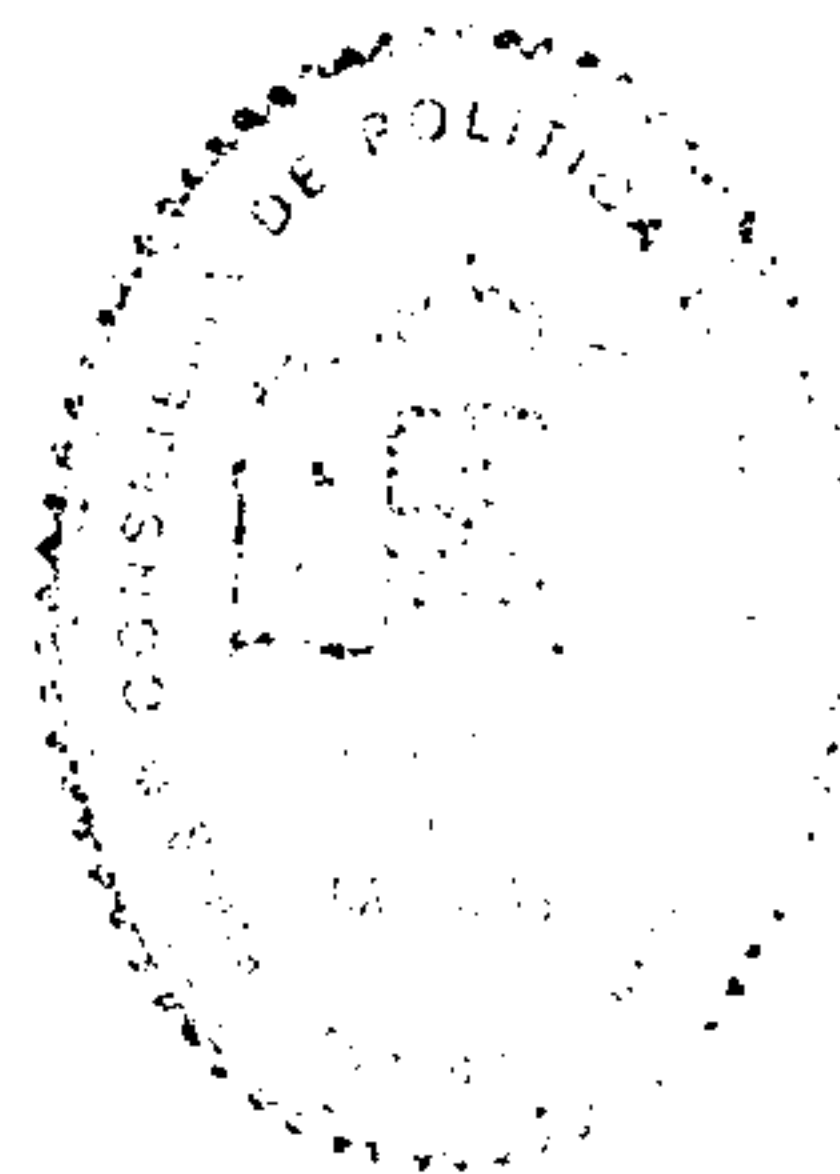


INDICE DE LA NORMATIVA URBANISTICA  
DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE ICCD DE LOS VINOS.



TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

- 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.- Sistema de equipamientos y dotaciones.
- Art. 11.- Sistema 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 edificación.

- 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.

B.- Disposiciones relativas a la edificación adosada.

- 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 máxima.
- Art. 29.- Características de los cuerpos y elementos salientes.
- Art. 30.- Patios de manzana.
- Art. 31.- Patios de luces.
- Art. 32.- Claraboyas en patios de luces y de ventilación.
- Art. 33.- Jardines en fachadas.
- Art. 34.- Sótanos.
- Art. 35.- Aparcamientos en los edificios.
- Art. 36.- Escalonamiento de edificios.

C.- Disposiciones relativas a la edificación aislada.

- Art. 37.- Definición y parámetros generales.
- C.1.- Disposiciones relativas al Subtipo 3.1 (Villas).
- Art. 38.- Condiciones Generales de edificación.
- Art. 39.- Solar edificable.
- Art. 40.- Altura de la edificación.
- Art. 41.- Construcciones por encima de la altura máxima.

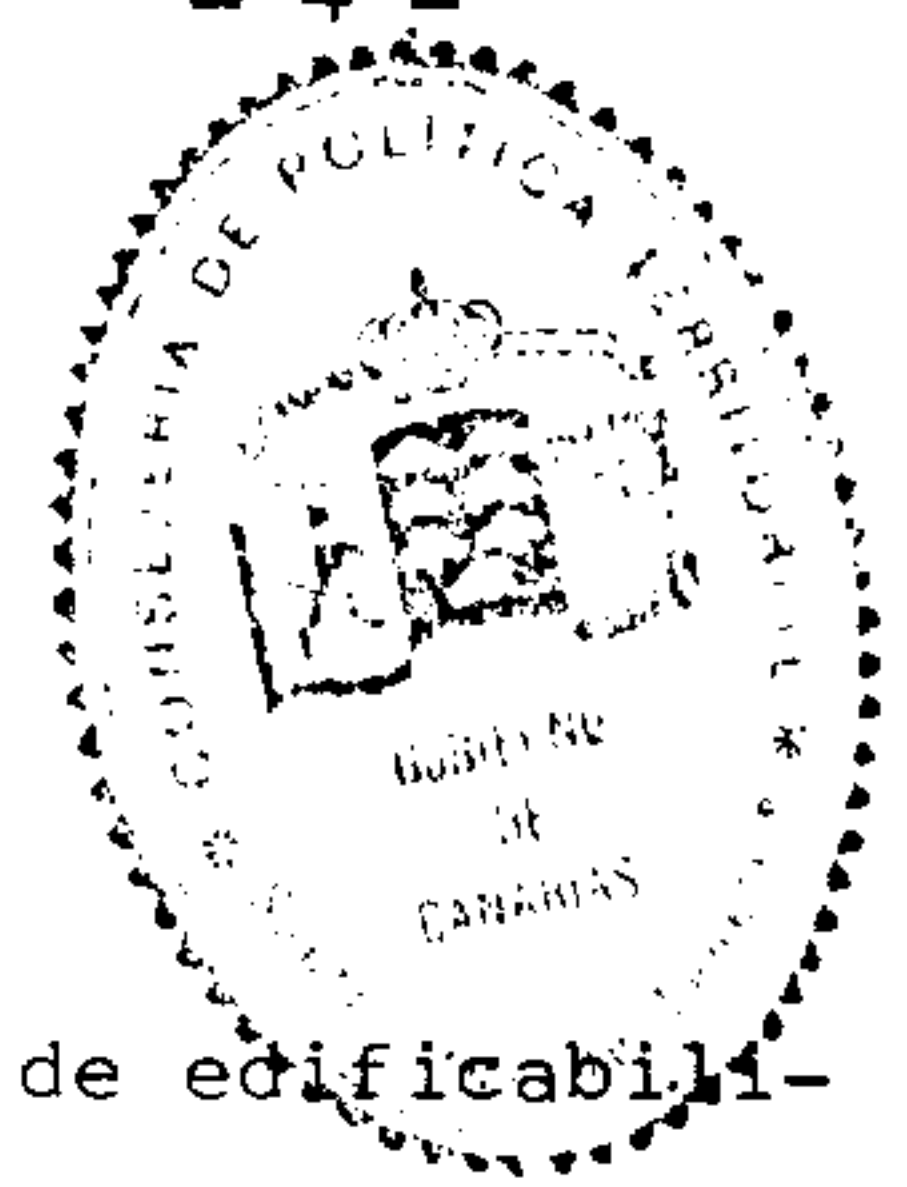
- Art. 42.- Ocupación máxima de parcela.
- Art. 43.- Edificabilidad de parcela.
- Art. 44.- Retranqueos.
- Art. 45.- Adose de edificaciones.
- Art. 46.- Sótanos.
- Art. 47.- Jardines.
- Art. 48.- Adaptación topográfica.
- Art. 49.- Edificaciones auxiliares.
- Art. 50.- Cerramientos.
- Art. 51.- Agrupación de viviendas.

C.2.- Disposiciones relativas a los Subtipos B.2 (Bloques) y B.3 (Torres).

- Art. 52.- Condiciones generales de edificación.
- Art. 53.- Solar edificable.
- Art. 54.- Altura de la edificación.
- Art. 55.- Construcciones por encima de la altura máxima.
- Art. 56.- Ocupación máxima de parcela.
- Art. 57.- Edificabilidad de parcela.
- Art. 58.- Retranqueos.
- Art. 59.- Separación entre edificios.
- Art. 60.- Sótanos.
- Art. 61.- Jardines.
- Art. 62.- Adaptación topográfica.
- Art. 63.- Edificaciones auxiliares.
- Art. 64.- Cerramientos.
- Art. 65.- Aparcamientos.

D.- Disposiciones relativas a la edificación industrial.

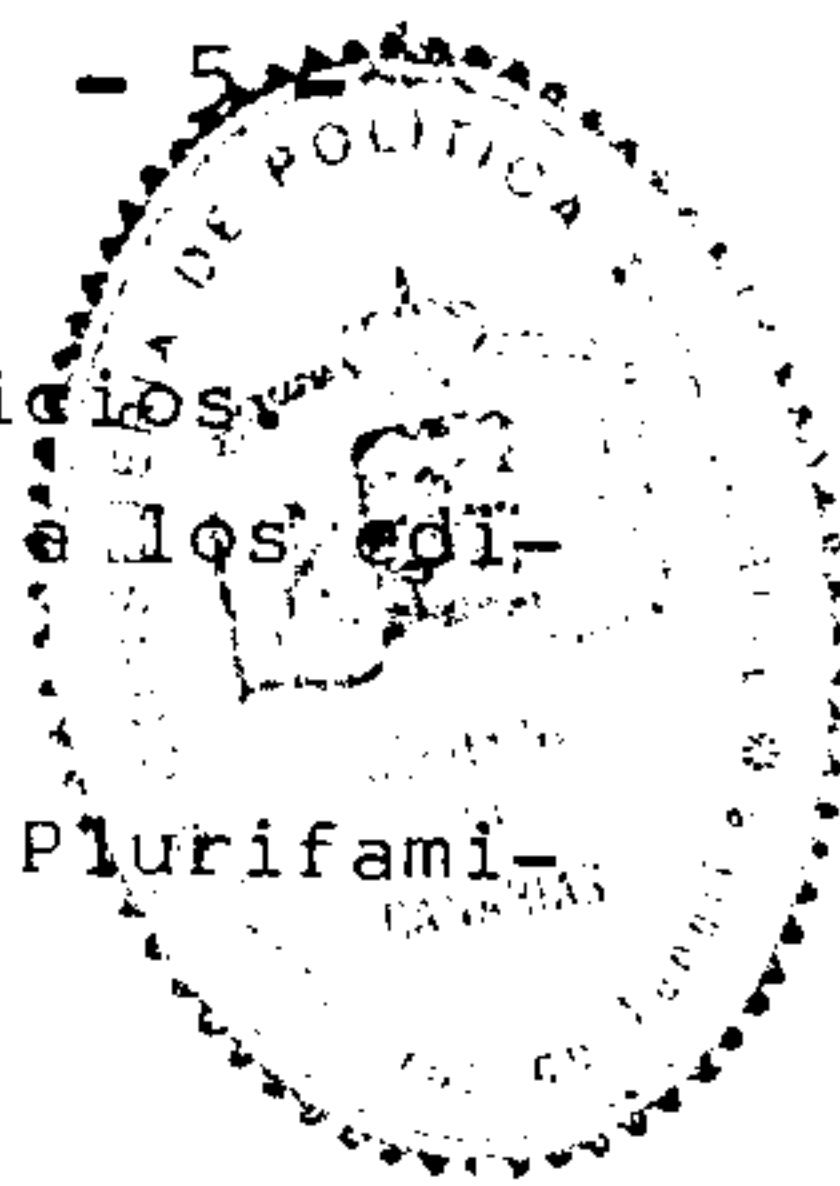
- Art. 66.- Definición y parámetros generales.
- Art. 67.- Condiciones generales de edificación.
- Art. 68.- Solar edificable.
- Art. 69.- Altura de la edificación.
- Art. 70.- Construcciones por encima de la altura máxima.



- Art. 71.- Ocupación máxima de parcela.
- Art. 72.- Edificabilidad de parcela.
- Art. 73.- Retranqueos.
- Art. 74.- Separación entre edificios.
- Art. 75.- Sótanos.
- Art. 76.- Modificación de las condiciones de edificabilidad.
- Art. 77.- Edificios auxiliares.
- Art. 78.- Espacios libres.
- Art. 79.- Cerramientos.
- Art. 80.- Agrupación de parcelas.
- Art. 81.- Aparcamientos.

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

- E.1.- Condiciones Higiénicas de las Viviendas.
  - Art. 82.- Condiciones generales de habitabilidad.
  - Art. 83.- Frente mínimo de fachada de vivienda.
  - Art. 84.- Superficie útil.
  - Art. 85.- Superficie mínima de la vivienda.
  - Art. 86.- Altura mínima.
  - Art. 87.- Programa funcional mínimo.
  - Art. 88.- Condiciones de iluminación.
  - Art. 89.- Condiciones de ventilación.
  - Art. 90.- Huecos de paso.
  - Art. 91.- Dimensiones mínimas del vestíbulo en la vivienda.
  - Art. 92.- Anchura mínima de pasillos y escaleras interiores.
  - Art. 93.- Dormitorio individual.
  - Art. 94.- Dormitorio doble.
  - Art. 95.- Dormitorio doble principal.
  - Art. 96.- Cocina.
  - Art. 97.- Estancia.
  - Art. 98.- Cuartos de baño y aseos.
  - Art. 99.- Normas básicas para instalaciones.



Art. 100.- Condiciones generales de los edificios.

Art. 101.- Aplicación de la normativa básica a los edificios preexistentes.

E.2.- Elementos Comunes de las Edificaciones Plurifamiliares.

Art. 102.- Vestíbulo.

Art. 103.- Acceso a viviendas.

Art. 104.- Ascensor obligatorio.

Art. 105.- Escaleras en edificios plurifamiliares.

Art. 106.- Iluminación y ventilación de escaleras.

F.- Disposiciones sobre las características estéticas

F.1.- Normativa Estética de las edificaciones.

Art. 107.- Adaptación al entorno urbano.

Art. 108.- Fachadas.

Art. 109.- Cubiertas.

F.2.- Normativa de protección edificatoria.

Art. 110.- Objeto.

Art. 111.- Grados de protección.

Art. 112.- Tramitación de licencias.

Art. 113.- Tipos de obras permitidas.

