en suelos urbanos consolidados que no cumplen estas condiciones mínimas y no puedan reparcelarse con las contiguas, al estar éstas edificadas, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan con las condiciones higiénicas de la vivienda deficitadas por estas Normas.

Art. 22.- Regulación de la altura.

La altura reguladora máxima vendrá definida de acuerdo al número de plantas que a cada manzana o sector de ésta le haya sido asignado en los correspondientes planos de ordenación y en función de las dimensiones que se establecen en el cuadro siguiente:

| Ancho de Calles | Nº máximo de plantas | Altura Reg. Máxima |
|--------------------|----------------------|--------------------|
| Hasta 9 mts | 2 | 7,05 mts. |
| A partir de 9 mts. | 3 | 10,30 mts. |

En alineaciones de calles en pendiente superior al 15%, la altura reguladora se medirá en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la cornisa horizontal hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, con lo que deberá escalonarse la edificación en una planta, y así sucesivamente.

Art. 23.- Altura de pisos.

- 1.- La altura máxima de la planta baja para usos no residenciales, no podrá ser mayor de 3,8 mts. medida desde la cota del piso colocado hasta el techo y tendrá un mínimo de 3 mts.
- 2.- La altura mínima en cualquier planta de vivienda será de 2,50 mts. medida igual que en el caso anterior.
- 3.- En garajes y sótanos la altura podrá reducirse a 2,30 mts.



Art. 24.-Altura de la edificación con frente a dos vías contiguas.

Si las alturas reguladoras fueren distintas para cada vía, las mayores de ellas podrán prolongarse por las calles adyacentes hasta una longitud máxima igual a una vez y media el ancho de la calle más estrecha contado a partir del vértice definido por el encuentro de las dos alineaciones de vial correspondiente.

Art. 25.-Altura de la edificación que da frente a dos vías que no formen esquina.

La altura reguladora máxima para edificios que den frente a dos vías que no formen esquina se medirá de acuerdo a uno de los dos criterios siguientes:

- 1.- Si existe patio de manzana, como si fueran edificios independientes.
- 2.- Si no hay patio de manzana, cada vía definirá la altura máxima y el cambio de altura deberá efectuarse según una línea media entre ambos frentes.

Art. 26.- Esquinas achaflanadas.

- 1.- En los edificios que formen esquina a dos vías será obligatorio la realización de un chaflán que tendrá una dimensión mínima de 2 mts. medidos entre las dos alineaciones de vial que lo definen.
- 2.- A efectos de la aplicación de la ordenanza de vuelo, la alineación del chaflán se tomará como origen para medir la dimensión de los cuerpos y elementos salientes.

Art. 27.- Muros medianeros al descubierto.

En caso de que existan alturas reguladoras diferentes o los nuevos edificios dejen medianeras al descubierto, estas deberán tratarse con los mismos materiales, color, textura, etc., que la fachada del edificio.

Podrá efectuarse opcionalmente un retranqueo, que como mínimo será de 2 mts., a partir de la altura reguladora más pequeña, de tal manera que se puedan producir aberturas en el lateral del edificio.

Art. 28.- Construcciones por encima de la altura máxima.

- 1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, salvo los remates de escaleras, ascensores, otros elementos técnicos de las instalaciones, tendederos, lavaderos, etc., que no podrán superar los 3,5 mts. de altura medidos desde la altura reguladora máxima hasta el elemento constructivo más alto.

Las construcciones en cubierta no podrán ocupar ésta en más de un 20% de su superficie, no se admitirán como habitables y deberán estar retiradas de las fachadas principales como mínimo 3 mts. en todo su desarrollo.

- 2.- También podrán ejecutarse por encima de la altura reguladora máxima los petos y barandas de fachada y medianeras, cuya altura no podrá exceder de 1,8 mts.

Art. 29.-Características de los cuerpos y elementos salientes.

- 1.- Los elementos salientes tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y tendrán 15 cms. como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos salientes.
- 2.- Los cuerpos salientes pueden ser cerrados y abiertos entendiéndose por cerrados aquellos que tienen en todos sus lados cerramientos fijos, y por abiertos los que tienen todo su perímetro protegido por barandas y petos solamente.
- 3.- El límite lateral del vuelo se situará a una distancia de 0,80 mts. de la medianera. El plano límite frontal será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.
- 4.- Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos salientes se ajustará a lo definido en el siguiente cuadro:

| Ancho de calles: | Nº máximo de plantas | Dimensión máxima | Ocupación máx.fachada |
|---------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Hasta 8 mts. | 2 | 40 cms | 50% |
| A partir de 8 mts.: | 3 | 60 cms. | 50% |

- 5.- La altura mínima sobre la rasante de los cuerpos salientes no será nunca inferior a 3,50 m.
- 6.- La ocupación máxima de línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante, ésta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.

Art. 30.-Patios de luces.

La dimensión mínima de estos patios se establece de acuerdo a que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 3 mts.

Art. 31.-Claraboyas en patios de luces y de ventilación.

Los patios podrán cubrirse mediante claraboyas translúcidas que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación perimetral no menor de la mitad de la superficie del patio que cubre.

Art. 32.-Sótanos.

En este tipo edificatorio el número de sótanos máximo permitido por debajo de la rasante será de 1.

Art. 33.-Aparcamientos en los edificios.

En aquellas nuevas edificaciones que cuenten con una línea de fachada a una vía superior a 9 mts. y de superficie mayor de 150 m² será obligatorio la provisión de una plaza de garaje por vivienda.

Art. 34.-Escalonamiento de edificios.

- 1.- En terrenos en ladera o pendiente o pendiente superior a 15% al escalonamiento de la edificación será obligatorio.
- 2.- En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá escalonarse de tal manera que nunca exista más de un sótano o semisótano por encima de la cota natural del terreno.
- 3.- En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán escalonarse de tal manera que las terrazas sobre las que se sitúe la edificación no tengan una diferencia superior a 3 m. respecto a la cota del terreno original.



C.- Disposiciones relativas a la edificación aislada.
(Zona 2)

Art. 35.- Definición y parámetros generales.

- 1.- La Zona 2 de Edificación Aislada se refiere a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada dentro de su parcela o se organiza con una volumetría definida para toda la manzana con un porcentaje elevado de espacios libres de uso privado. Todos los frentes del edificio deberán ser tratados como fachadas.
- 2.- Los parámetros generales específicos de este tipo de ordenación son los siguientes:
 - a) Edificabilidad de parcela. Es un coeficiente definido en m²/m² que nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en cada parcela. Se entiende que estos m² se refieren a la totalidad del edificio e incluye por tanto los cuerpos salientes.
 - b) Ocupación máxima. Se refiere al tanto por ciento máximo que se puede ocupar por la edificación y los subterráneos en la parcela.

Art. 36.- Condiciones Generales de edificación.

- 1.- Los planos de ordenación pormenorizada definen en esta zona los sectores en que será aplicable este tipo edificatorio, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder ser edificables.
- 2.- La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se establecen.

Art. 37.- Solar Edificable.

- 1.- Se considera como solar edificable la parcela que cumple las siguientes condiciones:
 - a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas o particulares.
 - b) Que las vías a las que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua y afirmado de calles.
 - c) Que no estén situadas en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres, zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.

- 2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 400 metros cuadrados. El frente mínimo no será menor de 12 m. y deberá poder inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro.

Art. 38.-Altura de la edificación.

- 1.- La altura máxima de la edificación aislada será de dos plantas, baja y primera. Las dimensiones máximas de la altura serán las establecidas en el art. 22 medida en cualquier punto de las fachadas sobre el terreno circundante se medirán desde el punto más bajo de la edificación sobre el terreno hasta la cara superior del último forjado.
- 2.- La altura de los pisos se regula según las condiciones establecidas en el art. 23.

Art. 39.- Construcciones por encima de la altura máxima.

- 1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima salvo los pabellones de acceso a azoteas, lavaderos, etc. Estos elementos no podrán sobrepasar los 3,5 mts. de altura medidos desde la altura reguladora máxima hasta el elemento constructivo más alto.
- 2.- Estas construcciones no podrán ocupar más de un 20% de la superficie de cubierta y no podrán ser habitables.

Art. 40.- Ocupación máxima de parcela.

- 1.- La ocupación máxima de la edificación no será superior al 30% de la superficie total de la parcela.
Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes.
- 2.- En terrenos con una pendiente superior al 20%, la ocupación máxima será del 25% solamente.

Art. 41.-Edificabilidad de parcela.

- 1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela 0,6 m². de techo por cada m² de superficie de parcela (0,6 m²t/m²s).
- 2.- La superficie de techo máxima deberá integrarse en un volumen único edificable.
- 3.- En terrenos con pendiente superior al 20% se considerará la edificabilidad máxima como de 0,4 m²t/m²s.

Art. 42.-Retranqueos.

- 1.- La edificación debe separarse de todos sus linderos como mínimo 5 m. en los frentes a vial, y 3 m. en los restantes.

- 2.- En caso de que la línea de fachada venga definida dentro de la parcela en los planos de ordenación, será de aplicación ésta última.
- 3.- Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.

Art. 43.- Adose de edificaciones.

- 1.- Se permite el adose de la edificación a uno de los límites laterales de la parcela siempre y cuando su desarrollo no sea mayor del 25% del total del lindero y que en planta primera se retranquee la edificación a tres metros del lindero como mínimo.
- 2.- Podrán adosarse dos edificaciones pertenecientes a parcelas diferentes cuando se proyecten y construyan simultáneamente, siempre y cuando no se produzcan medianeras al descubierto.
- 3.- Podrán adosarse tres o cuatro edificaciones pertenecientes a parcelas diferentes siempre y cuando cumplan la condición especificada en el apartado anterior y además las parcelas que van a ser edificadas den frente a dos calles.

Art. 44.- Sótanos.

La ocupación del sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela y deberá atenerse a los retranqueos mínimos.

Art. 45.- Jardines.

- 1.- Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamiento distintos de los correspondientes a espacios libres.
- 2.- Los aparcamientos en superficie podrán situarse en los jardines pero la zona pavimentada no ocupará más de un 20% de la superficie de la parcela y en ningún caso ocuparán la franja que dé frente a la vía.

Art. 46.- Adaptación topográfica.

- 1.- En caso de parcelas situadas en pendiente que precisen su nivelación, se deberá cumplir que:
 - a) Las terrazas en linderos de parcela no pueden superar los 1,50 m. por encima o los 2,20 m. por debajo de la cota natural del lindero.
 - b) No podrán existir muros de contención interiores o en linderos de alturas superiores a 4 m.



Art. 47.-Edificaciones auxiliares.

- 1.- Podrán construirse este tipo de edificios siempre que su ocupación no supere el 10% de la superficie total de la parcela.
- 2.- Estas edificaciones no superarán 1 planta ni los 2,5 m. de altura.

Art. 48.-Cercamientos.

- 1.- Los cercamientos con frente a espacios libres o vías, deberán atenerse en toda su longitud a la alineación del vial correspondiente.
- 2.- Los cercamientos a vial serán opacos hasta una altura de un metro y con verja o seto hasta un máximo de 2 mts. medidos desde la rasante de la calle. Cuando los cercamientos separen parcelas podrán ser opacos hasta una altura de 1,8 mts.

Art. 49.-Agrupación de viviendas.

Se permitirá la superposición de dos viviendas unifamiliares en una misma parcela, siempre y cuando esta sea de 700 m². como mínimo y se cumplan todas las restantes normas edificatorias correspondientes a esta zona.

C.- Disposiciones relativas a los Cascos Tradicionales.
(Zona 3)

Art. 50.- Definición y parámetros generales.

- 1.- La Zona 3 de Casco Tradicional será de aplicación en los barrios y núcleos rurales del municipio de Garachico. Estos constituyen ámbitos de transición entre lo rústico y lo urbano en los que existen elementos directamente relacionados con las formas tradicionales de ocupación del suelo como huertos, patios y construcciones para albergar animales.
- 2.- Los parámetros específicos de este tipo de ordenación son similares en general a los establecidos para la edificación aislada.

Art. 51.- Condiciones Generales de edificación.

- 1.- Los planos de ordenación pormenorizada definen los sectores en que serán aplicables estas disposiciones de zona, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder ser edificables.
- 2.- La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se establecen.

Art. 52.- Solar Edificable.

- 1.- Se considera como solar edificable la parcela que cumple las siguientes condiciones:
 - a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas o particulares.
 - b) Que las vías a las que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua y afirmado de calles.
 - c) Que no estén situadas en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres, zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.
- 2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 90 metros cuadrados ni superior a 300 metros cuadrados. El frente mínimo no será menor de 6 metros.

Art. 53.-Altura de la edificación.:

- 1.- La altura máxima en los Cascos Tradicionales será de dos plantas, baja y primera. Las dimensiones máximas de la altura serán las establecidas en el art. 22 y se medirán en la vertical correspondiente al punto de rasante mas alta del tramo considerado.
- 2.- La altura de los pisos se regula según las condiciones establecidas en el art. 23.
- 3.- En caso de duda en la determinación de la altura se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25.

Art. 54.- Construcciones por encima de la altura máxima.

- 1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima salvo los pabellones de acceso a azoteas, lavaderos, etc. Estos elementos no podrán sobrepasar los 3,5 mts. de altura medidos desde la altura reguladora máxima hasta el elemento constructivo más alto.
- 2.- Estas construcciones no podrán ocupar más de un 20% de la superficie de cubierta y no podrán ser habitables.

Art. 55.- Ocupación máxima de parcela.

- 1.- La ocupación máxima de la edificación no será superior al 70% de la superficie total de la parcela. Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes que estarán a lo dispuesto en el artículo 29 cuando la línea de fachada esté situada en la alineación de vial.
2. En las fachadas a vías o espacios públicos no se permite la construcción de cuerpos salientes.

Art. 56.- Edificabilidad de parcela.

- 1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela 1,4 m². de techo por cada m² de superficie de parcela (1,4 m²t/m²s).
- 2.- La superficie de techo máxima deberá integrarse en un volumen único edificable.

Art. 57.- Retranqueos.

- 1.- La edificación puede separarse de sus linderos creando patios laterales a la edificación. Estos tendrán un ancho mínimo de 2 mts.
- 2.- En caso de que la línea de fachada venga definida en los planos de ordenación, regirá ésta sobre aquellas.



Art. 58.- Sótanos.

En esta zona el número de sótanos permitido es: 1 solamente.

Art. 59.- Jardines y huertos.

- 1.- Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. Se podrán utilizar para aquellos usos tradicionales como huertos, gallineros, etc. siempre y cuando se respeten las condiciones higiénicas mínimas y las habitaciones vivideras no ventilen directamente hacia los mismos.

Art. 60.- Adaptación topográfica.

- 1.- En caso de parcelas situadas en pendiente que precisen su nivelación, se deberá cumplir que:
 - a) Las terrazas en linderos de parcela no pueden superar los 1,50 m. por encima o los 2,20 m. por debajo de la cota natural del lindero.
 - b) No podrán existir muros de contención interiores o en linderos de alturas superiores a 4 m.

Art. 61.- Edificaciones auxiliares.

- 1.- Podrán construirse este tipo de edificios siempre que su ocupación no supere el 10% de la superficie total de la parcela.
- 2.- Estas edificaciones no superarán 1 planta ni los 2,5 m. de altura.

Art. 62.- Cerramientos.

- 1.- Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán atenderse en toda su longitud a la alineación del vial correspondiente.
- 2.- Cuando se produzcan patios o jardines que lleguen a la alineación de fachada estos deberán cerrarse con un muro opaco de una altura mínima de 1,20 mts.

C.- Disposiciones relativas al Casco Monumental.
(Zona 4)

E.1.- Condiciones generales en el casco Monumental

Art. 63.- Definición y parámetros generales.

- 1.- La Zona 4 de Casco Monumental se refiere al sector costero del Casco de Garachico en el que se concentra la mayor parte de los Edificios Monumentales catalogados así como aquellos edificios tradicionales que tienen un gran interés patrimonial y que por lo tanto necesitan un alto nivel de protección edificatoria así como la preservación de las condiciones ambientales, estéticas y tipológicas actuales.
- 2.- Los parámetros generales específicos del Casco Monumental son similares a los correspondientes a la Edificación Aislada excepto en aquello no especificado a continuación para lo que regirá subsidiariamente la normativa correspondiente a la Edificación Adosada.

Art. 64.- Condiciones Generales de edificación.

- 1.- Los planos de ordenación pormenorizada definen los sectores en que será aplicable esta ordenanza zonal, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder edificarse.
- 2.- La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se establecen. Se recomienda que la alineación de la edificación coincida normalmente con la de vial.

Art. 65.- Solar Edificable.

- 1.- Se considera como solar edificable la parcela que cumple las siguientes condiciones:
 - a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas o particulares.
 - b) Que las vías a las que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua y afirmado de calles.
 - c) Que no estén situadas en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres, zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.
- 2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 90 metros cuadrados ni superior a 500 m² excepto los destinados a equipamientos colectivos. El frente mínimo no será menor de 6 m.

Art. 66.-Altura de la edificación.

- 1.- La altura máxima de la edificación en el Casco Monumental será de tres plantas. Las dimensiones máximas de la altura serán las establecidas en el art. 22 y se medirá en el centro de la alineación no obstante en el caso de que el nuevo edificio se sitúa colindante a algún edificio monumental no podrá superar la altura de este.
- 2.- La altura de los pisos se regula según las condiciones establecidas en el art. 23.

Art. 67.- Construcciones por encima de la altura máxima.

- 1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima excepto la cubierta del edificio que deberá ser de teja en toda su dimensión.
- 2.- Por encima de la cubierta solo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación.

Art. 68.- Fachada marítima.

Las dos primeras plantas de las edificaciones que dan frente a la Avenida Marítima no podrán tener una proporción de huecos frente al macizo superior al 25% de la superficie total de la fachada del edificio al objeto de proteger éstas de los embates del mar.

Art. 69.- Conservación del Parcelario

Las parcelas existentes en la actualidad no se podrán agrupar o alterar al objeto de construir nuevas edificaciones. Las características geométricas reflejadas, tanto en el plano Parcelario como en el de Ordenación Detallada del Casco de Garachico se consideraran a todos los efectos como vinculantes y por lo tanto inalterables.

Art. 70.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la edificación no será superior al 60% de la superficie total de la parcela, excepto en aquellos solares cuya superficie en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias no tuvieran una superficie mayor a 120 m² en las cuales la ocupación podrá aumentar hasta un 80%.

Esta ocupación máxima se entenderá que no es aplicable a la ocupación definida por la edificación preexistente que supere dicha magnitud actualmente. No obstante en caso de sustitución o ampliación del edificio existente deberá respetarse la edificabilidad máxima permitida.

Art. 71.- Edificabilidad de parcela.

- 1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela 1,65 m² de techo por cada m² de superficie de parcela (1,65 m²t/m²s).
- 2.- La superficie de techo máxima podrá repartirse en varios volúmenes edificables dentro de la parcela.

Art. 72.- Retranqueos.

- 1.- Las nuevas construcciones pueden separarse de sus linderos creando patios laterales a la edificación o traseros a calle siempre que tengan un retranqueo mínimo de 3 mts. respecto de los límites de la parcela.
- 2.- En caso de que la línea de fachada venga definida dentro de la parcela en los planos de ordenación, será de aplicación ésta última.

Art. 73.- Elementos y cuerpos salientes.

En la zona de Casco Monumental no se permiten cuerpos salientes de ningún tipo. En el caso de retranqueos de la edificación desde la línea de fachada se deberá garantizar la continuidad de la línea de fachada mediante la prolongación de la cornisa u otro tipo de solución.

Art. 74.- Sótanos.

No se permiten sótanos en esta zona.

Art. 75.- Jardines.

- 1.- Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamiento distintos de los correspondientes a espacios libres.
Estos deberán contar con árboles o arbustos en una proporción de uno cada 25 m².
- 2.- Los aparcamientos en superficie podrán situarse en los jardines pero la zona pavimentada no deberá ocupar más de un 15% de la superficie de la parcela.

Art. 76.- Cerramientos.

- 1.- Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán atenerse en toda su longitud a la alineación del vial correspondiente.
- 2.- Cuando se produzcan patios o jardines que lleguen a la alineación de fachada estos deberán cerrarse con un muro opaco de una altura mínima de 2 mts.



B.2.-Disposiciones relativas a la protección de las características del Casco Monumental de Garachico.

Art. 77.- Adaptación al entorno monumental.

La responsabilidad en el control de la calidad ambiental y estética de las nuevas edificaciones en el Casco Monumental de Garachico corresponde al Ayuntamiento. Este, por tanto, denegará en última instancia las peticiones de Licencia de Obras a aquellos Proyectos de Edificación que no se atengan a una correcta adaptación a este entorno urbano monumental de acuerdo a esta normativa y a la legislación del Patrimonio Histórico Artístico.

Art. 78.- Condiciones de las fachadas.

- 1.- En el Casco Monumental de Garachico las fachadas deben ser planas en su totalidad no pudiendo los forjados sobresalir de la línea de fachada. No se permiten cuerpos volados.
- 2.- Las características formales de las nuevas fachadas no deberán plantear disonancias compositivas con el ambiente general preexistente en cada calle sin por ello, tener que recurrir al mimetismo de los elementos constructivos tradicionales.
- 3.- Los materiales a usar preferentemente en el revestimiento exterior se basarán en revocos procedentes de pigmentos naturales dentro de una gama de ocres, tierras y blancos en tonos claros. La textura final será lisa con acabado mate. Quedan excluidos aquellos revestimientos cuya base sea un ligante de resinas sintéticas (tipo granulite, etc.).
- 4.- En zócalos, esquinas y remates, se permite el recubrimiento con piedra o revoco a la tirolusa, quedando prohibidos en las fachadas los tratamientos pulidos o de loseta brillante tipo gres o azulejo.
- 5.- Para evitar la desfiguración de la escena urbana tradicional, el sistema constructivo general de las nuevas edificaciones deberá adaptarse en la medida de lo posible al uso de paredes de carga como sistema estructural general.

Art. 79.- Cubiertas.

- 1.- La modalidad obligatoria de cubierta en el Casco Monumental será el tejado que debe estar comprendido dentro de un diedro limitado por los 20° y 35° respecto del plano horizontal del último forjado.
Para la formación de cubiertas se han de utilizar tejas planas o curvas, siempre cerámicas y en su color natural u oscurecido.

Los aleros no podrán resolverse como prolongación del forjado sino con losa de hormigón, madera, piedra o incluso con la propia teja a la manera tradicional de espesor no superior a 10 cms. En todo caso, este elemento no debe tener una profundidad superior a 40 cm.

No se permiten elementos que sobresalgan de los planos formados por el tejado excepto chimeneas.

Art. 80.- Escaleras.

Al objeto de evitar la aparición de huecos que distorsionen el aspecto de las fachadas o volúmenes exentos, las escaleras deberán en la zona de Casco Monumental colocarse retiradas como mínimo a 3 mts de la alineación de vial cuando esta coincida con la línea de fachada.

Art. 81.- Carpinterías.

- 1.- Las carpinterías en las fachadas y patios deberán ejecutarse en madera oscura, tintada o pintada y no se admite expresamente la riga o el pino en su color natural. No son admisibles las carpinterías metálicas aunque sean pintadas o lacadas.
- 2.- Los huecos de ventanas y puertas deberán tener generalmente una proporción rectangular en la que la altura será, aproximadamente, una vez y media el ancho.