Art. 114.- Condiciones de las fachadas.

Art. 115.- Cubiertas.

Art. 116.- Carpinterías.

Art. 117.- Rótulos.

+ Capítulo Tercero: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. 118.- Definición y normas generales.

Art. 119.- Condiciones para el fraccionamiento de sectores.

Art. 120.- Calificación zonal en suelo urbanizable.

Art. 121.- Cesiones en suelo urbanizable.

Capítulo Cuarto: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 122.- Definición del suelo no urbanizable.

- Art. 123.- Normas generales en suelo no urbanizable.  
Art. 124.- Calificación zonal en suelo no urbanizable.  
Art. 125.- Suelo no urbanizable general.  
Art. 126.- Suelo no urbanizable de protección agrícola.  
Art. 127.- Suelo no urbanizable de protección forestal.  
Art. 128.- Suelo no urbanizable de protección del paisaje.  
Art. 129.- Protección de las carreteras y caminos.

TITULO TERCERO: REGLAMENTACION DE LOS USOS.

- Art. 130.- Condiciones de los usos.  
Art. 131.- Clasificación de los usos.  
Art. 132.- Disposiciones específicas sobre uso industrial.  
Art. 133.- Aparcamientos según los distintos usos.

TITULO CUARTO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo Primero: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Sección 1ª: Disposiciones Generales.

- Art. 134.- Competencia.  
Art. 135.- Desarrollo del Planeamiento General.  
Art. 136.- Planes Parciales.  
Art. 137.- Planes Especiales.  
Art. 138.- Estudios de Detalle.  
Art. 139.- Proyectos de Urbanización.

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

- Art. 140.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Urbano.  
Art. 141.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Urbanizable.  
Art. 142.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo no Urbanizable.  
Art. 143.- Desarrollo de los sistemas generales.

Capítulo Segundo: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

- Art. 144.- Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Art. 145.- Obtención del Suelo destinado a Sistemas.
- Art. 146.- Sistemas de Actuación.
- Art. 147.- Cesiones para equipamientos y dotaciones.
- Art. 148.- Polígonos y Unidades de Actuación.
- Art. 149.- Proyectos de Reparcelación.

Capítulo Tercero: INFORMACION Y VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

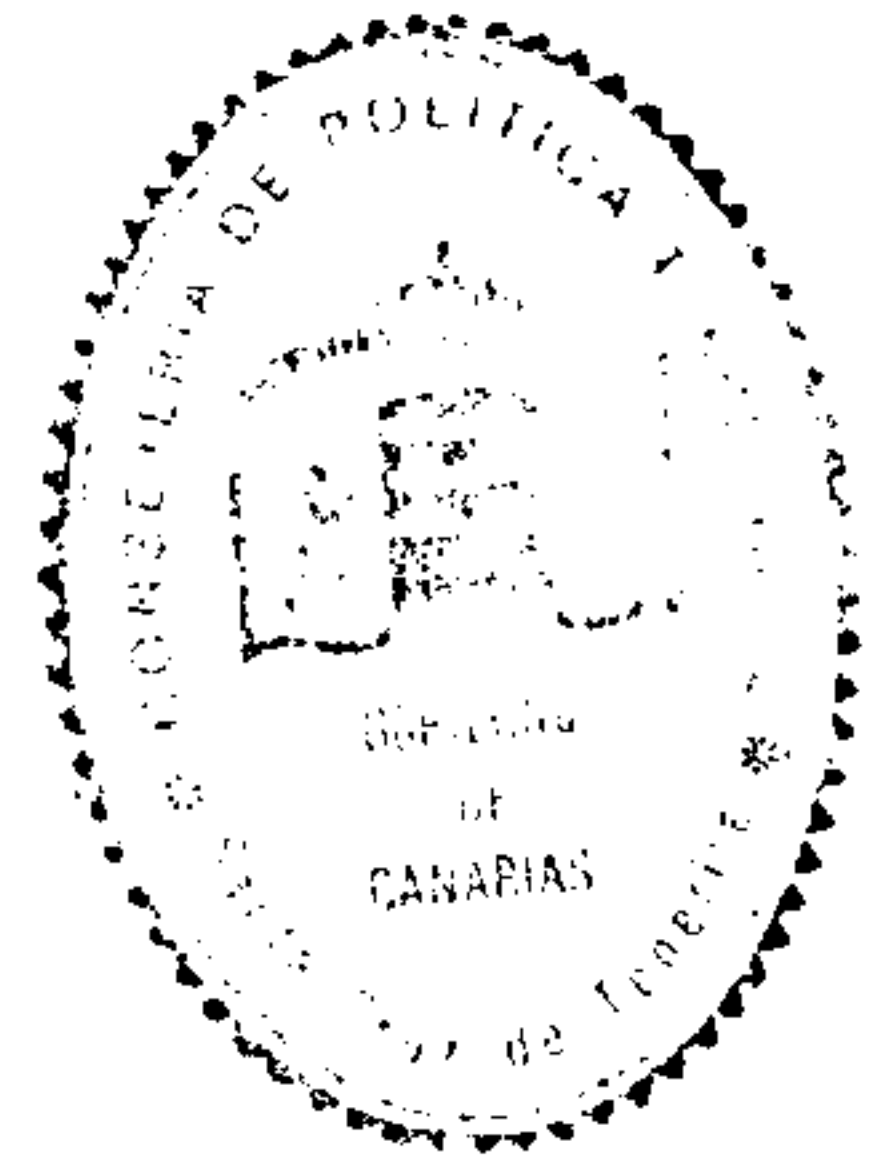
- Art. 150.- Información a los administrados.
- Art. 151.- Cédulas Urbanísticas.
- Art. 152.- Seguimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Art. 153.- Defensa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Art. 154.- Memoria Anual sobre Gestión y Ejecución del Planeamiento.

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 de la solicitud de licencia.
- Art. 159.- Procedimiento para la obtención de licencia.
- X Art. 160.- Licencias en Suelo Urbanizable.
- Art. 161.- Licencias en Suelo no Urbanizable.
- Art. 162.- Costes de Urbanización.
- Art. 163.- Plazo y caducidad de las licencias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

- - - - -



TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto y ámbito territorial.

- 1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio municipal de Icod de los Vinos.

De acuerdo con lo que dispone el artículo 10 de la Ley del Suelo, constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio que abarca el citado municipio.

- 2.- Son el resultado de la Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el antiguo Ministerio de la Vivienda el 12 de Mayo de 1.959 y de la adaptación del mismo a la Ley del Suelo, según lo que se preve en su Disposición Transitoria Primera.
- 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 ámbito 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 por disposición legal reglamentaria sea imperativa su Revisión.
- 3.- Sóloamente 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 del Suelo, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento o mejora de los estándares previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres.

Art. 3.- Obligatoriedad.

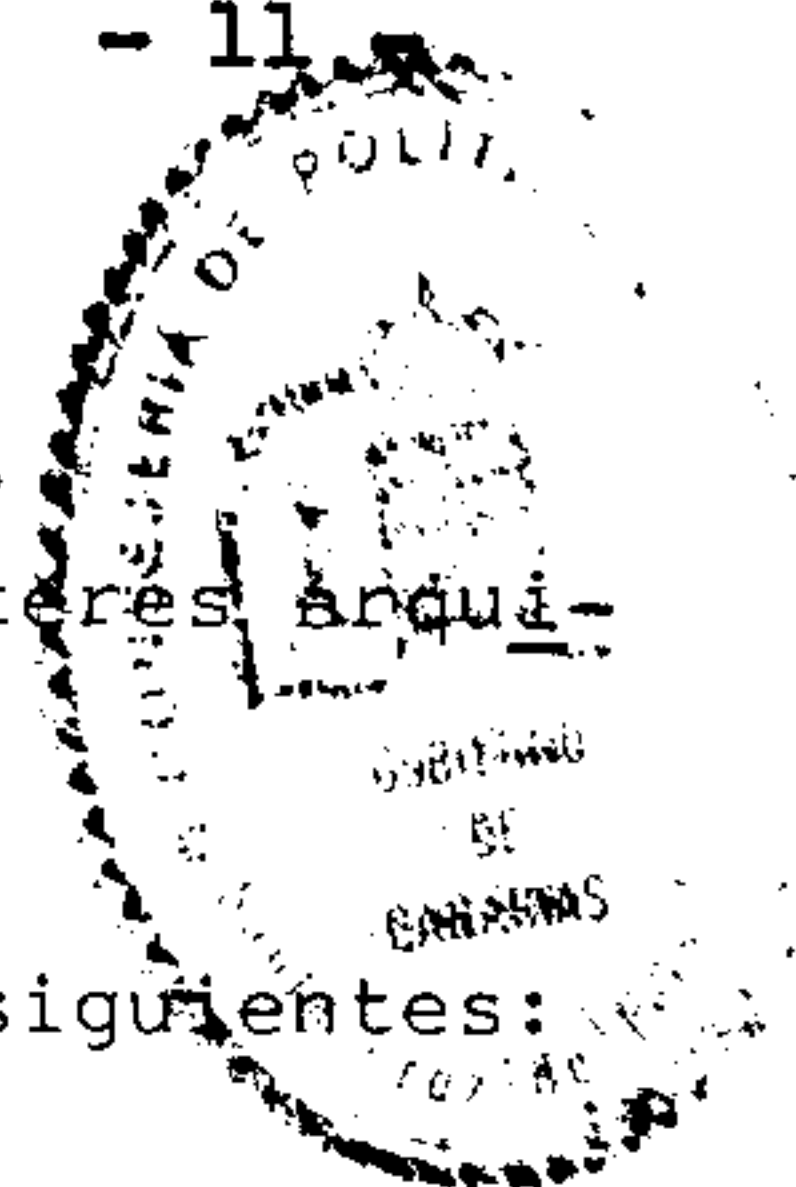
- 1.- Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento obligan por igual a la Administración-

y a los particulares, con las limitaciones establecidas en el artículo 58 de la Ley del Suelo.

- 2.- La autorización excepcional de usos y obras de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, a la que se refiere el artículo 58,2 de la Ley del Suelo, habrá de basarse en un estudio justificativo.
- 3.- Para que puedan autorizarse las obras o usos a que hace referencia el párrafo anterior deberán cumplirse los requisitos siguientes:
  - a) Que tengan un carácter provisional y carezcan de naturaleza o finalidad permanente.
  - b) No entorpecer la ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los otros planes que se aprueben como desarrollo de éstas.
  - c) La autorización se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o ser derruidas sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la misma. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, con las citadas condiciones en el Registro de la Propiedad.
- 4.- Asimismo el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá ocupar temporalmente los terrenos para uso y obras provisionales, no previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siempre que no dificulte su ejecución y esté justificada la ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio.

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:

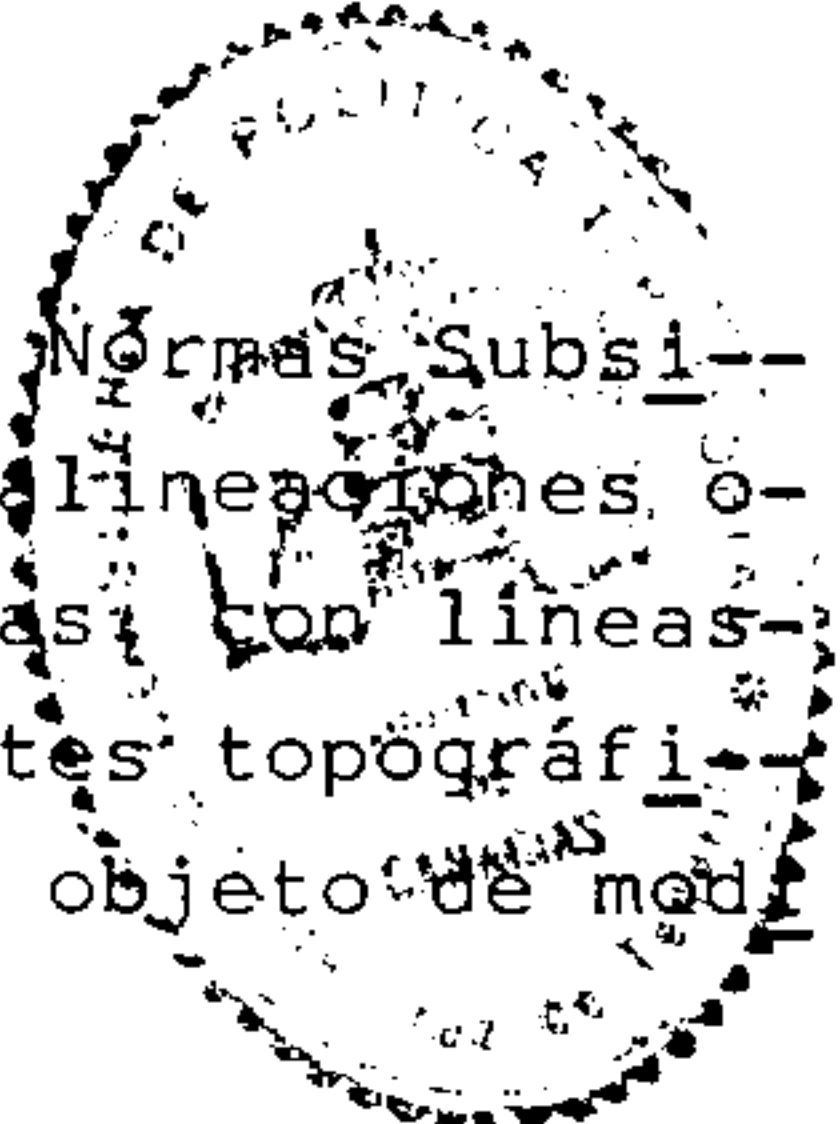


- Memoria justificativa de la ordenación.
- Catálogo de edificios y recintos de interés arquitectónico.
- Normativa Urbanística.
- Planos de ordenación. Se incluyen los siguientes:

Título	Escala
1.- Clasificación del Suelo 1	1:10.000
2.- Clasificación del Suelo 2	1:10.000
3.- Icod Centro. Zonificación	1: 2.000
4.- Icod Centro. Red Viaria.	1: 2.000
5.- Icod Centro. Equipamiento y Espacios Libres.	1: 2.000
6.- San Marcos. Zonificación.	1: 2.000
7.- San Marcos. Red Viaria.	1: 2.000
8.- San Marcos. Equipamiento y Espacios Libres.	1: 2.000
9.- Catálogo	1: 2.000
10.- Buen Paso	1: 2.000
11.- El Empalme	1: 2.000
12.- Santa Bárbara	1: 2.000
13.- Las Cañas y La Vega	1: 2.000
14.- El Amparo	1: 2.000

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.
- 2.1.- 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 desarrollan.



2.- Cuando los límites establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento coincidan con alineaciones o límites de zonas anteriormente aprobadas, con líneas de edificación consolidada, o con límites topográficos y físicos evidentes, no podrán ser objeto de modificación.

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

<u>CONCEPTO</u>	<u>CLAVE</u>
<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	A
Edificación aislada	B
Industrial	I

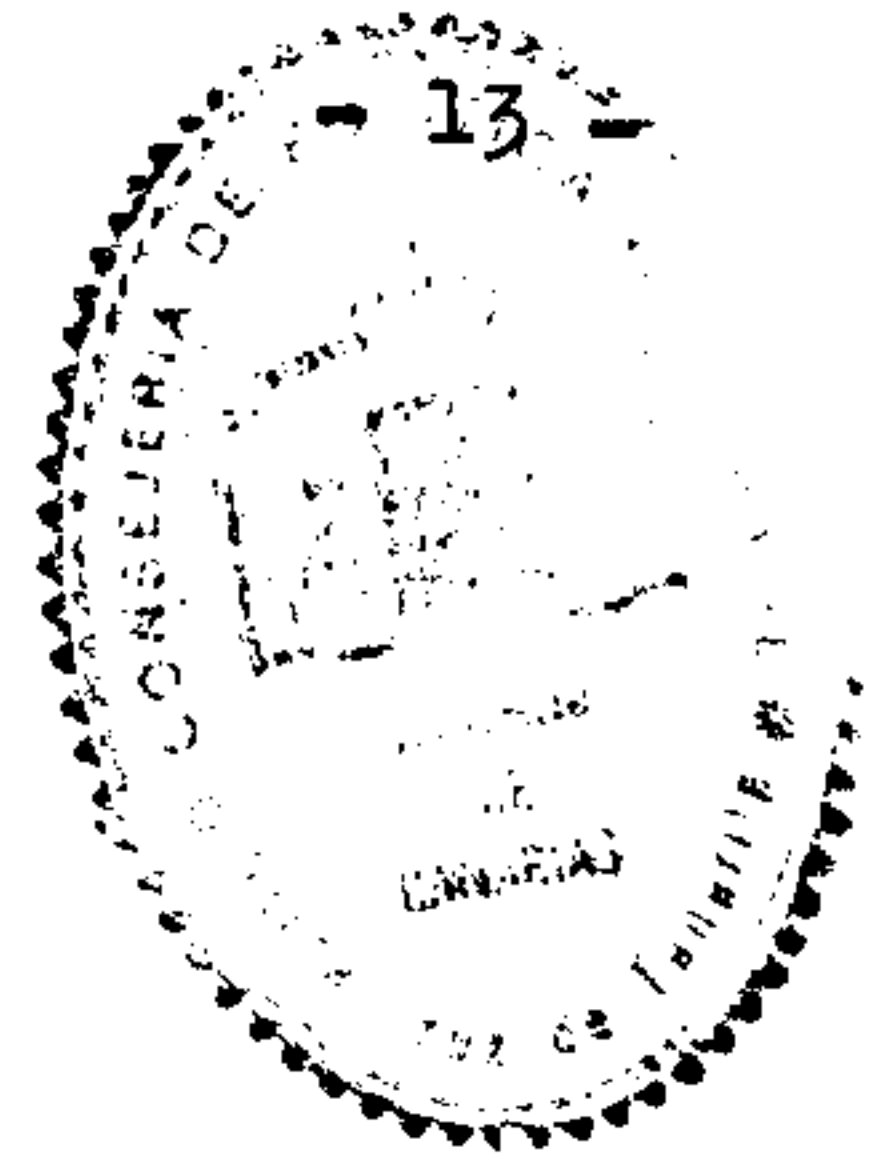
4.- En cada sector se determina el tipo de zona o sistema y el número de plantas máximo permitido mediante el siguiente gráfico: 

--

. En la parte superior hace referencia a la zona o sistema y en la parte inferior al número máximo de plantas.

Ejemplo:

A.1	Edificación adosada compacta
2	2 plantas máximo



## TITULO SEGUNDO

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

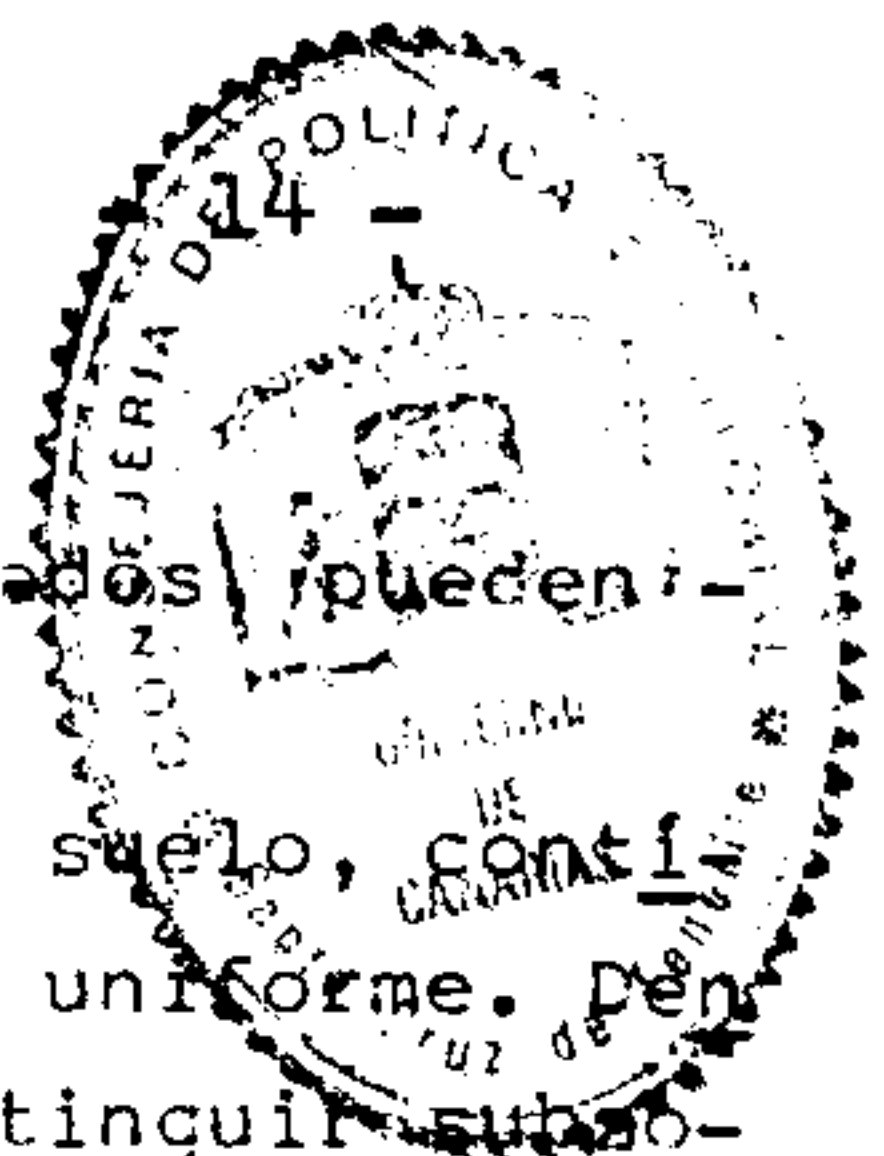
#### Capítulo Primero: DISPOSICIONES GENERALES.

##### Art. 6.- Clasificación del Suelo.

- 1.- El territorio ordenado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se clasifica a efectos del Régimen Jurídico del Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable. La delimitación de estos tipos de Suelo se hacen en el plano Clasificación del Suelo a escala 1:10.000.
- 2.- El Suelo Urbanizable pasará a Urbano mediante la ejecución del Planeamiento Parcial, 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.
- 3.- El suelo no Urbanizable sólo podrá modificar su clasificación a través de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la 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.- a) Se califican como zonas los suelos en que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, y desglosadas las superficies resultantes de la aplica-



ción de los estándares urbanísticos fijados, pueden ejercer sus facultades dominicales.

b) Se entiende por zona la extensión de suelo, continua o discontinua sometida a un régimen uniforme. Dentro de cada una de ellas, se pueden distinguir subzonas con el fin de establecer una gradación en la edificabilidad u ordenación de la edificación. Se entiende por unidad de zona toda superficie homogéneamente calificada por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y delimitada por terrenos de diferente calificación urbanística.

Art. 8 .- Estructura general y orgánica del territorio.

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

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

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

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

2.- Se distinguen los siguientes sistemas:

	<u>CLAVE</u>
A. <u>Sistema Viario.</u>	
Vías	V <sub>1</sub>
Aparcamientos	V <sub>2</sub>
B. <u>Sistema de equipamientos y dotaciones.</u>	
Docente	E <sub>1</sub>
Sanitario	E <sub>2</sub>
Asistencial	E <sub>3</sub>
Socio-cultural y recreativo	E <sub>4</sub>
Administrativo	E <sub>5</sub>
Deportivo	E <sub>6</sub>
Abastecimiento Comercial	E <sub>7</sub>
Otros	E <sub>8</sub>

C. Sistema de parques y jardines.

Parques Urbanos

P<sub>1</sub>

Jardines Urbanos

P<sub>2</sub>

Otros espacios libres

P<sub>3</sub>

D. Sistema de servicios urbanos

S

- 3.- a) Las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en su totalidad los sistemas generales y asimismo los sistemas locales para el Suelo Urbano. Los sistemas se grafían en los planos de Clasificación -- del Suelo, y en los planos de Ordenación del Suelo Urbano.
- b) La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales se realizará, llegado el caso, en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en estas Normas para cada zona o sector.
- c) 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 Urbanísticas.
- 4.- a) 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.
- b) 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 cualquiera de los medios legalmente establecidos.

c) 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 creces 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 Planes 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 regirá 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, y establecen determinadas secciones-tipos en función de los usos de cada vía.

Art.10.- Sistema de equipamientos y dotaciones.

- 1.- Constituyen los sistemas generales de equipamientos -- aquellos suelos que se destinan a usos públicos o co-- lectivos al servicio directo de toda la población.  
Tienen consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colecti vo al servicio de un determinado sector urbano.
- 2.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento asignan a ca da uno de los equipamientos previstos, un uso determina do entre los siguientes: docente, sociocultural, admi-- nistrativo, sanitarios, asistencial, recreativo, depor-- tivo, abastecimiento y comercial. No obstante, el Ayun-- tamiento podrá modificar esta asignación a partir de un estudio justificativo, en el que se razonará la nueva - distribución en función de las necesidades públicas y - el mantenimiento de las dotaciones previstas para cada- uso.
- 3.- La construcción de edificios para albergar equipamien-- tos y dotaciones se regirá por las siguientes condicio-- nes:
  - el tipo de ordenación de la edificación será el carac-- terístico del sector donde se ubica el equipamiento.
  - para ello los equipamientos, salvo expresión en con-- trario, se albergarán en edificaciones que respeten - los parámetros de los tipos edificatorios de la zona.
  - la edificabilidad neta sobre parcela no sobrepasará - en ningún caso 1,5 metros cuadrados de techo por me-- tro cuadrado de suelo ni la altura de 9 metros o tres plantas.
- 4.- En zonas de equipamiento cuya totalidad del terreno- pertenezcan a una entidad particular, que pretenda - realizar obras de equipamiento deportivo y recreati- vo puede ser privada.

Como complemento a estas obras se admiten otras de carácter residencial siempre que estén interrelacionadas con el uso deportivo.

La normativa de aplicación a la edificación serán las de Subtipo B.1 (villas) de estas Normas, Art. 40 al Art. 50.



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 éstos, 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, para el suelo Urbanizable. Los Planes Parciales habrán de preveer 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 ordenados 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 - 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 a 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 complementen.
- 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 no Urbanizable siguiendo la tramitación a que hace referencia el artículo 44-2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Capítulo Segundo: REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª.- Disposiciones Generales del 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 alineaciones y rasantes cuentan 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 y 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 poligonales en Suelo Urbano se determinarán en el correspondiente Plan Especial 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 Contribu-



ciones Especiales sobre el conjunto de beneficia - dos por la intervención.

Art. 14 .- Tipos de ordenación y calificación zonal

1.- Estas Normas Subsidiarias establecen <sup>varios tipos</sup> de ordenación de la edificación que <sup>sirven para</sup> la zonificación del suelo urbano y <sup>la calificación</sup> del suelo urbanizable a urbano a través de los correspondientes Planes Parciales. Estos <sup>mantienen</sup> determinadas constantes y una relación específica con la estructura urbana. Los tipos de ordenación previstos son los siguientes:

A.- Edificación adosada. Corresponde a una 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.

Tiene los siguientes subtipos:

A.1.- Compacto.- Cuando se realiza una ocupación masiva de la parcela, -- existiendo patios privados de pequeña entidad para ventilación e iluminación.

A.2.- En patio de manzana.- Cuando se define -- además una segunda alineación interior que delimite un espacio en el interior de cada -- manzana para iluminación y -- ventilación común.

A.3.- En hilera.- Cuando la edificación se --- ajusta a un bloque paralelo a la calle cuya parte trasera -- se destina a espacios libres-privados a todo lo largo de -- la manzana. Constituyen con-- juntos de viviendas unifami-- liares entre medianeras con -- jardín delantero y patio tra-- sero que guardan entre sí una uniformidad característica.



B.- Edificación aislada.- La edificación se ha de disponer totalmente aislada dentro de su parcela y se rige básicamente por la altura máxima, la superficie edificable y la ocupación, los retranqueos y la edificabilidad máxima.

Tiene los siguientes subtipos:

B.1.- Villa.- Cuando la edificación es un familiar.

B.2.- Bloque.- Cuando la edificación es plurifamiliar, su desarrollo es principalmente horizontal y se accede a través de pasillos en cada planta a las viviendas.