Art. 82.- Rótulos...

Los rótulos y anuncios sólo se permiten en planta baja. Deberán coincidir con la dimensión horizontal del hueco, y no tener una dimensión vertical mayor de 50 cm. de altura ni sobresalir de la fachada.

Art. 83.- Mantenimiento.

El mantenimiento en buen estado de la edificación en el Casco Monumental es una condición inexcusable de los propietarios, debiendo garantizar estos una adecuada protección y limpieza de la construcción al objeto de garantizar una adecuada fruición colectiva del espacio urbano como bien cultural de la comunidad.

El Ayuntamiento podrá exigir de oficio el pintado de fachadas o efectuarlo directamente cuando estas se encuentren en un estado de deterioro notable. Las labores de pintado, limpieza o renovación de fachadas deberá comprender a la totalidad de cada elemento al objeto de preservar su carácter unitario y por lo tanto no se permite en sectores parciales de cada paño.

F.- Ordenanzas de Protección Edificatoria de los Inmuebles y edificios catalogados.

Art. 84.- Objeto.

- 1.- La normativa de protección edificatoria tiene por objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a preservar el patrimonio arquitectónico y sus relaciones con determinados entornos a fin de mantener la calidad ambiental de los núcleos y emplazamientos del territorio municipal que se señalan.
- 2.- Además, se fijan los grados de intervención que son de aplicación en las construcciones y espacios a proteger, a tenor de los distintos grados de protección que se especifican.
Aquellos elementos protegidos que se encuentran localizados dentro del Casco de Garachico, se reflejarán en un Catálogo específico a realizar por el Plan Especial de Protección que desarrolle estas Normas en el casco de Garachico de acuerdo al art. 25 de la Ley de Suelo.

Art. 85.- Definición de obras permisibles.

- 1.- Restauración o reposición de elementos.
Son aquellas obras cuya intención consiste en el mantenimiento estricto de las características formales y constructivas actuales del edificio.
Estas tipo de obras deberán concentrarse en la protección y mejora de los sistemas constructivos empleados así como el refuerzo de las estructuras y la reposición de elementos deteriorados.
- 2.- Cambios en la distribución interior.
Consistirán en la adecuación de las tabiquerías para acomodar correctamente los nuevos usos y exigencias que se proponen para el edificio a conservar.
La transformación del espacio interior tendrá como límite el mantenimiento de las condiciones estructurales existentes siempre y cuando estas no impliquen un deterioro evidente del edificio en el futuro.
- 3.- Modernización de instalaciones.
Se concretarán al cambio de las instalaciones deterioradas o a la introducción de otras nuevas, al objeto de contribuir a la mejora del confort del edificio.
La modernización de instalaciones no se deberá plantear de tal manera que produzca la distorsión o transformación de los espacios existentes.
- 4.- Demolición de obras añadidas.
Consistirán en la eliminación de aquellas construcciones que deformen o contradigan la concepción original del edificio.



5.- Nueva construcción.

Serán las resultantes de la transformación o sustitución de partes del edificio existente o bien de la ocupación de superficies de la parcela actualmente sin edificar.

Art. 86.- Grados de protección.

Esta normativa establece distintos grados de protección en razón al interés de su conservación y al tipo edificatorio.

Comprende los siguientes grupos:

- A.- Edificios de carácter monumental.
- B.- Edificios de protección integral.
- C.- Edificios de protección ambiental.
- D.- Lugares singulares.

Art. 87.- Edificios de carácter monumental.

Se consideran Edificios de Carácter Monumental aquellas edificaciones que tienen un alto grado de interés patrimonial y que dada su importancia histórica y arquitectónica son objeto de una protección máxima.

En estos edificios se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas, consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto tanto en los interiores como en los exteriores. Las obras que se permiten en este tipo de edificios se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de obras añadidas.

Se permitirá la reutilización del edificio para usos distintos de los originales siempre que se respeten las condiciones establecidas en esta normativa, a excepción de los comerciales y de servicios, deportivos, industriales, almacenes y garajes.

La catalogación de un inmueble con este carácter viene dada por su inclusión dentro de la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Garachico incoado según Resolución de la Dirección General de Cultura de 19/6/1980 (BOE 19/8/80). La realización del Plan Especial del Casco de Garachico, previsto por este Planeamiento, podrá ampliar o cambiar la relación de edificios catalogados dentro de esta categoría para lo que se realizará un Catálogo específico.

Art. 88.- Relación de edificios monumentales.

Sin perjuicio de las precisiones que se establezcan en el correspondiente catálogo que se redactará específicamente para el Casco, la relación de edificios monumentales que se consideran en Garachico son los siguientes:

- Convento de San Francisco
- Iglesia de Santa Ana
- Castillo de San Miguel
- Convento de las Concepcionistas
- Casa de los Condes de la Gomera (Casa de Piedra)
- Ermita de los Reyes
- Iglesia de San Pedro de Daute
- Ermita de San Roque
- Convento e Iglesia de Santo Domingo
- Molinos de Agua y Casa del Agua
- Puerta de Tierra
- Ermita del Buen Suceso

En estos edificios las declaraciones de ruina deberán seguir los trámites establecidos al efecto y asimismo, se solicitará informe a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico sin cuya aprobación previa no tendrán efecto dichas declaraciones.

Art. 89.- Edificios de protección integral.

Por Edificios de Protección Integral se habrán de entender aquellas edificaciones que tienen un alto grado de interés patrimonial y que dada su importancia histórica y arquitectónica, son objeto de una integral protección.

Por ello se impone la conservación estricta de sus características formales y constructivas más sobresalientes, consolidando su estado actual sin modificaciones sustanciales de su aspecto, tanto en interiores como exteriores. Las obras que se permiten en este tipo de edificios se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de obras añadidas.

Se permitirá la reutilización de los edificios para usos distintos de los originales siempre que se respeten las condiciones establecidas en la presente Normativa, a excepción de los usos comerciales, deportivos, industriales, almacenes y garajes.

Art. 90.- Relación de edificios integrales.

Esta Normativa ha considerado como de Protección Integral a los siguientes edificios:

- Ermita en Finca Malpais. El Guincho
- Casa Gonzalez Alonso. Finca Malpais
- Casa Lopez Rodriguez. Las Cruces
- Casa en Camino de S. Juan de la Degollada, 2
- Casa Martin Gonzalez. San Pedro
- Casa Bravo de Laguna. La Quinta Roja.
- Ermita en el Camino de San Pedro
- Casa en Ctra. general a Guía de Isora, s/n
- Iglesia de san Juan del Reparo

Art. 91.- Edificios de protección ambiental.

Este grupo comprende aquellas edificaciones en las 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, de tal manera que su desaparición supondría un grave quebranto de este.

En estos edificios se pretende la conservación de su estructura y morfología y en especial de sus elementos sustanciales: la fachada, los patios y escaleras principales existentes, la cubierta y el volumen actualmente edificado.

Las obras que se permiten en ellos se concretan en la restauración y reposición de elementos, cambios de distribución, modernización de las instalaciones y la demolición de las obras añadidas.

Se podrán proponer sustituciones en estos edificios siempre que supongan una notable mejora de la escena urbana y de la calidad del espacio, manteniendo los valores antes mencionados para lo que será imprescindible informe favorable de un experto reconocido en la materia.

En ningún caso, las intervenciones que se realicen supondrán un aumento volumétrico respecto al que tenga el edificio en el momento de la petición. Se permite cualquier tipo de uso excepto los de almacén, industria y garaje.

Art. 92.- Relación de edificios ambientales.

Sin perjuicio de las precisiones que se establezcan en el correspondiente catálogo la relación de edificios ambientales que se consideran en Garachico son los siguientes:

Casco de Garachico:

- Casa del Marqués de Villafuerte
- Casa de El Lameró
- Casa de Noriega
- Casa de Soler
- Casa de Ponte (calle de Estebán de Ponte)
- Casa del Marqués de la Quinta Roja
- Casa de Salazar
- Casa de Brier
- Casa en c.E.R. de la Sierra esquina A. de Raya
- Casa de Ponte (c. Estebán de Ponte-Tomé Cano)
- Casa Benitéz
- Colegio San Isidoro
- Casa de Hdez. Martínez
- Casa de Granada

Exterior:

- Casa Benitez García, El Guincho
- Casa Acosta Adán, Finca Malpais
- Casa Velazquez Mendez, Cruce de La Caleta
- Casa Velazquez Gonzalez, Cruce de La Caleta
- Casa Hdros. de Velazquez Gonzalez, Cruce de La Caleta
- Casa en Camino de San Juan de la Degollada, 7
- Casa en Camino de San Juan de La Degollada, 11
- Casa en Camino de San Juan de La Degollada, s/n
- Casa en Ctra. General, 55. Las Cruces
- Casa Pérez Méndez, Las Cruces
- Casa Gonzalez Gorrín, Las Cruces
- Casa en Ctra. General, 45. Las Cruces
- Casa en Ctra. general, 43. Las Cruces
- Casa en Ctra. General, 41. Las Cruces
- Casa Curbelo Viñas, Las Cruces
- Casa Méndez Alvarez, Las Cruces
- Casa en Subida al Tanque, s/n. Las Cruces
- Casa en Subida al Tanque, s/n. Las Cruces
- Casa Méndez Alvarez en Subida al Tanque, 25
- Casa Velazquez Martin en Subida al tanque, 23
- Casa Pérez Martel, San Pedro, 2
- Casa en Camino del Monte, 7
- Casa en Ctra. Gral. a Guía de Isora, 20
- Casa en Ctra. Gral. a Guía de Isora, 35
- Casa en Ctra. Gral. a Guía de Isora, s/n



Art. 93.- Lugares Singulares

Se han catalogado como lugares singulares aquellos espacios y construcciones que tienen un valor primordial para la memoria colectiva y contribuyen además a la caracterización tradicional del municipio. Estos elementos se protegen de tal manera que las nuevas actuaciones no desvirtuen su carácter tal y como ha permanecido hasta nuestros días, de conformidad con lo establecido en las normas de aplicación directa previstas en la Ley del Suelo (art.73) y su reglamento de Plancamiento (art.98).

Art.94.- Relación de Lugares Singulares

Se han considerado como Lugares Singulares dentro del término municipal de Garachico a los siguientes:

- Camino Real de San Juan de la Degollada
- Calvario de las Cruces

Art. 95.-Tramitación de licencias.

En la zona 4 de Casco Monumental o en los entornos colindantes a los edificios conceptuados como monumentales o ambientales, además de lo exigido en el art. se precisarán los siguiente documentos:

- a.- Memoria justificativa de la convivencia y oportunidad de la obra a realizar así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a efectuar.
En el caso de edificios protegidos monumentalmente, ésta incluirá un estudio histórico y técnico que fije el marco en el que el edificio se construyó, autor, estilo arquitectónico, técnicas constructivas, entorno y usos existentes y pasados.
- b.- Alzado del tramo de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica complementaria que justifique la solución propuesta.
- c.- Levantamiento del estado actual del edificio a escala 1:100 como mínimo con detalle de elementos constructivos y estructurales.