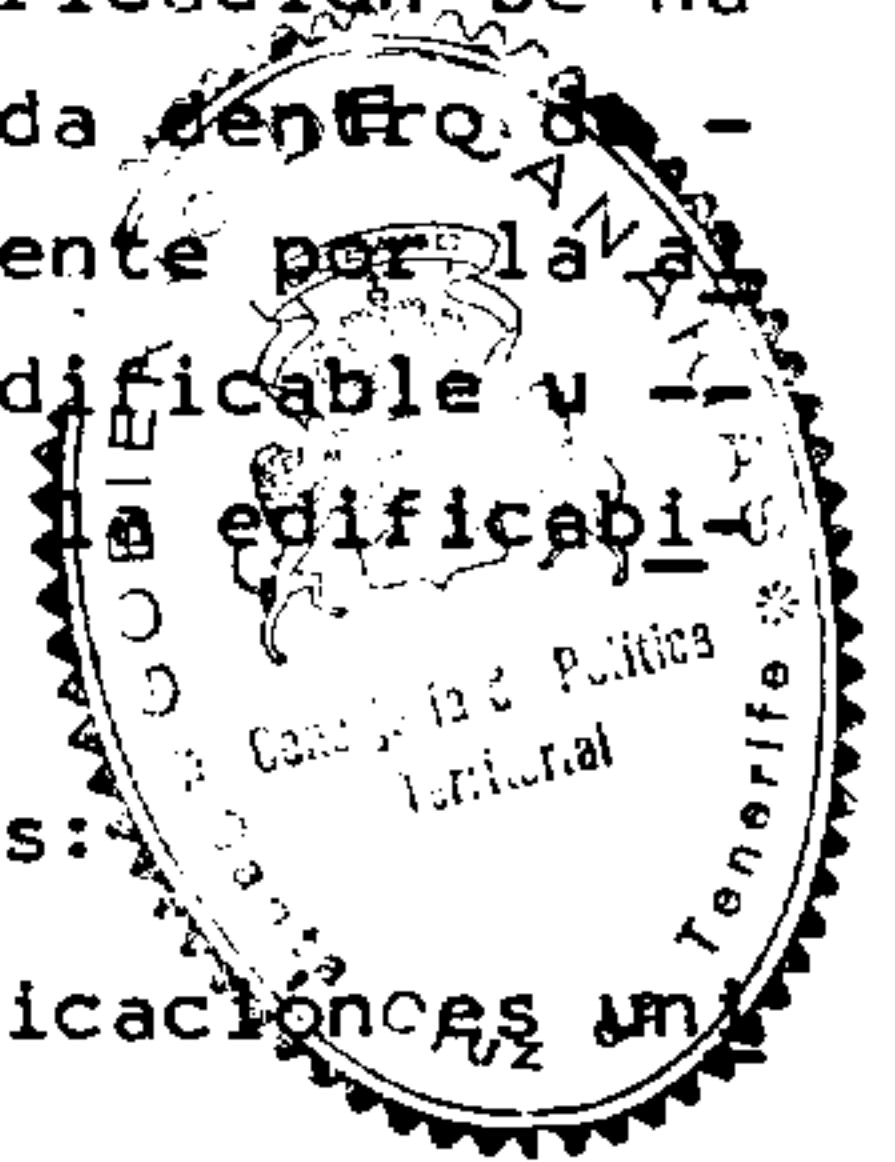
B.3.- Torre.- Cuando la edificación es plurifamiliar, su desarrollo es principalmente vertical y se accede mediante un vestíbulo en cada planta que sirva a una o más viviendas.

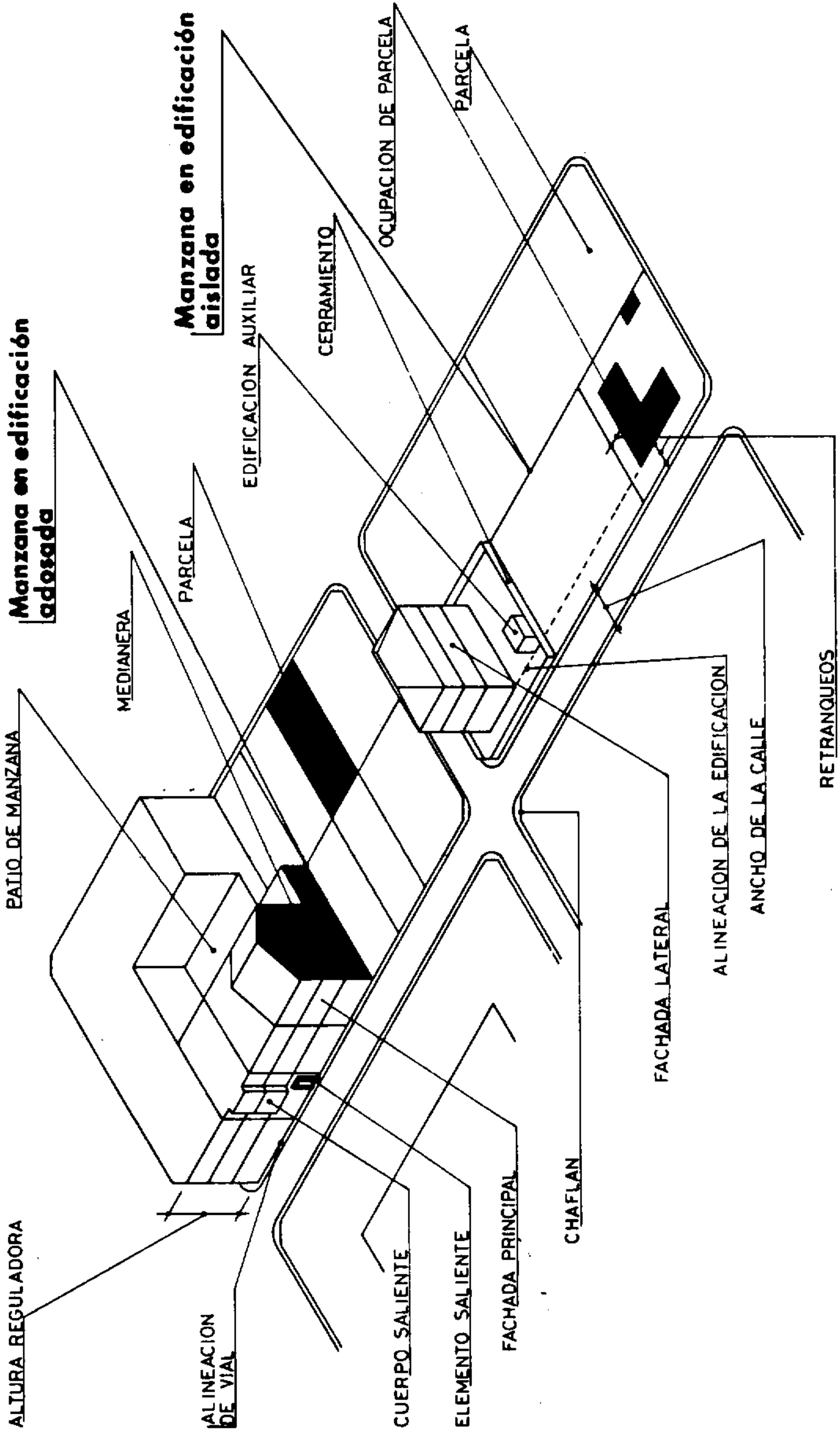
2.- La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los ámbitos definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los Planos de Ordenación de Núcleos Urbanos.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

- 1.- Residencial.
- 2.- Equipamientos.
- 3.- Espacios libres.

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

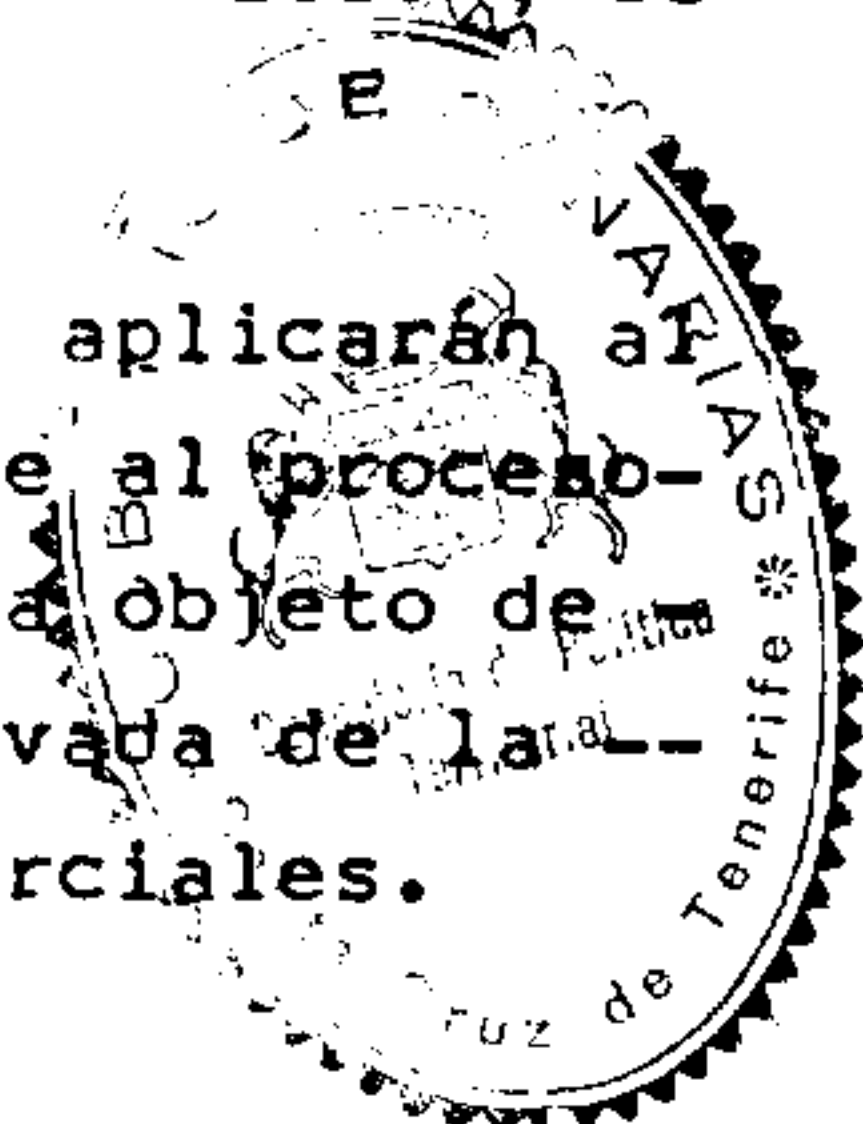
1.- Este capítulo contiene la reglamentación detallada para el Suelo Urbano del uso pormenorizado, volúmen y condiciones higiénico-sanitarias de las construcciones y terrenos, así como las





características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

- 2.- Los preceptos de este capítulo se aplicarán a Suelo Urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en todo aquello que no sea objeto de una reglamentación diferente derivada de la que han de observar los Planes Parciales.



Sección 2ª.- Reglamentación detallada de la edificación.

A.- DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

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

- 1.- Parcela: Porción de suelo urbano.
- 2.- Alineación de vía: Es la línea que establece a lo largo de las vías, la separación entre espacios públicos y espacios privados.
- 3.- 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).
- 4.- Frente de parcela: Longitud que tiene la alineación de vial de una parcela a lo largo de una calle.
- 5.- Ancho de la calle: Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía.
- 6.- Rasante: Es la proyección vertical de la alineación de vial a lo largo de las fachas de la parcela.
- 7.- Manzana: Superficie de suelo delimitada por varias alineaciones de vial.



8.- 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 vial.

Serán en cambio fachada posterior, aquella que de frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela y laterales -- las restantes.

9.- Chaflán: Se considera como chaflán al plano definido por la perpendicular a la bisectriz formada por el encuentro de dos alineaciones de vial en una esquina.

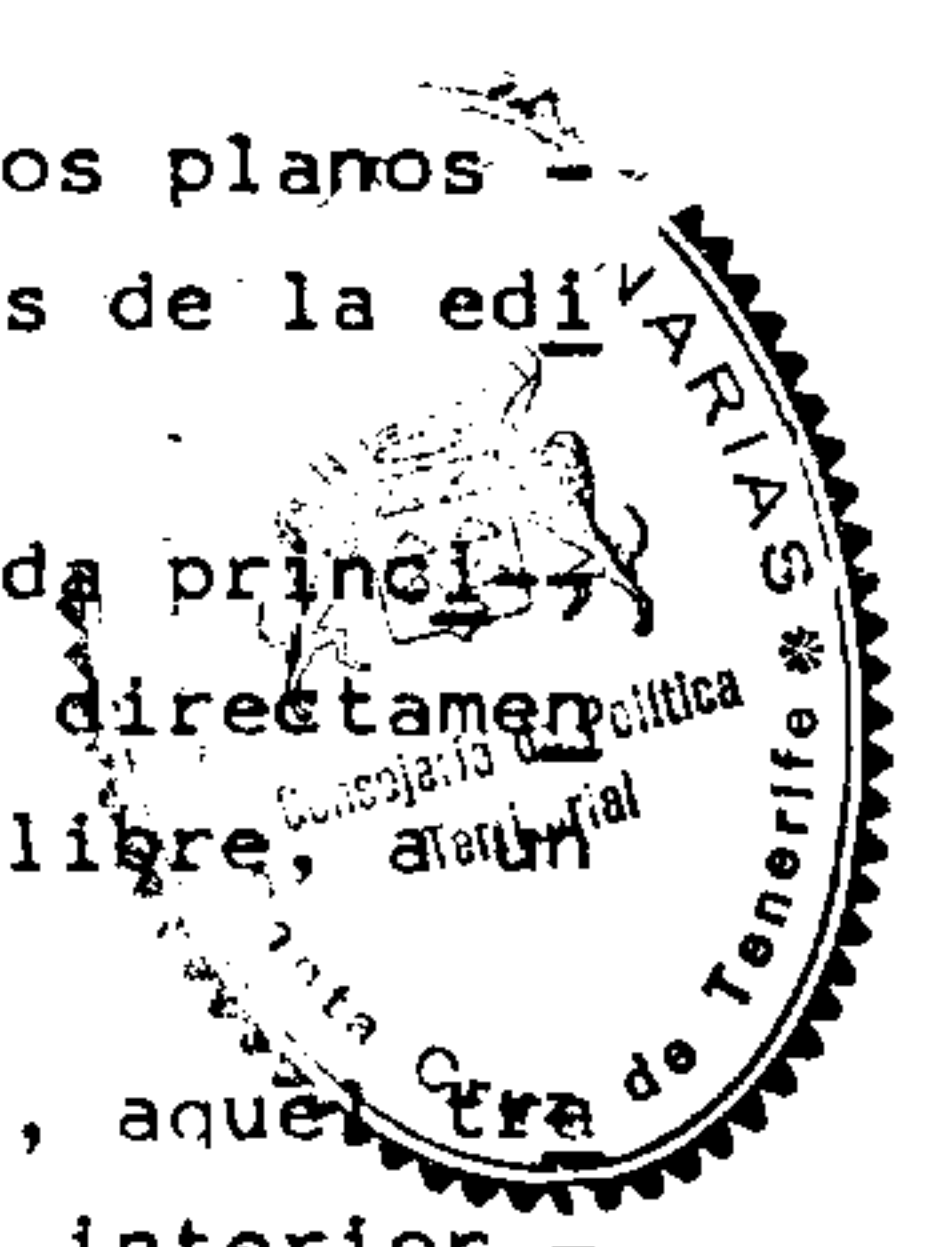
10.- Altura de la edificación: Se regulará mediante dos parámetros que deberán cumplirse simultáneamente:

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.