Las licencias de demolición en los casos antes reseñados requerirán la aprobación favorable del Anteproyecto por la Dirección General de Cultura según informe de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARACHICO

ORDENANZA DE EDIFICACION

CUADRO RESUMEN DE MAGNITUDES PRINCIPALES

| | Zona 1 Edificación Adosada | Zona 2 Edificación Aislada | Zona 3 Casco Tradicional | Zona 4 Casco Monumental |
|-----------------|---|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Parcela Mínima | 90 m2 | 400 m2 | 90 m2 | 90 m2 |
| Parcela Máxima | 200 m2 | - | 300 m2 | 500 m2 |
| Frente Mínimo | 8 mts | 12 mts | 6 mts | 9 mts |
| Altura Máxima | Segun Ancho de Calle. Ver Art. Especifico | | | |
| Ocup. Permitida | 100 % | 30 % | 70 % | 60 % |
| Edific. Máxima | - | 0,6m2t/m2s | 1,4m2t/m2s | 1,65m2t/m2s |
| Retranqueos | No permitido | 5-3-3 mts | Lateral 2m | Lateral 3m |
| Alt. Muro Cerr. | - | 2mts/max. | 1,2mts/min | 2 mts/min. |
| Agrup.Parcelas | - | Permitida | - | Prohibida |

F.-Disposiciones sobre las condiciones higiénicas de la edificación.

F.1.- Condiciones Higiénicas de las Viviendas.

Art. 96.- Condiciones generales de habitabilidad.

- 1.- Las viviendas deberán tener un espacio de uso común exceptuando cocinas y baños (si son independientes), que como mínimo, tenga apertura al exterior por medio de una de las fachadas.
- 2.- En cumplimiento del precepto anterior, sólo tendrán validez como fachadas las de los patios de manzana cuando éstos tengan una dimensión mínima de 15 m.
- 3.- Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

Art. 97.- Frente mínimo de fachada de vivienda.

Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada al exterior no inferior a 6,00 m.

Art. 98.-Superficie útil.

- 1.- Se entiende por superficie útil, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio.
- 2.- En el conjunto de la superficie útil se considerará la superficie de los espacios exteriores de uso privado como terrazas miradores, tendederos, etc., al 50% siempre que estén cubiertos.
- 3.- En el cómputo de superficies útiles mínimas no se podrán considerar aquellos espacios cuya altura de piso a techo sea inferior a 2,20 m.

Art. 99.-Superficie mínima de la vivienda.

La vivienda tendrá como mínimo una superficie útil o habitable, tal que a cada persona del programa familiar le corresponda 18 m². en caso de 2 personas sóloamente, y 10 m² a cada persona más en programa mayores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

| Programa familiar nº | Superficie útil mín. m ² . |
|-------------------------|---|
| 2 | 36 |
| 3 | 46 |
| 4 | 56 |
| 5 | 66 |
| 6 | 76 |
| 7 | 86 |
| n | 36 + 10 (n-2) |



Art. 100.-Altura mínima.

- 1.- La altura libre mínima entre pisos y techo acabados será de 2,50 m. en el interior de las viviendas.
- 2.- Aquellos espacios que no sean estancia, comedor, cocina o dormitorios, podrán tener una altura de 2,20 m.

Art. 101.-Programa funcional mínimo.

La vivienda con programa funcional mínimo será aquella destinada a albergar una familia de dos personas y consta de cocina, estar-comedor, baño y un dormitorio de dos camas.

El siguiente cuadro señala las superficies útiles mínimas de las estancias comunes:

| Piezas | Superficie útil en m ² | |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Hasta 4 personas | Más de 4 personas |
| Cocina | 5 | 8 |
| Cocina-Comedor | 8 | 10 |
| Estar | 14 | 16 |
| Estar-Comedor | 16 | 18 |
| Estar-Comedor-Cocina | 20 | 24 |
| Mínimo zonas comunes | 22 | 26 |

Art. 102.-Condiciones de iluminación.

Toda pieza habitable salvo los aseos, baños, dependencias de almacenaje y pasillos, tendrán iluminación a través de un hueco cuya superficie no será inferior a 1/8 de la superficie útil.

Art. 103.- Condiciones de ventilación.

- 1.- Toda cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior.
- 2.- En baños y aseos se permite la ventilación por medio de cualquier sistema de chimeneas homologado con el que quede garantizada.
- 3.- Cuando la pieza ventile a través de una galería exterior, ésta tendrá una superficie total de huecos no inferior a la mitad de la superficie de su fachada.
- 4.- Cuando la pieza ventile a través de una galería que a su vez da a un patio interior, ésta será totalmente acristalada o abierta a dicho patio.

Art. 104.- Huecos de paso.

Los anchos libres mínimos de los huecos de paso serán los siguientes:

| | |
|-------------------|---------|
| Acceso a vivienda | 0,80 m. |
| Comedor-estancia | 0,80 m. |
| Resto | 0,70 m. |

Art. 105.- Dimensiones mínimas del vestíbulo en la vivienda.

- 1.- Las dimensiones mínimas del vestíbulo de la vivienda serán de 1,10 m. por 1,10 m.
- 2.- El vestíbulo será obligatorio para programas funcionales de 3 o más personas.

Art. 106.- Anchura mínima de pasillos y escaleras interiores.

- 1.- Los pasillos tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,90 m.
- 2.- Las escaleras interiores de vivienda tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,70 m.

Art. 107.- Dormitorio individual.

- 1.- Los dormitorios individuales tendrán una superficie mínima de 6 m². sin incluir la destinada al armario ropero empotrado si lo hubiere.
- 2.- La dimensión mínima en esta pieza ha de ser de 1,90 m., lo que permite la instalación de una cama y un pasillo lateral.

Art. 108.- Dormitorio doble.

- 1.- Los dormitorios dobles tendrán una superficie mínima de 10 m². sin incluir la destinada al armario ropero si lo hubiere.
- 2.- El ancho mínimo del dormitorio será de 2,50 m.

Art. 109.- Dormitorio principal.

- 1.- El dormitorio doble principal tendrá una superficie mínima de 10 m². sin incluir la destinada al armario ropero empotrado si lo hubiere.
- 2.- En todo dormitorio doble principal deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a 2,60 m., lo que permita la disposición de una cama de matrimonio y dos pasillos laterales.

Art. 110.- Cocina.

- 1.- La superficie mínima será, según el programa funcional, la definida en el art. 101.
- 2.- En banco de trabajo tendrá una anchura mínima de 0,50 m. y el espacio situado en contacto con el mismo 1,10 m.
- 3.- La dimensión útil del banco de trabajo junto con la instalación de los aparatos domésticos debe tener como mínimo 3 m. de largo.

Art. 111.- Estancia.

- 1.- La superficie mínima de la estancia será según el programa funcional, la definida en el art. 101.
- 2.- En toda estancia, estancia-comedor o estancia-comedor-cocina deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no inferior a 3 m. no debiendo existir estrechamientos inferiores a 2,70 m.

Art. 112.- Cuartos de baño y aseos.

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro cuyo acceso pueda tener lugar sin pasar por dormitorios ni cocina.

Art. 113.- Normas básicas para instalaciones.

Las instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones generales de obligado cumplimiento vigente en el momento de su aplicación, y, en todo caso, a las siguientes:

- a.- Normas básicas para la instalación interior de suministros de agua (Orden Min. Industria 9-12-75).
- b.- Reglamento electrónico de Baja Tensión (Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre).
- c.- Normas básicas para las instalaciones de gas en edificios habitados (Orden Presidencia del Gobierno 29-3-74).

Art. 114.- Condiciones generales de los edificios.

Todo edificio de nueva planta deberá ajustarse a las condiciones establecidas en las siguientes normas básicas:

- a.- NBB-CAS1.- Condiciones acústicas de los edificios.
- b.- NBE-CT79.- Condiciones térmicas de los edificios.
- c.- NBE-CPI81.- Condiciones de protección contra incendios de los edificios.



Art. 115.- Aplicación de la normativa básica a los edificios preexistentes:

Todas las prescripciones contenidas en los arts. 97 98 y 99 son de aplicación a las obras de reforma, ampliación y consolidación de las edificaciones preexistentes.

F.2.- Elementos comunes de las edificaciones plurifamiliares.

Art. 116.- Vestíbulo del edificio.

- 1.- Junto a la puerta del edificio deberá existir un espacio en el cual podrá inscribirse un círculo de 2,10 m. de diámetro como mínimo.
La altura mínima del espacio de entrada o vestíbulo del edificio será de 2,50 m. como mínimo. Desde el vestíbulo a la escalera o ascensor deberá poder accederse a través de otro espacio cuyo ancho no sea inferior a 1,20 m.
- 2.- En los vestíbulos de los edificios no se podrá instalar locales comerciales, industrias, o vitrinas de exhibición, ni se permitirá el acceso del público, ni de mercancías a los locales.

Art. 117.- Acceso a viviendas.

Los pasillos interiores al edificio y galerías de acceso a las viviendas, tendrán como mínimo 1,20 m. de ancho.

Art. 118.- Escaleras en edificios plurifamiliares.

- 1.- Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán 0,26 m. de huella mínima sin contar la moldura y 0,19 de contrahuella máxima.
- 2.- No se permitirá la construcción de mesetas y rellanos partidos o compensados.
- 3.- En escaleras con tramos curvos, la medida de la huella se tomará a 0,40 m. del pasamano desde la curva límite de menor radio.
- 4.- El ancho mínimo de las escaleras será de 0,98 m. libres de zancas, 1 m. en los descansillos intermedios, 1,20 m. en los rellanos de pisos sin ascensor y 1,40 m. cuando haya ascensor.
- 5.- Los tramos de escalera no podrán salvar alturas superiores a 4 m. sin descansillo intermedio.

Art. 119.- Iluminación y ventilación de escaleras.

- 1.- Las escaleras deberán tener iluminación y ventilación al exterior o patio de luces en cada planta, mediante aberturas que como mínimo tendrán una superficie de 1,25 m².
- 2.- Como excepción al precepto anterior se permitirá la ventilación e iluminación a través del hueco de la escalera cuando este tenga como una superficie mínima 1,20 m². y un ancho mínimo de 0,60 mts.
- 3.- En el caso de ventilación e iluminación a través del hueco central, podrá cubrirse el espacio de la escalera mediante claraboya acristalada que tendrá una zona perimetral abierta equivalente a 1/4 de la superficie del recinto total de la escalera.

Capítulo Tercero. REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 120.- Definición y normas generales.

- 1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Apto para Urbanizar aquellas áreas que durante el proceso de ejecución de este Plan se ha previsto su transformación a Suelo Urbano debido a las necesidades detectadas para el crecimiento poblacional.
- 2.- Los Planes Parciales que se redacten para desarrollarlas, cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y en sus Reglamentos, las que resulten de otras disposiciones legales aplicables y las que de forma específica se fijen para cada uno de ellos en estas Normas, respetando las determinaciones zonales respecto al aprovechamiento, usos, densidad y características de la edificación.
- 3.- Los Planes Parciales respetarán todo aquello que en estas Normas Urbanísticas y demás documentos se dispone en relación a los sistemas generales y locales en Suelo Urbanizable, y precisarán y completarán todos aquellos aspectos no suficientemente definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En la Memoria de Ordenación se fijan las reservas mínimas para sistemas locales que se habrá de proveer en cada sector de planeamiento, así como las características de los aprovechamientos que se permiten de acuerdo a estas Normas.
- 4.- La Administración municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento. Asimismo, podrá establecer plazos de urbanización y edificación de acuerdo con el artículo 154.2b de la Ley del Suelo.
- 5.- Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación en alguno de sus límites, siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.



Art. 121.- Condiciones para el fraccionamiento de sectores.

- 1.- Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:
 - Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
 - No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
 - No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas de acuerdo con el art. 36.2 de Reglamento de Gestión.
- 2.- La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, previamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública.
- 3.- Los sistemas dentro del Suelo Urbanizable podrán ser objeto de desarrollo anticipado por parte de la Administración en razón del interés público, por vía de expropiación, y resarciéndose en el momento de llevarse a cabo el correspondiente Plan Parcial.
- 4.- Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones, el Ayuntamiento:
 - No aprobará una división de un sector que no garantice que el equipamiento correspondiente tenga dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.
 - Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.
 - Podrá modificar una asignación concreta de un uso por otro mediante un estudio se demuestre más deficitario en la zona.

Art. 122.-Calificación zonal en Suelo Apto para Urbanizar.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las siguientes posibles zonas en Suelo Apto para Urbanizar:

- Edificación adosada.
- Edificación aislada.
- Casco Monumental.
- Industrial.

cuya normativa deberá corresponderse en lo sustancial con la de las zonas de igual denominación en el Suelo Urbano.

La definición de las zonas aplicables en cada Sector de S.A.U. se especifica en la Memoria de Ordenación.

Art. 123.- Cesiones en Suelo Apto para Urbanizar.

Los Planes Parciales que se redacten como desarrollo de estas Normas Subsidiarias garantizarán la ejecución de las cesiones obligatorias y gratuitas que comprenderán como mínimo:

- a.- El suelo destinado a viario local.
- b.- El suelo destinado al sistema de Parques y Jardines, asimilable a Espacios Libres de dominio y uso público.
- c.- El suelo destinado a Centros Docentes.
- d.- El suelo edificable que corresponda al 15% de la edificabilidad total del sector.

Capítulo cuarto: REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 124.- Definición del Suelo Rústico *

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Rústico, aquellos terrenos que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial, han de ser objeto de protección para impedir su degradación, incluye además aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano.

La delimitación del Suelo Rústico se hace en el Plan de Clasificación del Suelo.

Art. 125.- Normas Generales en Suelo Rústico.

1.- Los terrenos clasificados como Suelo Rústico estarán sujetos a las limitaciones del artículo 85 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto a las leyes regionales sobre Ordenación del Suelo Rústico y de Declaración de Espacios Naturales de Canarias.

2.- Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto los relacionados con la actividad agrícola o los previstos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

3.- En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones, divisiones o segmentaciones de terrenos que, suponiendo un fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, pudiesen representar la formación de núcleos de población y en todo caso la subdivisión de fincas rústicas cuyo tamaño sea inferior a 10.000 m².

Se entiende que se puede dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se divida una finca rústica en parcelas, con objeto de edificar, o estén dotadas de acceso rodado aunque no esté asfaltado, o cuente con suministro de luz y agua.

4.- Toda actuación exigirá la previa concesión de licencia municipal para garantizar el correcto cumplimiento, para lo cual el Ayuntamiento solicitará los correspondientes avales.



- 5.- Las solicitudes de edificación y ocupación admitidas en estas Normas se tramitarán de acuerdo con la Ley del Suelo Rústico.

Para la concesión de licencias para edificación residencial en Suelo Rústico, será preceptivo la presentación de Certificación Registral de la propiedad que especifique su carácter de indivisible.

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

Se prohíbe expresamente la instalación de carteles de propaganda. No se podrán autorizar usos que supongan la contaminación de las aguas o de la atmósfera.

- 7.- Se entenderá que en un punto existe núcleo de población cuando se infrinjan las normas de superficie de la finca o distancias mínimas previstas en cada una de las zonas o lo expresado anteriormente.

- 8.- Cuando se realicen obras en zonas próximas a grupos de árboles, será obligada su protección prohibiéndose la instalación de cables y carteles a ellos sobrepuestos.

En caso de tala de árboles, el propietario de los terrenos estará obligado a su reposición.

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

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

Art. 125 (Bis).- Asentamientos rurales.

1.- El núcleo de La Montañeta se considerará a los efectos de este planeamiento como Asentamiento Rural de acuerdo al art. 8 apart. e de la Ley 5/87 sobre Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma Canaria.

2.- La delimitación del núcleo rural coincide con la definida en el plano de ordenación detallada de La Montañeta. La ordenación grafiada se considerará indicativa en cuanto a la localización de equipamientos.

3.- La normativa de aplicación para este Asentamiento Rural será lo que corresponde a Casco Tradicional.

Art. 126.- Calificación zonal en Suelo Rústico.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento distinguen varios tipos de Suelo Rústico, sometidos a una protección especial, distinguiendo las siguientes categorías:

- Residual
- Litoral
- Protección agrícola.
- Protección forestal y paisajística
- Asentamiento Rural

Art. 127.- Suelo Rústico Residual.

- 1.- Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas o paisajísticos sujetos a una especial protección, y que no son necesarios para el crecimiento de los núcleos urbanos del municipio.
Se permitirán edificaciones e instalaciones de diversos tipos, pero que en ningún caso puedan configurarse como núcleos urbanos o incorporarse al proceso urbanizador.
- 2.- Se admiten los siguientes usos:
 - Instalaciones relacionadas con la actividad agrícola incluidas las viviendas unifamiliares destinadas a los propios agricultores.
 - Los usos cultural, religioso, sanitario y deportivo, pero sólo en virtud de la autorización a que hace referencia el artículo 9c de la Ley de Suelo Rústico vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas según artículo 9b de la misma Ley.
 - Explotaciones de canteras o extracción de áridos.
- 3.- Serán de aplicación general al Suelo Rústico Residual, las siguientes condiciones:
 - a.- La superficie mínima de la finca a efectos de edificación de las viviendas unifamiliares a las que hace alusión el ap.d del art.9 de la Ley del Suelo Rústico de Canarias, será de 5.000 M², siendo necesario adjuntar al proyecto un certificado de indivisibilidad de la misma.
 - b.- La superficie de techo máxima será de 200 M² por finca registrada antes de la Aprobación Inicial de estas Normas Subsidiarias.
 - c.- La altura máxima admisible será de 7 m. medida en cualquier punto del terreno, equivale a dos plantas.
 - d.- La separación mínima a los límites de la parcela será de 7 mts. y 50 mts. de cualquier otra edificación existente.
 - e.- Será de aplicación la ordenanza relativa a la Edificación Aislada en lo aquí no especificado.
- 4.- Las explotaciones de canteras y extracción de áridos requerirán un proyecto técnico que garantice la correcta ejecución de las obras y restitución, en un plazo indicado, del paisaje natural; cuente con la aprobación de la Consejería de Industria, Agua y Energía, y se exponga a información pública durante el plazo de un mes.



5.- Los terrenos de cultivo, huertas y propiedades agrícolas, no podrán ser murados con cercas de obra que superen la rasante del terreno, permitiéndose su delimitación mediante cercas de madera y metálicas transparentes o setos de especies vegetales.

En terrenos pendientes, los muros de contención tendrán la cara exterior de piedra natural y no superarán los 4 metros de alto.

Art. 128.- Suelo Rústico Litoral.

1.- Supone el establecimiento de un área de protección de la costa sujeta a las limitaciones establecidas por la vigente Ley de Costas 22/88.

De acuerdo a esto se establece una franja de protección del litoral que comprende una franja de terreno delimitada en el ámbito de los 100 mts. tierra adentro, a partir del deslinde de la zona Marítimo-Terrestre y aquellos terrenos de la costa situados en cotas inferiores a los cinco mts.

2.- En estas áreas deberán conservarse las características naturales del terreno no permitiéndose ningún tipo de construcción o movimiento de tierras, apertura de vías rodadas ni ninguna otra intervención que pueda afectar a las características específicas del paisaje litoral.

3.- El Suelo Rústico Litoral incluye en Garachico a la práctica totalidad de su límite en contacto con el mar a excepción de aquellos sectores en los que se han consolidado históricamente los núcleos de población y que incluyen al Casco de Garachico, la Caleta de Interián, las Cruces y el Guincho.

Art. 129.- Suelo Rústico de protección agrícola.

1.- Comprende las tierras que, por su excepcionales aptitudes agrícola deben reservarse a dicha actividad. Estas tierras recibirán un tratamiento de prioridad en la ordenación de las actividades agrarias y fomento para la mejora de las explotaciones.

2.- Se admiten únicamente las construcciones relacionadas con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y las Normas de la Consejería de Agricultura y Pesca. Estas circunstancias: habrán de justificarse expresamente en la solicitud de la licencia. Se admite también el uso de edificaciones unifamiliares directamente relacionadas con la explotación agropecuaria, con informe preceptivo de la citada Consejería.

- 3.- Las nuevas construcciones se situarán preferentemente en los alrededores inmediatos a las edificaciones existentes, evitando la excesiva dispersión.
- 4.-
 - a.- La superficie mínima de la finca para poder edificarse en ella una vivienda unifamiliar, de acuerdo con el apartado dos de este artículo, será de 10.000 M², debiendo contar con acceso rodado recogido en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, suministro de agua y energía eléctrica.
 - b.- La edificabilidad máxima dentro de la finca registrada en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y que cuente con dicha superficie mínima, no superará 0,03 M²/M².
 - c.- La altura máxima será de 7 mts. en cualquier punto del terreno, debiéndose retirar al menos 6 metros de los linderos con los caminos.
 - d.- Será de aplicación la ordenanza relativa a la Edificación Aislada en lo aquí no especificado.
- 5.- También se admitirá la construcción de un pequeño cuerpo de servicio para la actividad agrícola o almacén de herramientas de trabajo, que podrá tener una superficie de techo máxima de 100 M² y se situará al menos a 6 mts. de los linderos con los caminos, así como la construcción de instalaciones o invernaderos desmontables, sin limitación de volumen y con carácter no definitivo. Tanto uno como otro tipo de construcciones estarán sujetos a la previa licencia municipal.
- 6.- En esta zona se protegerá la red de caminos agrícolas. Cuando sea necesario proceder a pavimentar o asfaltar un camino, el ancho máximo pavimentado o asfaltado será de 4,5 mts., excepto para aquellas vías de anchura superior expresamente previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Art. 130.- Suelo Rústico de Protección Forestal y Paisajística.

- 1.- Esta zona incluye el territorio de bosque que tiene este término municipal así como la franja definida por la erupción volcánica y los Espacios Naturales protegidos por la Ley Regional: Acantilado Costero y el Roque de Garachico.

2.- En el caso de la zona de bosque las fincas serán indivisibles y sometidas a protección por el organismo público correspondiente, aunque la calificación como zona forestal no constituye título legitimador para la expropiación de los terrenos, éstas podrán ser adquiridas por la Administración mediante cesión gratuita, compra o permuta, de acuerdo con la legislación vigente.

No se admitirá ningún uso que comporte la transformación del destino forestal de la zona o que lesione el valor específico de la vegetación arbórea. Se prohíbe todo tipo de edificación, excepto aquellas vinculadas a actividad de mantenimiento de los bosques o a su explotación en su caso.

La repoblación se llevará a cabo con especies propias de la zona y bajo control del Ayuntamiento y del ICONA, prohibiéndose la plantación intensiva de especies que puedan alterar el equilibrio ecológico y la entidad de las vegetaciones autóctonas.

No se autorizará la colocación de carteles publicitarios ni la apertura de otras vías que las previstas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, o las que estrictamente sean necesarias para el aprovechamiento y mantenimiento de los recursos forestales. En ningún caso, deberán suponer la construcción de terraplenes de más de 3 mts., deforestación, modificación de los cauces de barrancos o erosión del suelo. Se prohíbe, asimismo, el tránsito de vehículos rodados fuera de las vías y caminos existentes, la explotación o apertura de canteras, extracción de áridos o vertido de productos.

Se prohíbe la nueva tala de árboles para conseguir nuevos terrenos de cultivo o para extracción de áridos, tierras o cualquier otro aprovechamiento de los minerales.

No se podrán realizar otras construcciones que aquellas que hayan sido calificadas como de interés público y social, en base a las necesidades científicas o recreativas que en estas zonas pueda haber, y que no pueden ser emplazadas en otras zonas. *

Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos o telefónicos. Sólo en casos de excepcional perentoriedad o interés público se tramitará su autorización mediante la presentación al Ayuntamiento de varias alternativas, así como la evaluación del impacto ambiental.



Toda autorización en esta categoría requerirá el informe preceptivo de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma.