11.- 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, marquesinas y otros similares o de carácter ornamental.

12.- Cerramientos: 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 parcelas, podrán ser opacos hasta una altura de dos metros.

13.- 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.

1.- 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.

2.- 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 sótano 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.

3.- Planta piso: Es toda planta situada por encima de la planta baja.

4.- 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.

5.- 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.

6.- 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.

7.- 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 cms.
- c) Las barandillas y petos en fachadas y partidos interiores.
- d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escaleras, etc., que habrán de quedar debajo de diédros a 45º, formado a partir del plano horizontal definidos por el límite de la altura reguladora máxima, en cada una de las fachadas.

B.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACION ADOSADA

Art. 19.- Definición y parámetros generales

- 1.- Las siguientes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación ordena de acuerdo con las alineaciones via- rias e interiores de manzana señaladas en los planos.

Constituyen 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 gálibos 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.

- 2.- En este tipo de ordenación será de aplicación los siguientes Subtipos de Edificación Adosada, definidos en el art. 14.

A.1. Adosada Compacta.

A.2. Adosada en patio de manzana.

A.3. Adosada en hilera.

La edificación deberá adecuarse al tipo de ordenación establecido para cada manzana, que será el mayor grado de consolidación, no admitiéndose en lo sucesivo variaciones sobre el tipo existente dentro de una misma manzana.

Art.20.- Condiciones Generales de Edificación.

- 1.- Los Planos de ordenación pormenorizada de ca



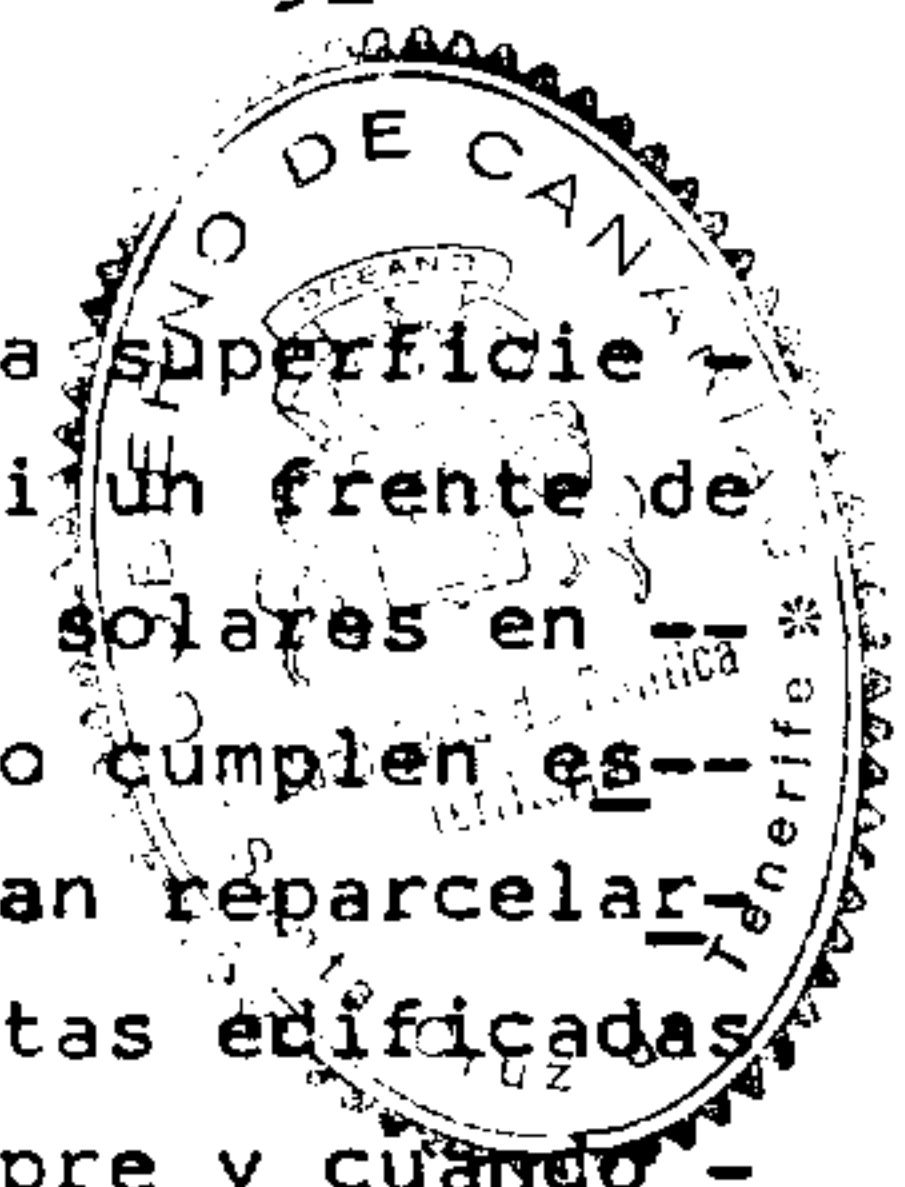
da núcleo urbano definen las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como edificación adosada.

- La alineación de la edificación será obligada, coincidirá con la de vial en este 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 de vial.
- 3.- Las alturas de la edificación se han establecido en función del suelo, de las calles, alas 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 80 metros cuadrados, ni un frente de parcela menor a 6 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 definidas 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:

<u>Ancho de</u> <u>calles</u> <u>mts.</u>	<u>Nº máximo</u> <u>de plantas.</u>	<u>Altura requ-</u> <u>ladora máxi-</u> <u>ma. mts.</u>
Hasta 6	2	7,05
de 6 a 9	3	10,30
de 9 a 12	4	13,50
a partir de 12	5	16,75

En alineaciones de calles en pendiente, 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 correspondientes.

Art. 25.- Altura de la edificación que dé 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, el cambio de altura se efectuará 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 3 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 medianeros al descubierto, éstos 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.

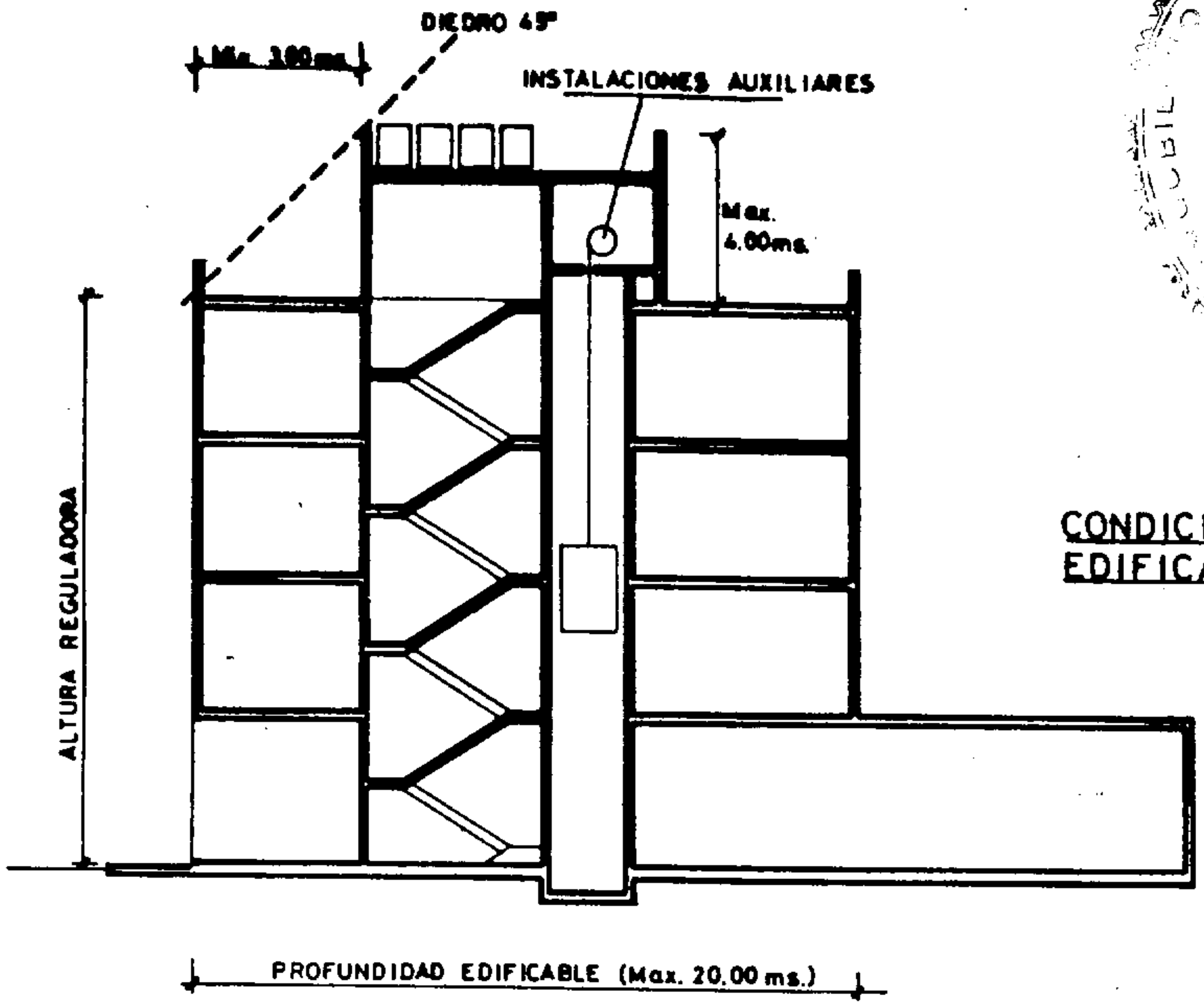
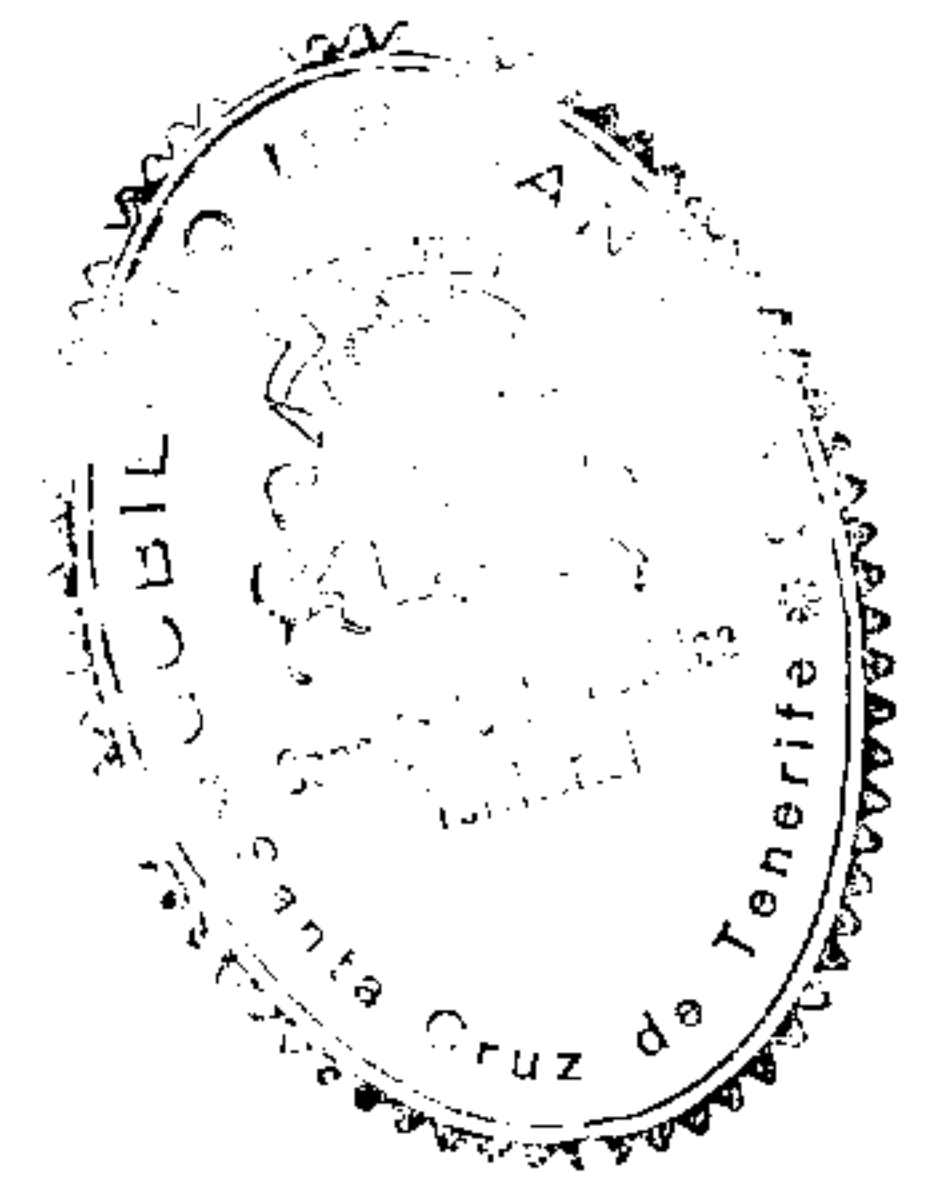
- 1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, salvo los remates de escaleras, ascensores, otros elementos técnicos de las instalaciones, tenderos, lavaderos, etc., que no podrán superar los 4 mts. de altura medidos desde la altura reguladora máxima hasta el elemento constructivo más alto (Véase gráfico adjunto).

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.