3.- En la zona de protección paisajística se tratará de evitar la alteración de un medio en el que se desarrollan ciertas comunidades de interés botánico o zoológico, corregir en su caso, procesos de degradación ya iniciados y de establecer las medidas más adecuadas para la conservación de estos paisajes naturales. Para ello, se establecen unas medidas de carácter general, y otras específicas para cada uno de los paisajes protegidos y de los niveles de protección estimados.

a.- No se podrá llevar a cabo en esta zona, ningún tipo de edificación, especialmente aquéllas que alteren la silueta y forma del elemento paisajístico que se protege.

b.- Se prohíbe el tránsito de vehículos rodados y las actividades extractivas o movimientos de tierras que vayan en detrimento de las características naturales de los terrenos.

c.- Se conservarán las áreas de vegetación existentes, así como las condiciones naturales que le dan soporte, debiendo realizar los Organismos Públicos, las operaciones de mejora y conservación del suelo y de la vegetación y arbolado en las áreas que vayan pasando a ser de titularidad pública.

d.- Se prohíbe igualmente el uso agrícola y las plantaciones que estén en contradicción con el apartado anterior de este artículo.

4.- Se prohíbe especialmente el vertido de escombros por las laderas y acantilados.

Art. 131.- Protección de las carreteras y caminos.

1.- Se determina esta zona al objeto de proteger las vías y carreteras incluidas o propuestas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el término municipal, y de mantener la estructura de los caminos que dan soporte y acceso a las distintas fincas agrícolas.

2.- En estas zonas se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, fijándose las bandas de protección en seis metros a ambos lados de la arista exterior en los caminos.

En las carreteras, la fijación de la zona de afección se hará en la forma que determinen el MOPU, Cabildo u organismo a quien pertenezca, estableciéndose como criterio general subsidiario una franja de 21 metros desde su eje.

- 3.- Los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales.
Se prohíben expresamente, los movimientos de tierras y la extracción de áridos.
- 4.- Se prohíbe además, todo tipo de publicidad en esta zona, así como en las de dominio público, servidumbre y afección de toda carretera, o la colocación de carteles informativos sin la autorización expresa del Ayuntamiento y del órgano de quien dependa la carretera.
Como medida de protección del paisaje se podrán limitar las condiciones de edificación (cerramiento, materiales, alturas) en puntos de visuales panorámicas de interés.
- 5.- Toda obra en las carreteras existentes o nuevas, presentará entre los documentos del proyecto, aquéllos que aseguren la restitución del terreno de los márgenes a su estado natural.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARACHICO

NORMATIVA URBANISTICA

=====

TITULO TERCERO: REGLAMENTACION DE LOS USOS

=====

Art. 132.- Condiciones de los usos.

- 1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento y, en su caso, los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, detallarán las condiciones de uso de cada sector del municipio.
- 2.- Por su adecuación a cada sector y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en permitidos y prohibidos, considerándose prohibidos todos aquéllos no son expresamente permitidos.
- 3.- Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, cuando se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública; privados, cuando se desarrollan en terrenos de propiedad particular; y colectivos, cuando se desarrollan en terrenos particulares pero, son destinados y se accede a ellos por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad o club.
- 4.- Por su relación entre sí, los usos se clasifican en compatibles e incompatibles. Se limitan ciertos usos en Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico en función de la incompatibilidad con otros que se admiten y prevén.
- 5.- Son usos provisionales los que se establecen de forma temporal, no hacer necesaria la construcción de obras o instalaciones permanentes, y no dificultan la ejecución del planeamiento.
Estos usos podrán autorizarse a precario de acuerdo con el art. 58 de la Ley del Suelo, pero habrán de desaparecer, y las obras e instalaciones a que hayan dado lugar, derribarse sin derecho a ningún tipo de indemnización cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. En ningún caso, podrán iniciarse las obras sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba, con las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad. Dicha autorización habrá de renovarse cada dos años; en defecto de la renovación, se considerará caducada.

Art. 133.- Clasificación de los usos.

1.- A los efectos de edificación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, definen los siguientes usos:

a.- De naturaleza normalmente privada:

- Residencial.
- Comercial y Servicios.
- Almacén.
- Oficinas.
- Industrial.
- Garaje.

b.- De naturaleza pública y calificados generalmente como sistemas de equipamientos.

- Docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Socio-Cultural.
- Administrativo.
- Deportivo.
- Abastecimiento.

c.- De naturaleza pública o privada desarrollados normalmente en Suelo Rústico:

- Agrícola.
- Forestal.

2.- A los efectos de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y de los planes y proyectos que de ellas se deriven, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a.- Residencial.

1. Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares, o a otras formas colectivas residenciales, como son los hoteles, pensiones y residencias.

2. Generalmente se admiten casi todos los tipos de suelos privados, con algunas limitaciones en ciertas zonas por ejemplo, las industriales o regímenes de suelo especialmente Rústico, en función de su compatibilidad con otros usos.



3. En algunas calificaciones zonales, se diferencia claramente el uso residencial unifamiliar del uso residencial plurifamiliar. El primero es el situado en parcelas independientes en edificio aislado o en agrupaciones en hilera de casas individuales, o bien en edificios con otros usos, y con acceso propio exclusivo. El uso residencial plurifamiliar es el que se da en edificios de viviendas con acceso y elementos comunes.

4.- Dentro del residencial, el uso turístico vendrá además regulado por la normativa específica directa al efecto por la Administración Autonómica.

b.- Comercial y servicios.

Es el que corresponde a la actividad propia de locales abiertos al público destinados a la venta al por mayor o al detalle, o a la prestación de servicios personales.

c.- Almacén.

Es el que corresponde a la actividad propia de los locales destinados al depósito de mercancías, productos de la agricultura o dedicados a la venta al por mayor.

d.- Oficinas.

Corresponde a las actividades administrativas, burocráticas, financieras, profesionales y similares, que se desarrollan en locales adecuados. Estas actividades pueden ser de carácter público o privado.

e.- Industrial.

Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas, sus correspondientes almacenes y patios de maniobra, y sus oficinas anexas. Incluye asimismo los talleres mecánicos de reparación de automóviles y estaciones de servicio.

f.- Garaje y aparcamiento.

Comprende la actividad de guarda de los vehículos en locales cerrados privados, colectivos o públicos, así como el aparcamiento al aire libre en espacios debidamente autorizados para ello.

g.- Docente

Comprende los centros dedicados a la enseñanza preescolar, de Educación General Básica, Bachillerato y Formación Profesional y Educación Especial, sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas.

h.- Sanitario.

Comprende las actividades de tratamiento o alojamiento de enfermos, y en general, todas aquellas relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia médica, que tienen lugar en hospitales, dispensarios, clínicas, etc.

i.- Asistencial.

Comprende:

Las guarderías, centros maternos y jardines de infancia.

Las residencias de ancianos.

Los cementerios y

Las actividades asistenciales de carácter público no incluidas en otros usos.

j.- Socio-Cultural.

Comprende las actividades: culturales, recreativas y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y el arte, y las de carácter religioso. Se incluyen, por tanto, las Casas de Cultura, Salas de Espectáculos, Centros Sociales, Bibliotecas, Casinos, Salas de Arte, y también las Iglesias, Templos, Capillas, Centros Parroquiales, Conventos y similares.

k.- Administrativo.

Comprende las actividades vinculadas a la Administración pública, como son las Oficinas Municipales, las Oficinas de los Servicios Estatales y de la Provincia, los locales de los Cuerpos de Seguridad, las Oficinas de Correos y Telégrafos...

l.- Deportivo.

Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la práctica de la educación física y de los deportes en general, desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados.

m.- Abastecimiento.

Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados públicos y que tienen relación con la venta de productos alimenticios. Se incluyen también los mataderos.

n.- Agrícola.

Comprende las actividades relacionadas con los trabajos del campo con la producción agrícola en general, y las que tienen lugar en el entorno de las instalaciones pecuarias, salones agrícolas, establos, invernaderos y dependencias afines.

ñ.- Forestal.

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

Art. 134.- Disposiciones específicas sobre uso industrial.

- 1.- A los efectos de estas Normas, los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se clasifican en las categorías siguientes:

- Primera: Actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.

- Segunda: Actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrial de servicios.

- Tercera: Actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas.

- Cuarta: Actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otros usos.

- Quinta: Actividades que por sus especiales características de peligrosidad o nocividad, deban emplazarse en lugares específicamente destinados a este tipo de industrias.

2.- Se denomina situación de actividad industrial a su ubicación relativa respecto al resto de las actividades, distinguiéndose:

- Primera: En un mismo edificio junto con actividades residenciales.

- Segunda: En planta baja o semisótano de edificaciones residenciales.

- Tercera: En un edificio destinado exclusivamente a la actividad industrial dentro de una zona residencial.

- Cuarta: En un edificio incluido en zona industrial.

3.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento admiten la instalación de actividades industriales en ciertas zonas del Suelo urbano y Urbanizable con ciertas limitaciones:

En situación 1 sólo se admitirán actividades de la categoría 2 con un máximo de 5 CV y 100 M2.

En situación 2 de las categorías 1 y 2 con un máximo de 10 CV y 200 M2.

En situación 3 de las categorías 1, 2 y 3 con un máximo de 15 CV.

En situación 4 de las categorías 1, 2, 3 y 4.

En cualquier caso, sólo se admitirán aquellas actividades industriales que no ocasionen molestias a las viviendas próximas o las que, sin ser clasificables como insalubres o peligrosas, no superen los niveles máximos de ruidos indicados.



4.- Las industrias habrán de adoptar las medidas necesarias, y ejecutar las obras correspondientes, para no ser clasificables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según el citado Reglamento. Cuando esto no sea posible, se denegará la licencia o, en su caso, podrá clausurarse la industria causante de los inconvenientes.

5.- Las industrias existentes podrán realizar obras de ampliación hasta los límites de potencia establecidas para cada zona donde son admitidas. No se permitirá la ampliación si las industrias son prohibidas en la correspondiente zona.

Art. 135.- Aparcamientos según los distintos usos.

1.- Será obligatorio disponer en las nuevas intervenciones edificatorias aparcamientos privados de acuerdo a los siguientes mínimos:

a.- En zonas de uso residencial 1 aparcamiento por vivienda, o cada 90 M2 de superficie de techo que tendrá una superficie mínima de 15 M2 de superficie.

b.- En zonas de uso industrial, almacenes y oficinas 10 M2 de superficie de aparcamiento por cada 50 M2 de superficie de techo.

c.- En zonas de uso comercial o de servicio, 25 M2 de superficie de aparcamiento por cada 50 M2 de superficie edificable.

d.- En zonas de uso o naturaleza pública, 25 M2 de superficie de aparcamiento por cada 100 M2 de superficie edificable.

2.- No se podrá computar las áreas de viario afectas a aparcamientos: aún en el caso de calles particulares.

3.- La provisión de aparcamiento no será de aplicación obligatoria en la zona de Casco Monumental del Suelo Urbano de Garachico.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARACHICO

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO CUARTO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo Primero: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Sección 1ª.- Disposiciones Generales

Art. 136.- Competencia.

- 1.- El desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento le corresponde al Excelentísimo Ayuntamiento de Garachico en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, establecida por la Ley de acuerdo con estas Normas Urbanísticas.
- 2.- Al Gobierno de Canarias, Cabildo Insular y a los diferentes Departamentos Ministeriales, les corresponde el desarrollo de las infraestructuras generales, servicios y equipamientos de acuerdo con sus respectivas atribuciones.

Art. 137.- Desarrollo del Planeamiento General.