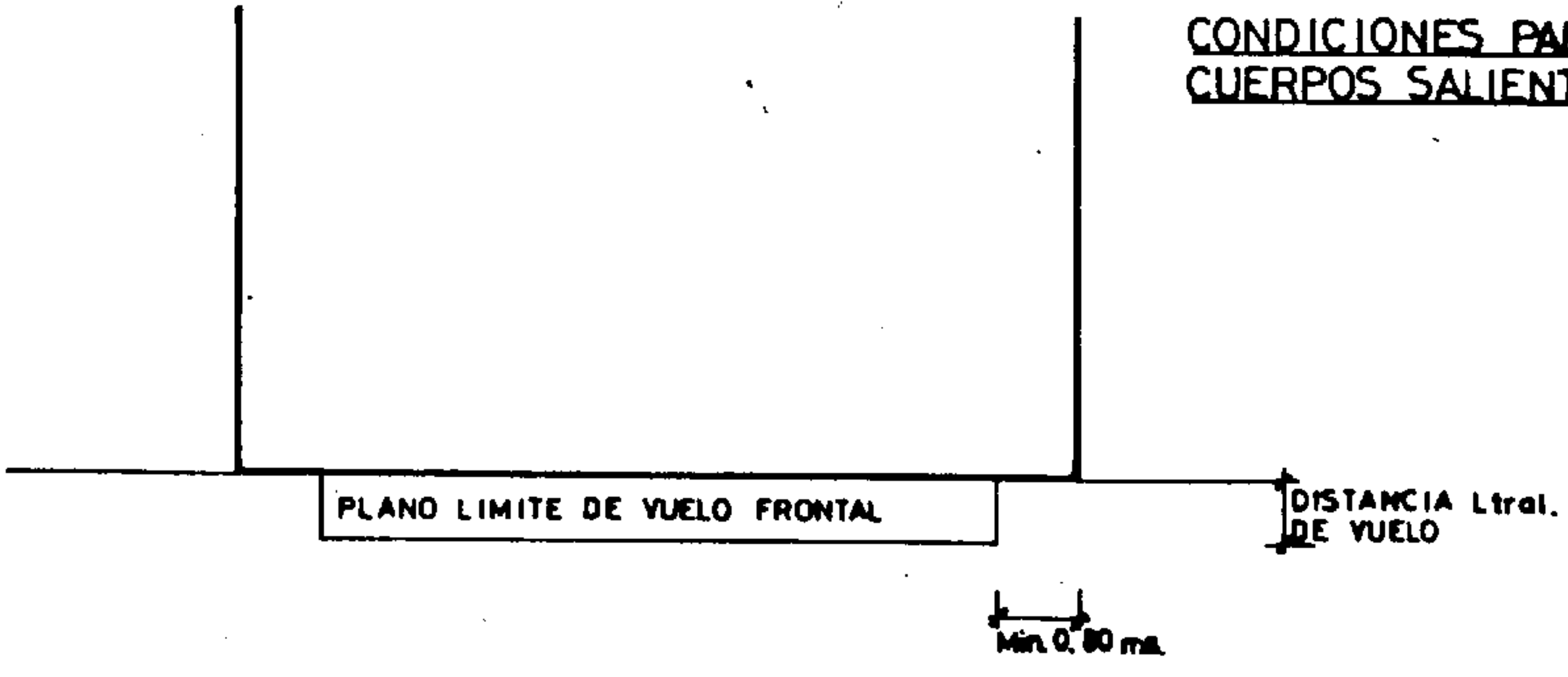
- 2.- También podrán ejecutarse por encima de la altura reguladora máxima los petos y barandillas de fachada y medianeras y cuya altura no podrá exceder de 1,8 mts.

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, po



**CONDICIONES DE LA EDIFICACION ADOSADA**



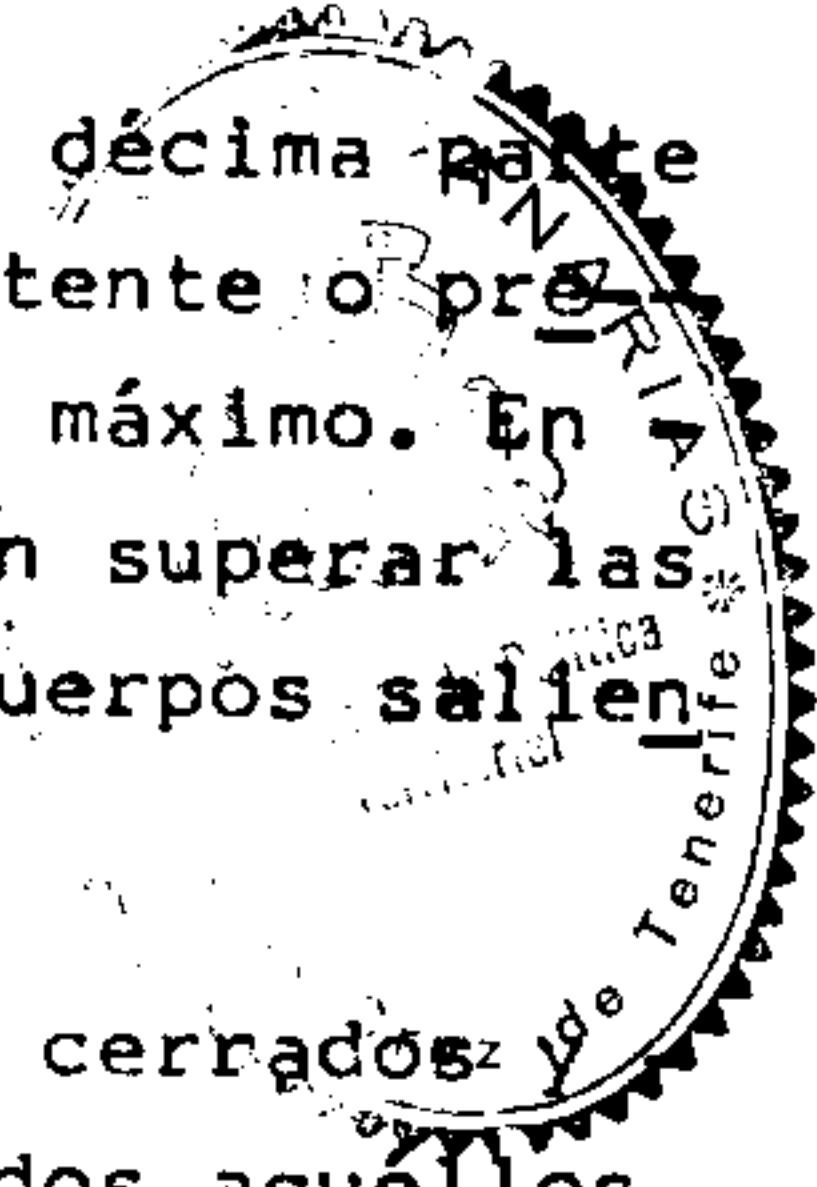
**CONDICIONES PARA LOS CUERPOS SALIENTES**

PLANO LIMITE DE VUELO FRONTAL

DISTANCIA Lateral DE VUELO

Mín. 0.80 ms.

drán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y que tendrán 15 cms. como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos salientes.



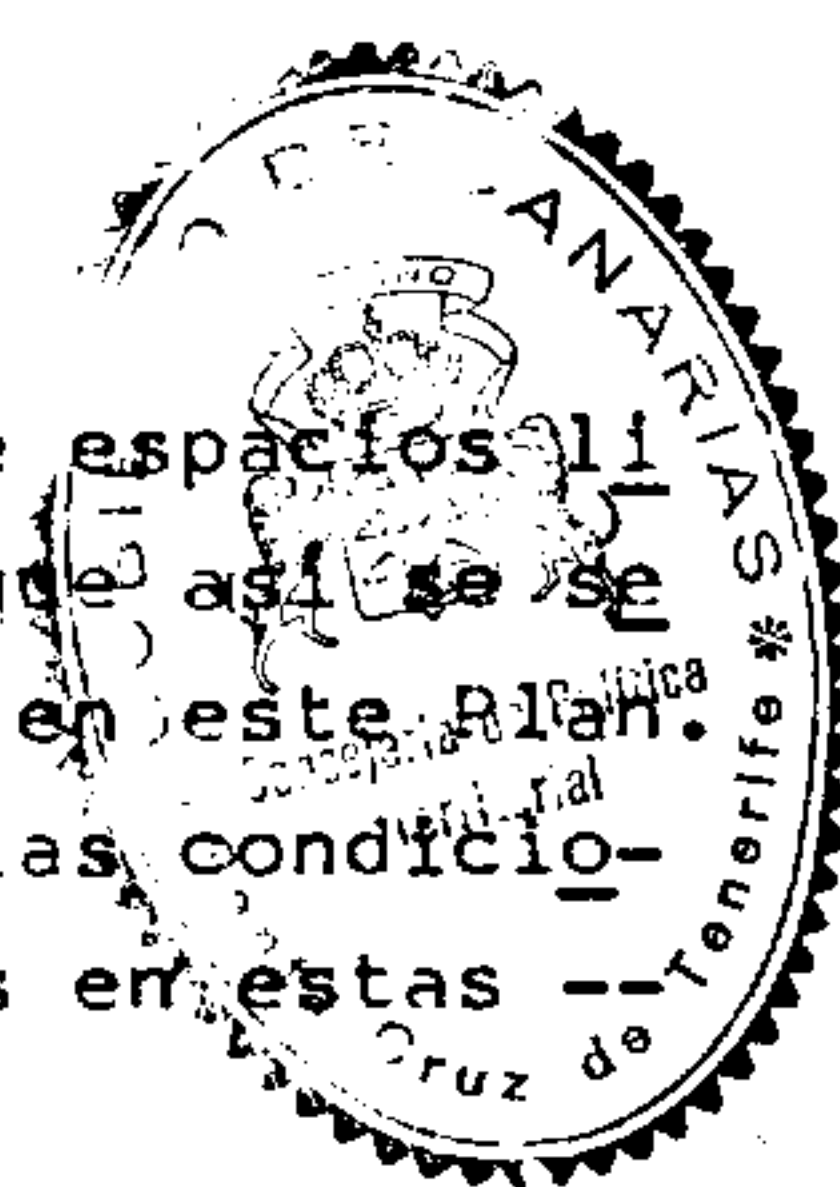
- 2.- Los cuerpos salientes pueden ser cerrados o abiertos entendiéndose por cerrados aquellos que tienen en todos sus lados cerramientos fijos, y por abiertos los que tienen todo su perímetro protegido por barandas o petos solamente.
- 3.- El límite lateral del vuelo se situará a una distancia de 0,80 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:

<u>Ancho de calles</u> <u>mts.</u>	<u>Nº máximo de plantas</u>	<u>Dimensión máxima</u>	<u>Ocupación máxima línea fachada.</u>
Hasta 6	2	0	0
De 6 a 9	3	40 cm.	50%
De 9 a 12	4	60 cm.	50%
a partir de 12	5	90 cm.	60%

- 5.- La altura máxima 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 de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.

Art. 30.- Patios de manzana.

- 1.- Será obligatoria la existencia de espacios libres interiores en toda manzana que así se señale en los planos de ordenación en este Plan. Las alineaciones se ajustarán a las condiciones estipuladas para las fachadas en estas Normas.
- 2.- Se permitirá la edificación de la planta baja en el interior del patio de manzana siempre - que ésta no se utilice para vivienda y cumpla con las siguientes condiciones:
  - a.- La parcela tenga una superficie superior a 120 m<sup>2</sup>.
  - b.- Que se garanticen las suficientes condiciones de iluminación y ventilación de estos espacios.



Art. 31.- 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 la cuarta parte de su altura total o 3 mts. como mínimo.

Art. 32.- 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. 33.- Jardines en fachadas.

- 1.- Se entiende por tal el espacio privado libre de edificación que da a la alineación de vial. Se consideran dos tipos:
  - a.- Cuando se desarrolla en todo el frente de parcela, en este caso se permitirá su existencia cuando se halle consolidado en

el 50% de las parcelas contiguas como minimo de esa alineación de vial.

b.- Cuando se plantee como un patio de luces en fachada, se permitirá en edificios de hasta 3 plantas y con un ancho mínimo de 4 mts. en todo su desarrollo.

- 2.- La alineación a vial deberá definirse mediante un cerramiento frontal continuo constituido por una parte maciza y otra de verja que no pueden superar en su conjunto 1,80 mts. de altura.
- 3.- Será obligatorio plantar un árbol de porte - cada 8 mts. o fracción de fachada con jardín. Estos jardines no podrán ser ocupados por construcciones permanentes o instalaciones de servicio ni ser pavimentados por encima del 50% de su superficie.
- 4.- Las escaleras de acceso al edificio no podrán situarse sobre el jardín delantero y las rampas de acceso a garaje sólo podrán ocupar el 20% de la superficie del mismo.

Art. 34.- Sótanos.

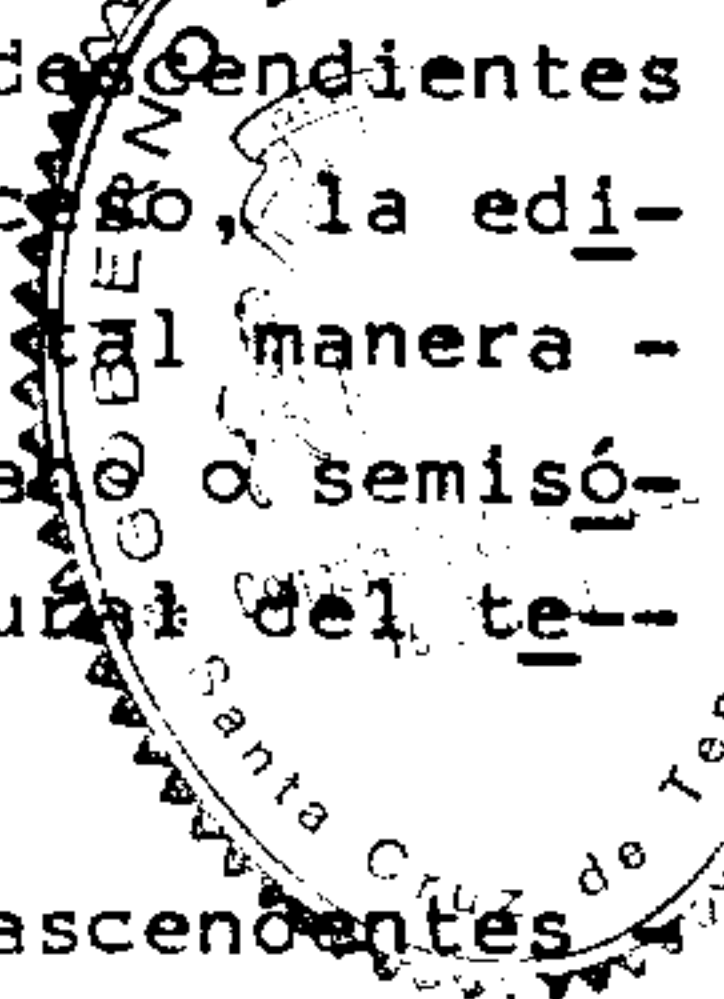
En este tipo edificatorio el número de sótanos máximo permitido por debajo de la rasante será de 2.

Art. 35.- Aparcamientos en los edificios.

En aquellas nuevas edificaciones que cuenten con una línea de fachada a una vía, superior a 12 mts. y de superficie mayor de 250 m<sup>2</sup> será obligatorio la provisión de una plaza de garaje por vivienda.

Art. 36.- Escalonamiento de edificaciones.

- 1.- En terrenos en ladera o pendiente superior a 15% el escalonamiento de la edificación será obligatorio.

- 
- 2.- En aquellas parcelas que sean descendientes 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 ascendientes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán escalonarse de tal manera que las terrazas sobre las que se sitúa la edificación no tengan una diferencia superior a 4 m. respecto a la cota del terreno original.

C. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACION AISLADA.

Art. 37.- Definición y parámetros generales.

- 1.- Las siguientes disposiciones se refieren a las extensiones urbanas en las que la edificación se situa 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  $m^2/m^2$  que nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en cada parcela. Se entiende que estos  $m^2$  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.

3.- En este tipo de ordenación se pueden producir los siguientes subtipos edificatorios--  
definidos en el art. .

B.1 Aislada en Villa.

B.2 Aislada en Bloque.

B.3 Aislada en Torre.

La edificación deberá adecuarse al tipo de ordenación establecido para cada manzana,--  
con las excepciones establecidas en los --  
planos de ordenación.

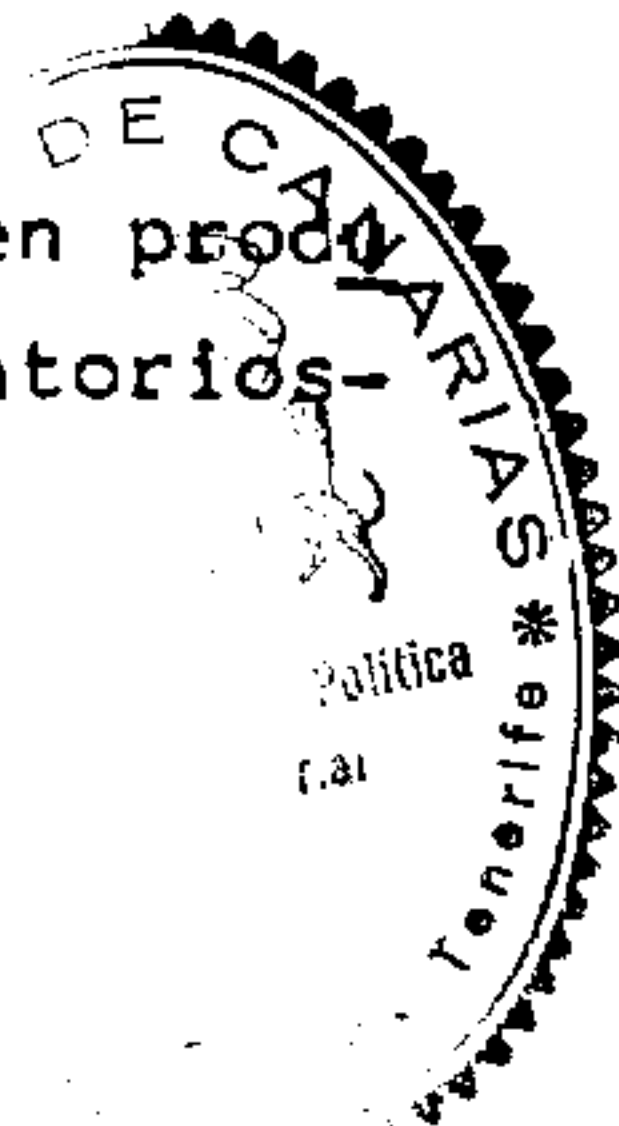
C.1.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL SUBTIPO B.1 (VILLAS).

Art. 38.- Condiciones generales de edificación.

- 1.- Los planos de ordenación pormenorizada definen --  
los sectores en que será aplicable este subtipo--  
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. 39.- 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 aparta--  
do anterior estén urbanizadas, considerándo--  
se como tales aquéllas que tengan los servi--  
cios de alumbrado, establecimiento 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  
para dotaciones u otras limitaciones.

- 2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 300 metros cuadrados. El frente no será menor de 12 m. y deberá poder describirse un círculo de 12 m. de diámetro.



Art. 40.- Altura de la edificación.

- 1.- La altura máxima de edificación aislada tipo Villa será de dos plantas, baja y primera, y las dimensiones máximas de la altura serán las establecidas en el art. 22 y 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. 41.- 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 m. 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. 42.- 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 30%, la ocupación máxima es del 25% solamente.



Art. 43 .- Edificabilidad de la parcela.

- 1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela 0,6 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela (0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
- 2.- La superficie de techo máxima deberá ajustarse a un volumen único edificable.
- 3.- En terrenos con pendiente superior al 30% se considerará la edificabilidad máxima como de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Art. 44 .- 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 en los planos de ordenación, regirá ésta sobre aquéllas.
- 3.- Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.

Art. 45 .- Adose de edificaciones.

- 1.- Se permite el adose de la adificación 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 cuando se proyecten y construyan simultáneamente, siempre y cuando no se produzcan medianeras al descubierto.
- 3.- Podrán adosarse tres o cuatro edificaciones siempre y cuando cumplan la condición especificada en el apartado anterior y además las par-

celas que van a ser edificadas en frente de las dos calles.

Art. 46.- Sótanos.

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



Art. 47.- Jardines.

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

Art. 48.- 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. 49.- 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 2,50 m. de altura.



Art. 50.- Cerramientos.

- 1.- Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán atenderse en toda su longitud a la alineación de vial correspondiente.
- 2.- En cuanto a sus dimensiones y forma de aplicación lo establecido en el apartado del art. 16.

Art. 51.- Agrupación de viviendas.

Se permitirá la superposición de dos viviendas unifamiliares en una misma parcela, --- siempre y cuando ésta sea de 600 m<sup>2</sup> como mínimo y se cumplan todas las restantes normas edificatorias.

C.2.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS SUBTIPOS B.2 (BLOQUES) Y B.3 (TORRES).

Art. 52.- Condiciones generales de edificación.

- 1.- Los planos de ordenación pormenorizada definen los sectores en que será aplicable este subtipo edificatorio, estableciéndose las -- alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a 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. 53.- Solar edificable.

- 1.- Se considera como solar edificable la parcela 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, consistiéndose como tales aquellas que tengan los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua y afirmado de calles.
  - c.- Que no esté situada 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 500 metros cuadrados. El frente mínimo no será menor de 12 metros y deberá poder inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro.

Art. 54.- Altura de la edificación.

- 1.- La altura máxima de edificación aislada tipos bloque o torre será de cuatro plantas.- Las dimensiones máximas de la altura serán las establecidas en el art.22 y 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. 55.- Construcciones por encima de la altura máxima.

Se regularán por lo dispuesto en el art. 28

Art. 56.- Ocupación máxima de parcela.

- 1.- La ocupación máxima de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

Esta ocupación máxima se entenderá aplicable también a los cuerpos salientes.

- 2.- En terrenos con una pendiente superior al 30%, la ocupación máxima es del 30% solamente.

Art. 57 .- Edificabilidad de parcela.

- 1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela  $1,5 \text{ m}^2$  de techo por cada  $\text{m}^2$  de superficie de parcela ( $1,5 \text{ m}^2 \text{t}/\text{m}^2 \text{s}$ ).
- 2.- La superficie de techo máxima podrá desarrollarse en una o varias edificaciones principales.
- 3.- En terrenos con una pendiente superior al 30% se establece una edificabilidad máxima de  $1,0 \text{ m}^2 \text{t}/\text{m}^2 \text{s}$ .

Art. 58 .- Retranqueos.

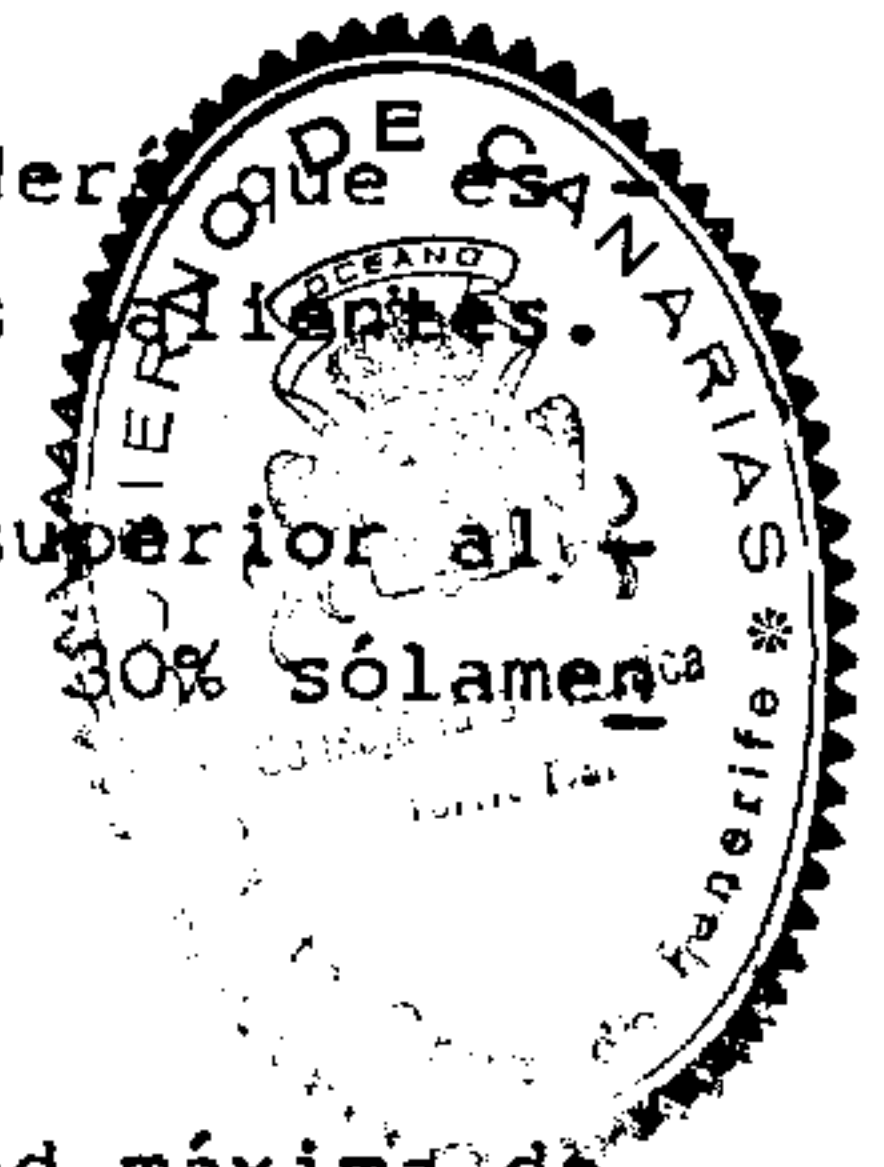
- 1.- Las construcciones en este tipo edificatorio se separarán 5 m. como mínimo de cada lindero.
- 2.- Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.

Art. 59 .- Separación entre edificios.

- 1.- Cuando existan varios edificios dentro de una misma parcela, la distancia mínima entre fachadas será igual a la altura máxima del edificio más alto.
- 2.- La separación entre edificios se medirá entre sus puntos más próximos.

Art. 60 .- Sótanos.

La ocupación del sótano no superará el 50% de la superficie de la parcela y deberá ate



nerse a los retranqueos mínimos.

Art. 61.- Jardines.

- 1.- Se considerarán como tales los terrenos de la parcela libres de edificación, utilizarse para aprovechamientos distintos que los de espacios libres.
- 2.- Los aparcamientos y zonas pavimentadas ocuparán más de un 30% de la superficie de la parcela y en ningún caso ocuparán la franja que da frente a la vía, a excepción de los accesos al edificio.

Art. 62.- Adaptación topográfica.

Se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo

Art. 63.- Edificaciones auxiliares.

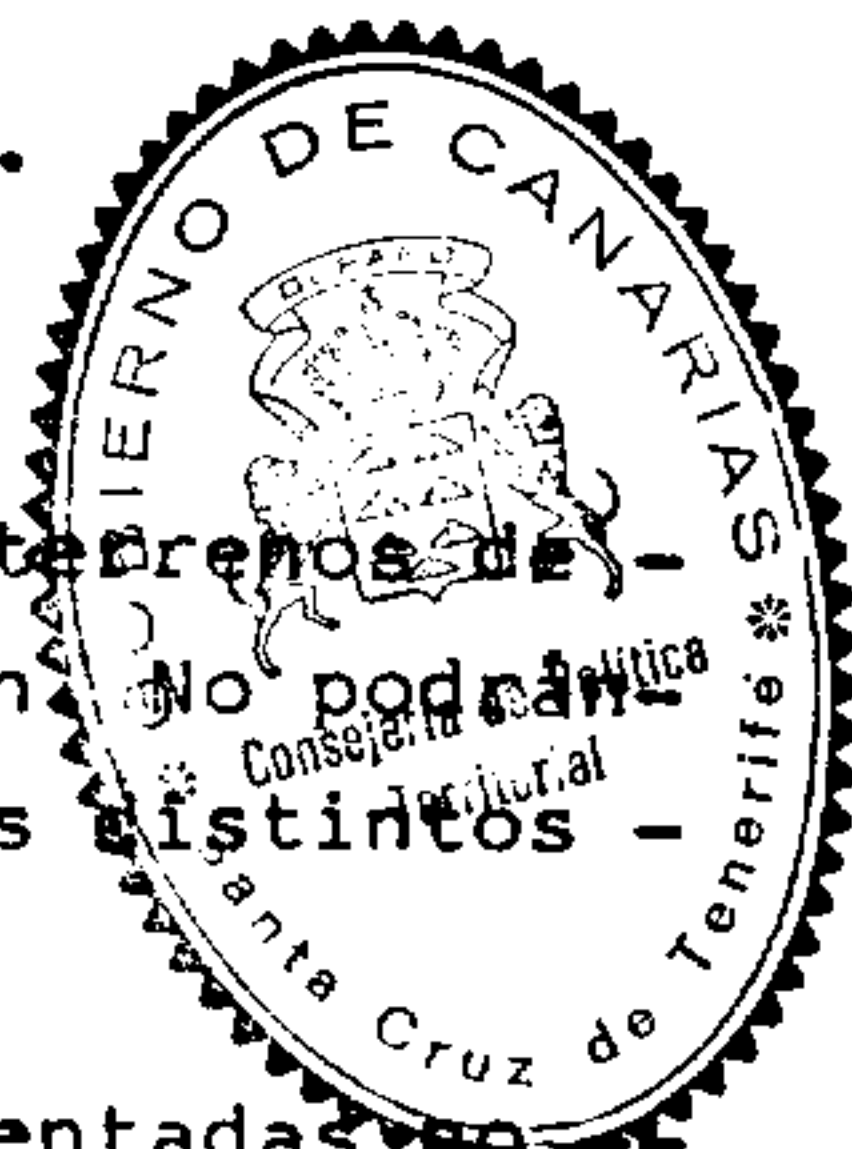
En este tipo de ordenación no podrá construirse edificaciones auxiliares, excepto que por reglamentación de rango superior sea necesario (Depósitos de propano, etc.).