- 1.- Al objeto de complementar las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y el contenido de estas Normas Urbanísticas, se redactarán los Planes Parciales, Especiales y Estudios de detalle.
- 2.- Cuando no esté prevista la previa aprobación de alguno de los Planes citados en el número 1 de este artículo, las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de aplicación directa, siempre que se trate de terrenos que tengan la condición de solar y que no estén incluidos en polígonos o unidades de actuación, según lo que dispone el artículo 40.1 del Reglamento de Gestión.

Art. 138.- Planes Parciales.

- 1.- Para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar, se elaborarán los correspondientes Planes Parciales que las podrán complementar en sus determinaciones, pero no modificar.

2.- Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones zonales que se contienen en estas Normas:

- a.- La división en polígonos para su ejecución, de acuerdo con el artículo 117,2 de la Ley del Suelo.
- b.- El ajuste o la precisión de la división en zonas y sistemas, según la delimitación efectuada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- c.- La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines urbanos, dotaciones sociales y culturales, escuelas y guarderías, y otros servicios públicos, de acuerdo con los standards de la Ley del Suelo, y los que específicamente, para cada zona, se establecen en estas Normas.
- d.- Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria local, en relación a la red viaria general del municipio.
- e.- La ordenación de la edificación y su regulación a través de ordenanzas.

Art. 139.- Planes Especiales.

- 1.- Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la Ley del Suelo o sus Reglamentos establecen para cada tipo de Plan, sin que en general se puedan modificar las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias. No obstante, si debido a las conclusiones derivadas de los análisis efectuados por dichos Planes fuera necesario el ajuste de las alturas y volúmenes, estos podrán modificarse siempre y cuando no se sobrepase la ocupación definida por el planeamiento superior y sea favorable a la mayor dotación de equipamientos.
- 2.- Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previstos por los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento según el tipo de Plan.
- 3.- El Casco de Garachico deberá contar a la mayor brevedad posible con un Plan Especial de Protección al objeto de cumplir con lo establecido en la legislación del Patrimonio.
- 4.- El Plan Especial del Casco determinará las excepciones necesarias para adaptar la altura de la nueva edificación a la antigua.

Art. 140.-Estudios de Detalle.

- 1.- Cuando sea necesario completar, o en su caso, adoptar determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo.
- 2.- A los efectos de lo que dispone el artículo 14.3 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aquéllas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación o altura máxima de cada zona. En aquellos sectores caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del sector.
- 3.- Desde estas Normas Subsidiarias se señalan algunos Estudios de Detalle en Suelo Urbano necesarios para la terminación de la Ordenación Urbanística que se propone.

Art. 141.- Proyectos de urbanización.

Para la ejecución de cualquier obra prevista en los Planes a que se ha hecho referencia en esta Sección, y salvo que el suelo estuviere ya urbanizado, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.



Sección 2a.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de
Plancamiento según Regímenes del suelo.

Art. 142.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento
en Suelo Urbano.

- 1.- La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Plancamiento en el Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación previa de aquellos proyectos de reparcelación correspondientes a los Polígonos o Unidades de Actuación delimitadas y a la redacción de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, que se redacten de acuerdo con las finalidades establecidas por la Ley del Suelo.
- 2.- Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas específicos. En dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia, su coherencia con las Normas Subsidiarias de Planeamiento y la posible incidencia de las medidas a adoptar, de acuerdo con el artículo 23.3 de la Ley del Suelo.

Art. 143.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento
en el Suelo Apto para Urbanizar.

- 1.- En el Suelo Apto para Urbanizar las Normas Subsidiarias de Plancamiento se desarrollarán necesariamente a través de Planes Parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de Planeamiento delimitados por estas Normas Subsidiarias de Plancamiento, sin perjuicio de la propuesta de polígonos de actuación que establezca el propio Plan Parcial.
- 2.- Los Planes Parciales deberán desarrollar sectores de planeamiento completos o sino tener al menos una superficie superior a las 2,5 Ha. quedar delimitados por elementos físicos del territorio, vías de comunicación o áreas libres y garantizar la conexión de la estructura prevista con el sistema general de comunicaciones y redes de servicios.

3.- Los terrenos incluidos en cada sector, no podrán urbanizarse en tanto que no se apruebe definitivamente el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del mismo, ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes efectuado las Cesiones Gratuitas que establece la Ley del Suelo y estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

4.- Se podrán formular asimismo Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales y demás finalidades determinadas en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 144.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Suelo Rústico.

1.- Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Suelo Rústico se podrán aplicar de forma inmediata y directa, sin perjuicio de lo que dispone para los sistemas generales el artículo siguiente.

2.- Se podrán formular, no obstante, Planes Especiales de protección del paisaje, cultivos y bosques, de mejora del medio rural, o de protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Art. 145.- Desarrollo de los sistemas generales.

Las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en relación con los sistemas generales, se desarrollarán directamente a través de los Proyectos de Urbanización o Construcción, excepto cuando, por sus características, sea necesaria la previa redacción de un Plan Especial, que será formulado por el Ayuntamiento u Organismos Públicos correspondientes.

Capítulo segundo: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Art. 146.- Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La ejecución de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Planes que se aprueben como desarrollo de ella, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Garachico, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos para la Ley del Suelo.

Art. 147.- Obtención del suelo destinado a sistemas.

1.- El suelo destinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento a sistemas generales podrá ser adquirido por la Administración mediante:

-Cesión, compensada por su equiparación a los correspondientes sistemas locales, cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable e incluso en un sector de planeamiento o unidad urbanística.

-Mediante cualquier otro título jurídico, incluido el de expropiación forzosa, que prevean los Plancs o Proyectos que las desarrollen.

2.- Cuando de la ejecución de los sistemas generales se deriven especiales beneficios para los sectores próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluso los de la expropiación, a través de contribuciones especiales: a cargo de las propiedades beneficiadas.

3.- Los suelos destinados por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y por los Planes que las desarrollen, a sistemas locales, se obtendrán mediante la cesión gratuita al Ayuntamiento por los propietarios del sector de Planeamiento, de los polígonos o de las Unidades de Actuación. No obstante, si razones de interés público o prioridad en la actuación lo aconsejan, también podrán ser adquiridos por cualquier otro título legal, o expropiados. En este caso, el Ayuntamiento entrará a formar parte, como propietario del suelo adquirido, del sector de planeamiento o unidad de actuación correspondiente.

Art. 148.- Sistemas de actuación.

1.- Los Plancs que se redacten en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, contendrán la definición del sistema de actuación previsto para su ejecución.

- 2.- En el sistema de compensación, las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos se efectuarán inmediatamente que haya sido ejecutado el proyecto de urbanización.
- 3.- En el sistema de cooperación, la transmisión de los terrenos que los propietarios han de ceder obligatoria y gratuitamente, se efectuará con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Art. 149.- Cesiones para equipamientos y dotaciones.

- 1.- Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios y dotaciones que, en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pase a ser de titularidad pública, la Administración podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento.
- 2.- Esta concesión no podrá tener en ningún caso una duración superior a treinta años, ni conferirá derecho a renovación al concesionario.

Art. 150.- Polígonos y Unidades de Actuación.

- 1.- Para la ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en sectores de planeamiento parcial o especial, se delimitarán Polígonos de Actuación Urbanística con los requisitos del art. 117 de la Ley del Suelo.
- 2.- En el Suelo Urbano se delimitarán Polígonos o, cuando no sea posible, Unidades de Actuación que permitan la justa distribución entre los propietarios de las cargas derivadas del planeamiento.
- 3.- No obstante, la Administración podrá realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, sin la delimitación de un polígono o unidad, cuando estas actuaciones estén previstas en un Plan o Estudio y no se requiera la distribución de las cargas entre los propietarios del sector.
- 4.- En orden a conseguir una correcta ejecución y gestión de este Planeamiento se han definido las actuaciones más relevantes a ejecutar como Areas de Actuación en Suelo Urbano. En éstas no se podrán otorgar Licencias de Edificación hasta tanto se produzca la reparcelación correspondiente entre los propietarios afectados y se efectue la cesión gratuita de las parcelas destinadas a equipamientos, zonas y viales.

Art. 151.- Proyectos de reparcelación.

- 1.- Los proyectos de reparcelación y compensación habrán de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización, de la demolición, derribo o destrucción de edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costes de los proyectos, valoraciones y peritajes, y cualquier otro concepto originado por razón de la urbanización.
- 2.- Los proyectos de reparcelación se ajustarán, en su contenido y procedimiento, a lo que se dispone en los artículos 71 al 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.



Capítulo tercero: INFORMACION Y VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

Art. 152.- Información a los administrados.

Cualquier administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas del Ayuntamiento, la documentación del planeamiento vigente en curso y a ser informado por escrito mediante la solicitud de cédula urbanística y el pago de las correspondientes tasas, de las circunstancias, régimen y normativa aplicables a una finca o sector del término municipal.

Art. 153.- Cédulas Urbanísticas.

- 1.- El Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas a que se refiere el artículo 63 de la Ley del Suelo, al solicitarse por los interesados, en un término máximo de un mes a partir del día de la solicitud.
- 2.- A la solicitud de la Cédula Urbanística se acompañará la descripción detallada de la finca y su posición exacta, según modelo que disponga el Ayuntamiento, y un plano de situación a escala.
- 3.- El ayuntamiento exigirá la correspondiente Cédula Urbanística para otorgar licencias de parcelación, edificación y uso de los previos, de acuerdo con el artículo 63,2 de la Ley del Suelo.
- 4.- Antes de dar inicio a las obras, se solicitará el señalamiento de la alineación y rasantes que se llevará a cabo sobre el terreno por el término municipal en el plazo máximo de un mes.

Art. 154.- Seguimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- 1.- El Ayuntamiento mantendrá los servicios de información y estudios necesarios para seguir el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y detectar las posibles desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias o datos nuevos.
- 2.- La vigilancia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento atiende:
 - a.- A la defensa del orden urbanístico, aplicando las sanciones que correspondan en casos de infracción, de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.
 - b.- a la adecuación y dirección del planeamiento hacia los objetivos perseguidos.
- 3.- Cuando se den los supuestos previstos en los artículos 2,2 y 2,3 de estas Normas, el Ayuntamiento promoverá la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento o su modificación.

Capítulo Cuarto: INTERVENCION MUNICIPAL EN OBRAS PARTICULARES

Art. 155.- Actos sujetos a licencia.

- 1.- Están sujetos a la obtención previa de licencia municipal todos los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.
También será preciso obtener licencia municipal para la extracción de áridos, tala de árboles, apertura de nuevos caminos o sendas; apertura, modificación y ampliación de jardines, instalación de redes de servicios y líneas eléctricas; y en general, todos aquellos usos y actividades que afecten a las características naturales de los terrenos.
- 2.- La obligación de obtener previamente la licencia o informe favorable de otras administraciones para determinados usos y actividades, no excusa en ningún caso, de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente, de acuerdo con el artículo 179.1 de la Ley del Suelo.
- 3.- Los actos que sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, también están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180.2 de la Ley del Suelo.
- 4.- Lo que se dispone en los apartados anteriores es válido para todo el territorio que abarcan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, incluso las zonas marítimo terrestres, militares, parques naturales, centros turísticos, etc.
- 5.- El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo que prevé la legislación de Régimen Local.
- 6.- En ningún caso, se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario a la Ley del Suelo y a sus Reglamentos, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento o los Programas, Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados.

Art. 156.- Contenido de las licencias.

- 1.- Las licencias municipales autorizarán a realizar alguno de los actos señalados en el artículo anterior de acuerdo con lo que se dispone en estas Normas Urbanísticas, y siempre que se ajusten a lo que establece la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento y a los Planes que se aprueben como desarrollo de éstas.
- 2.- El Ayuntamiento podrá conceder una determinada licencia con condiciones que formarán parte del contenido de la misma.
- 3.- En ningún caso se concederán licencias para obras o edificaciones en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal sin antes haber procedido a su legalización.

Art. 157.- Condiciones del otorgamiento de licencia.

- 1.- Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no hayan sido cedidos a la Administración, sin embargo podrá otorgarse la licencia de edificación siempre que se cumpla lo estipulado en el artículo 83 de la Ley del Suelo.
- 2.- Para autorizar edificaciones en Suelo Urbano, las parcelas habrán de reunir los requisitos suficientes para ser consideradas solares, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley del Suelo. A este efecto, habrán de cumplir los siguientes requisitos:
 - dar fachada a una vía pública que garantice el acceso rodado.
 - existencia de una red de abastecimiento de aguas.
 - tener suministro de energía eléctrica de baja tensión.
 - tener evacuación de aguas residuales (alcantarillado o fosa séptica).
 - tener explanación de la calzada.
 - Tener señalamiento de alineaciones y resantes.
- 3.- No obstante, podrá otorgarse la licencia, condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, cuando el elemento que falte no sea ninguno de los tres primeros de la relación del número anterior, y se garantice la ejecución simultánea de la urbanización, que habrá de entregarse antes de que finalice la edificación, mediante la constitución de caución en metálico, fondos públicos, aval o hipoteca, depositados en la Corporación Local. Mientras no sea constituida, la eficacia de la licencia quedará demorada.



Art. 158.- Documentación de la solicitud de licencia.

1.- Las solicitudes de licencia para obras mayores, habrán de incluir los siguientes documentos:

a.- Modelo previsto para la concesión de licencia cumplimentado. En caso de licencias de edificación, la cédula urbanística solicitada como mínimo un mes antes de la presentación del Proyecto.

b.- Proyecto técnico completo en cuadruplicado ejemplar, realizado por facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante. Este contendrá:

b1.- Planos de emplazamiento y situación a escala al menos de 1:1.000 con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes.

b2.- Plano parcelario a escala no inferior a 1:1.000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.

b3.- Toda aquella documentación o información que la índole del proyecto, instalación y operación, requiera, según los artículos siguientes y el Decreto 462/71 de 11 de Marzo.

2.- Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.

3.- Las solicitudes de licencia de obras menores se acompañarán de un croquis o plano a escala, suscrito por el responsable técnico, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan por escrito y gráficamente la situación y características de la obra a realizar.

4.- Serán obras mayores:

- Las que se refieren a construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificaciones existentes, ampliación de volumen de edificaciones, modificación de la fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura y similares.

- Los movimientos de tierras.

- Las obras de demolición de edificaciones o construcciones y, en general, todas aquellas que exijan la dirección de un técnico facultativo titulado.

5.- Serán obras menores todas aquellas no clasificables como mayores, según el número anterior.

6.- Movimientos de tierras:

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

b.- El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.

c.- Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada a las órdenes de la dirección facultativa.

d.- La documentación incluirá un plano topográfico, a escala 1:1.000 con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

7.- Parcelación:

a.- La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes.

b.- La documentación a presentar juntamente con la solicitud de la licencia, incluirá:

- Memoria justificativa de los aspectos técnicos jurídicos de la operación de parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.

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

- Plano Parcelario a escala 1: 500 con detalle de las fincas resultantes.

8.- Primera Ocupación:

- a.- El primer uso de un edificio o de un terreno está sujeto a licencia, a efectos de comprobación de su ajuste al Planeamiento vigente.
- b.- La licencia de primer uso es imprescindible para el suministro municipal de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.
- c.- Esta licencia podrá denegarse cuando el edificio no se ajuste a lo que fué aprobado en la licencia de obra.

9.- Modificación de uso:

- a.- La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso, serían objeto de licencia independiente.
- b.- La documentación a presentar incluirá:
 - memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
 - plano de emplazamiento a escala 1: 1.000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas de alrededor, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afecten al edificio o terrenos objeto de la licencia.
 - Certificación expedida por facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros que afecten a las fincas vecinas.

10.- Derrribos::

a.- No podrá derribarse un edificio o una parte del mismo, edificación auxiliar, cierre, o elemento complementario, sin la previa concesión de la licencia de derribo.

b.- La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
- Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y las fincas vecinas.
- Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.
- Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento.
- Comunicación de la aceptación del facultativo designando director de las obras.

c.- Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

11.- Cerramientos de parcelas:

a.- El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a previa obtención de licencia municipal.

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



c.- En cualquier caso, los materiales no constituirán un peligro para los vecinos, como las rojas acabadas en punta, cristales en la coronación de un muro, etc.

- Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas, generales o locales, sólo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste de la valla a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

12.- Tala de árboles:.

a.- Cuando esté permitida por el planeamiento y por la autoridad competente, la tala de árboles, en Suelo Urbano, Urbanizable o no Urbanizable quedará sujeta a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio de otra autorización o permiso necesario.

b.- Juntamente con la solicitud de licencia, se presentará una Memoria justificativa de la necesidad o motivo de la tala, que podrá ser aceptada o no por el Ayuntamiento. También se presentará una memoria descriptiva de las especies arbóreas, características botánicas, número de unidades, edad y otros detalles de interés.

13.- Actividades extractivas:

a.- Las actividades extractivas, cuando sean permitidas por el planeamiento, constituyen una actividad sujeta a licencia municipal.

b.- Se presentará al Ayuntamiento, juntamente con la solicitud una memoria descriptiva de la actividad a desarrollar con detalle del volumen de extracción, programa, medios y medidas de protección del paisaje, arbolado y fincas vecinas; certificado de dominio del suelo o título jurídico que autoriza al solicitante; plano topográfico de los terrenos a escala gráfica de los terrenos a escala 1: 1.000; presupuesto de las obras y condiciones en que habrán de quedar los terrenos una vez finalizada la actividad, con detalle en planta y perfil de la topografía, posible terraplénado y arbolado.

14.- Viviendas de primera necesidad social:

- a.- Los beneficiarios serán aquellas personas que, careciendo de vivienda propia, no perciben ingresos periódicos superiores a dos veces y media el salario mínimo interprofesional.
- b.- Dichas licencias se referirán exclusivamente, a viviendas unifamiliares de una o dos alturas, incluido el posible salón, cuya superficie construida no supere los 100 M2 por planta.
- c.- Bastará acompañar a la solicitud un Proyecto ejecutivo de la cimentación y estructura y básico de las restantes unidades de obra.
- d.- La Base, a efectos de aplicar los derechos municipales será el 50% del presupuesto de ejecución material.

Art. 159.- Procedimiento para la obtención de licencia.

- 1.- El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia es el establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- 2.- Los actos de otorgamiento de licencia se notificarán al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento. El interesado habrá de satisfacer la liquidación de la tasa en el plazo que se señale. Transcurrido el plazo sin satisfacción de la liquidación o presentación de recurso se entenderá que se renuncia a la licencia y se procederá a su archivo.
- 3.- Toda licencia lleva consigo el compromiso de hacerse cargo de los gastos ocasionados para reparar cualquier afectación a los elementos de servicio público o del paisaje.

Art. 160.- Licencias en Suelo Apto para Urbanizar.

En Suelo Apto para Urbanizar, no podrán otorgarse licencias hasta que no se haya realizado la urbanización, y el Ayuntamiento haya recibido los terrenos de cesión gratuita y obligatoria y las obras de urbanización, en el caso de que el Plan Parcial se ejecute por el Sistema de Compensación. Cuando el sistema de actuación sea el de cooperación, no podrán otorgarse hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación del polígono o unidad de actuación.

En todo caso, podrán otorgarse licencias de acuerdo a lo preceptuado para el Suelo Rústico Residual, siempre que no afecten a los Sistemas Generales previstos, entendiéndose que se trata de licencias concedidas en precario.

Art. 161.- Licencias en Suelo Rústico.

1.- En Suelo Rústico, las solicitudes de licencia se dirigirán al Ayuntamiento, que informará preceptivamente y remitirá el expediente a la Dirección General de Urbanismo. El solicitante acompañará un plano a escala con la descripción de la finca, situación territorial, extensión superficial y uso actual, con indicación expresa de los titulares.

2.- Antes de iniciar la obra se inscribirá la licencia en anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Art. 162.- Costes de Urbanización.

1.- El propietario que urbanice un tramo de vía pública, a la que den fachada o acceso otras propiedades para cumplir las condiciones de servicios mínimos a que se refiere el artículo 21 podrá solicitar del Ayuntamiento la repercusión de la parte proporcional de los costes de urbanización sobre las fincas que hayan resultado beneficiadas.

2.- El Ayuntamiento no podrá conceder licencia de obras a los propietarios de las fincas beneficiadas por obras de urbanización de un tercero, hasta que estos propietarios acrediten haber abonado la parte proporcional de los costes.

3.- El Ayuntamiento determinará el coste a repercutir sobre cada propietario basándose en la edificabilidad que corresponde según el Plan de cada una de las fincas aún no edificadas. A estos efectos, el propietario ejecutor de las obras de urbanización presentará, juntamente con el proyecto, los datos correspondientes a las fincas que puedan resultar beneficiadas, y la propuesta de reparto proporcional.

Art. 163.- Plazo y caducidad de las licencias.

- 1.- Las licencias caducarán por el hecho de no iniciarse las obras en el plazo de seis meses desde la notificación de la concesión, o por el hecho de interrumpirse las obras durante un plazo de seis meses según informe de los técnicos municipales, o por no haber finalizado en el plazo fijado.
- 2.- La Concesión de licencias incluirá el plazo de ejecución de las obras, instalaciones y operaciones, que no se podrá ser superior a dos años.
Si se da el caso de que las obras, instalaciones y operaciones se puedan acabar en este plazo, el interesado podrá solicitar una prórroga por la mitad del plazo inicialmente concedido.
Las prórrogas se habrán de solicitar antes de que finalice el plazo establecido.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

- 1.- Las edificaciones y usos anteriores a estas Normas Subsidiarias de Planeamiento que superen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación de parcela, etc) o que no se ajusten al régimen de usos, serán considerados fuera de ordenación, pero podrán realizar obras de reparación, modernización, mejora de us condiciones higiénicas o estéticas pero no de consolidación, ni aumento de volumen o aprovechamiento.
- 2.- Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior, las edificaciones situadas en terrenos calificados como sistemas, generales o locales, o los incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar que se someterán al régimen general del artículo 60.2 y 3 de la Ley del Suelo.
- 3.- En cuanto a las afecciones existentes en las zonas de dominio público marítimo terrestre y de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en los art. 24 y 25 de la vigente Ley 22/1988 de Costas así como en su Disposición Transitoria Cuarta.

Segunda.

- 1.- En el caso de demolición de las edificaciones fuera de ordenación, las parcelas resultantes se someterán en todos los aspectos a estas Normas.
- 2.- No obstante, en el caso de una parcela registrada catastralmente antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, que previamente o durante el desarrollo de éste, quede vacía, siendo edificadas las dos vecinas a ambos lados según la alineación vial, quedará dispensada de cumplir el resto de condiciones de la zona correspondiente.



Tercera.

- 1.- Las licencias a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo, concedidas en firme antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendrán la vigencia establecida en el acuerdo de concesión y conferirán derecho a su titular a realizar todo lo que se concrete en la licencia. Podrán ser prorrogadas por la mitad del plazo original si en el momento en que se solicite la prórroga los edificios han cubierto aguas.

- 2.- Las licencias concedidas después de su aprobación inicial, cuando no se refieran a terrenos destinados a sistemas generales o locales, tendrán efectividad de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes, pero respetando las determinaciones del nuevo planeamiento, de acuerdo con el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo. También podrán ser prorrogados por la mitad del plazo original si en el momento en que se solicite la prórroga los edificios han cubierto aguas.

- 3.- Las licencias solicitadas antes de la publicación del acuerdo de aprobación inicial quedarán sujetas a lo que se dispone en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.