Art. 64.- Cerramientos.

Se regularán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50.

Art. 65.- Aparcamientos.

Será obligatoria la provisión de un aparcamiento por vivienda como mínimo en este tipo edificatorio, o cada 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.



D. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACION INDUSTRIAL.

Art. 66 .- Definición y parámetros generales.

- 1.- Las siguientes disposiciones se refieren a aquellas zonas concretas destinadas a albergar construcciones aisladas para uso exclusivo industrial o de almacenaje.
- 2.- Los parámetros y gálibos utilizados en este tipo de ordenación son similares a los utilizados para la edificación aislada.
- 3.- Estas zonas se destinan sólo a pequeñas y medianas industrias.

Art. 67 .- Condiciones generales de edificación.

Se regulará según lo dispuesto en el art.

Art. 68 .- Solar edificable.

- 1.- Se considera como solar edificable la parcela 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 privadas.
  - b.- Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquéllas que tengan los servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y asfaltado de calles. Podrá autorizarse la edificación industrial condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización, que se garantizará convenientemente como condición previa al otorgamiento de la licencia.
  - c.- Que no esté situada en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futu-

ras vías públicas, espacios libres, zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.

- 2.- La superficie de los solares será la que determine el Plan Parcial correspondiente.

**Art.69.- Altura de la edificación**

- 1.- La altura máxima para la edificación industrial será de 12 m., lo que equivale a 3 plantas en los bloques de oficinas, planta baja más 2. Se medirá desde el punto más bajo de la rasante de la calle que de frente, hasta la cara inferior del último forjado o la línea de arranque de la cubierta si ésta es inclinada. Los casos específicos no contemplados en esta normativa se regularán en el Plan Parcial correspondiente.
- 2.- Las alturas libres interiores de los pisos serán las siguientes:

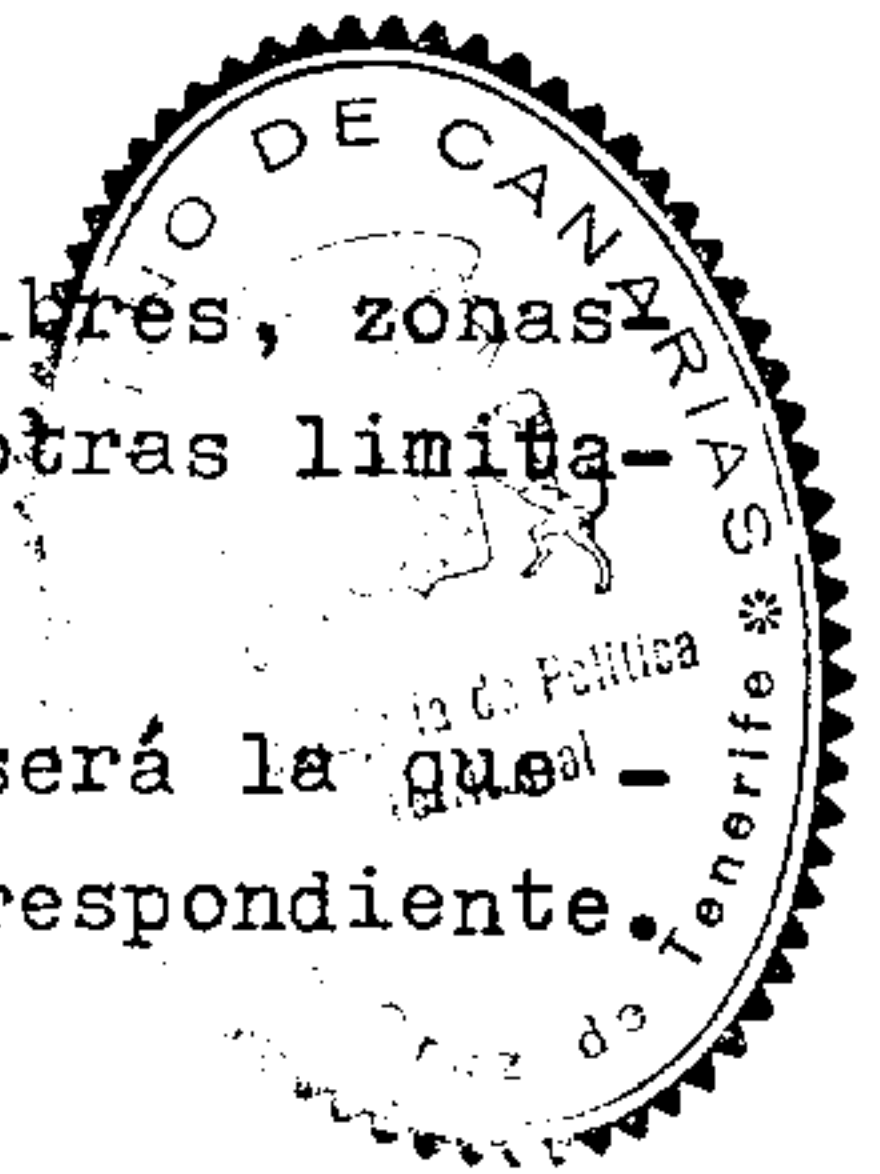
Planta baja, no será superior a 5,8 m. o inferior a 3 m. En el resto de las plantas la altura mínima será de 2,8 m.

**Art.70.- Construcciones por encima de la altura máxima.-**

- 1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, excepto los pabellones de acceso a azoteas y los elementos técnicos de las instalaciones: chimeneas, torres de refrigeración, etc.

**Art.71.- Ocupación máxima de parcela.**

- 1.- La ocupación máxima de la parcela será la que determine el Plan Parcial correspondiente, en función del desarrollo industrial que se proponga.  
La ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes.





Art. 72.- Edificabilidad de parcela.

- 1.- Se establece una edificabilidad máxima de parcela de  $1,6 \text{ m}^2$  de techo por cada  $\text{m}^2$  de superficie de parcela ( $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).
- 2.- La superficie de techo máxima podrá desarrollarse en una o varias edificaciones principales.



Art. 73.- Retranqueos.

- 1.- Las construcciones de este tipo edificatorio se separarán de la alineación avial la distancia que indique el Plan Parcial correspondiente.
- 2.- Los retranqueos obligatorios se entienden de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.

Art. 74.- Separación entre edificios.

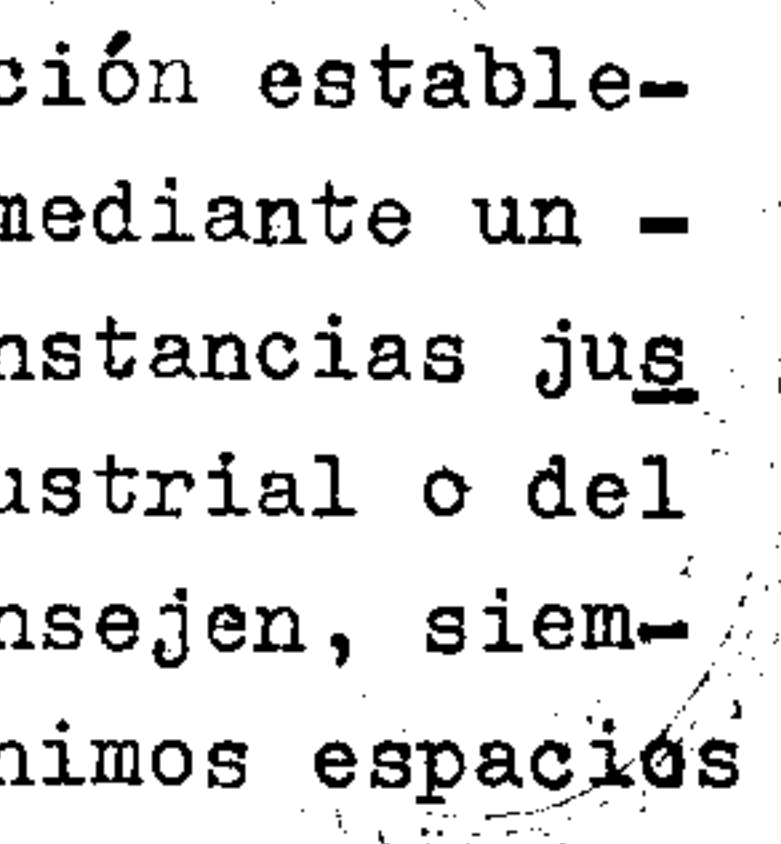
Se regulará de acuerdo con el Plan Parcial.

Art. 75.- Sótanos.

La ocupación del sótano no superará la ocupación máxima asignada a la parcela en el Plan Parcial correspondiente y deberá atenerse a los retranqueos mínimos.

Art. 76.- Modificación de las condiciones de edificabilidad.

- 1.- Aquellos elementos técnicos auxiliares - puentes, grúas, conducciones, etc. y de las instalaciones, que debido a las exigencias del proceso industrial tengan que rebasar las condiciones fijadas, que darán sujetos a autorización especial - previo informe de los organismos competentes.

- 
- 2.- Las condiciones de edificación establecidas, podrán modificarse mediante un Plan Especial cuando circunstancias justificadas de ubicación industrial o del proceso tecnológico lo aconsejen, siempre que se respeten los mínimos espacios libres y la superficie máxima edificable por aplicación de la edificabilidad máxima.

Art. 77.- Edificios auxiliares.

- 1.- Se permite dentro de la parcela, edificaciones auxiliares destinadas a oficinas, exposición de productos, laboratorios y servicios de la industria.
- 2.- Estas edificaciones auxiliares deberán cumplir las especificaciones de los parámetros establecidos para este tipo de ordenación.
- 3.- Las edificaciones auxiliares tendrán una profundidad edificable máxima de 10 m.- en el caso de que se hallen adosados a muros u otros edificios, y de 15 m., si son exentos con iluminación por ambas bandas. No podrán ocupar más del 20 % de la superficie total de la parcela.

Art. 78.- Espacios libres.

- 1.- Se considerarán como tales los terrenos de la parcela libres de edificación. Los espacios libres se podrán utilizar para aparcamientos, viales, interiores-almacenaje al aire libre y zonas ajardinadas.
- 2.- Se garantizará una superficie destinada a aparcamientos de servicios que será como mínima del 10 % de la superficie total de parcela.

Art. 79.- Cerramientos.

- 1.- Los cerramientos que limiten con espacios libres o viales, serán opacos hasta una altura de 1 m. y con verja o seto hasta un máximo de 2 m. En el resto, podrán ser opacos hasta 2 m. y con verja hasta 3,5 m.
- 2.- Los cerramientos a vial coincidirán con la alineación de vial correspondiente.

Art. 80.- Agrupación de parcelas.

El Plan Parcial correspondiente determinará los criterios de agrupación de las parcelas.

Art. 81.- Aparcamientos.

Será obligatorio la provisión de 10 m<sup>2</sup> destinados a aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

E.- DISPOSICIONES SOBRE LAS CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION.

E.1.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS.

Art. 82.- 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 las fachadas de patios de manzana cuando éstos tengan una dimensión mínima de 15 m.
- 3.- Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

Art. 83.- Frente mínimo de fachada de vivienda.

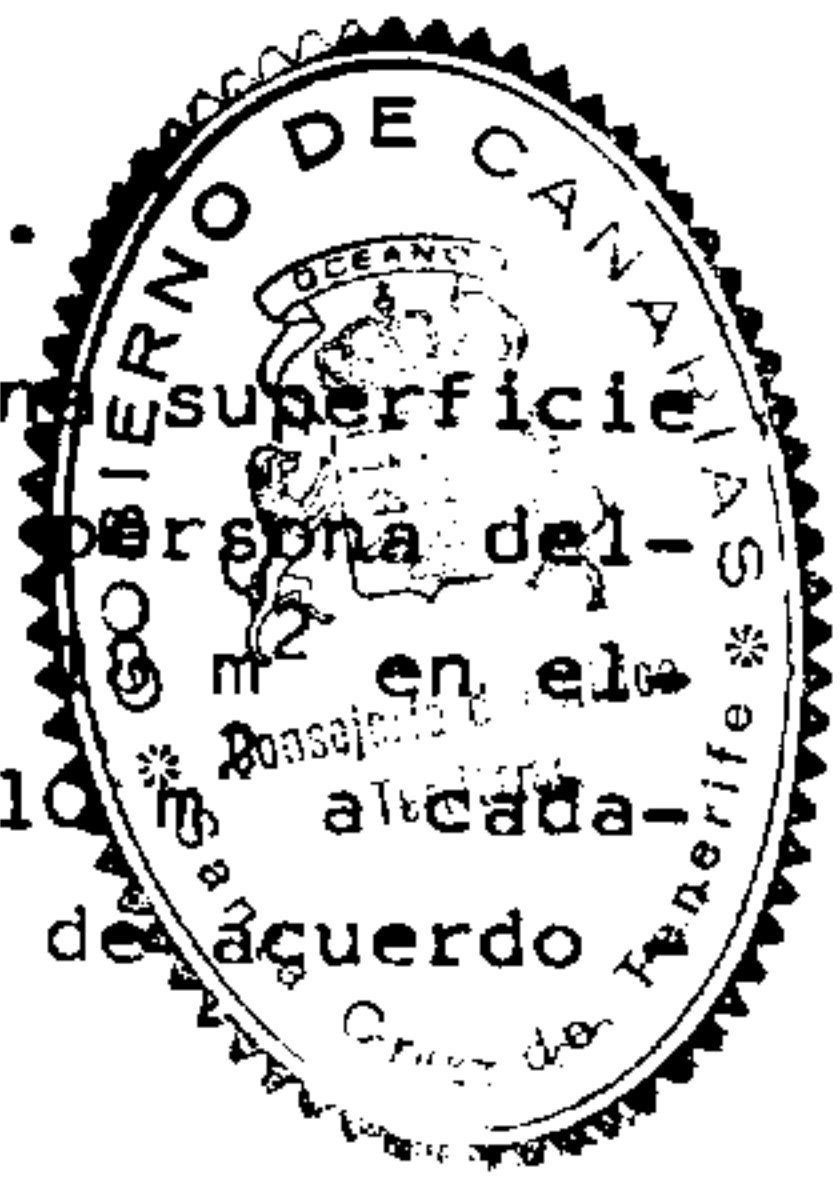
Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada al exterior no inferior a 3 m.

Art. 84.- 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, tendaderos, 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. 85 .- 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 m<sup>2</sup> en el caso de 2 personas sóloamente, y 10 m<sup>2</sup> a cada persona más en programa mayores, de acuerdo con el siguiente cuadro:



<u>Programa familiar</u> Nº	<u>Superficie útil mín.</u> m <sup>2</sup>
2	36
3	46
4	56
5	66
6	76
7	86
.	.
.	.
.	.
n	36 + 10(n-2)

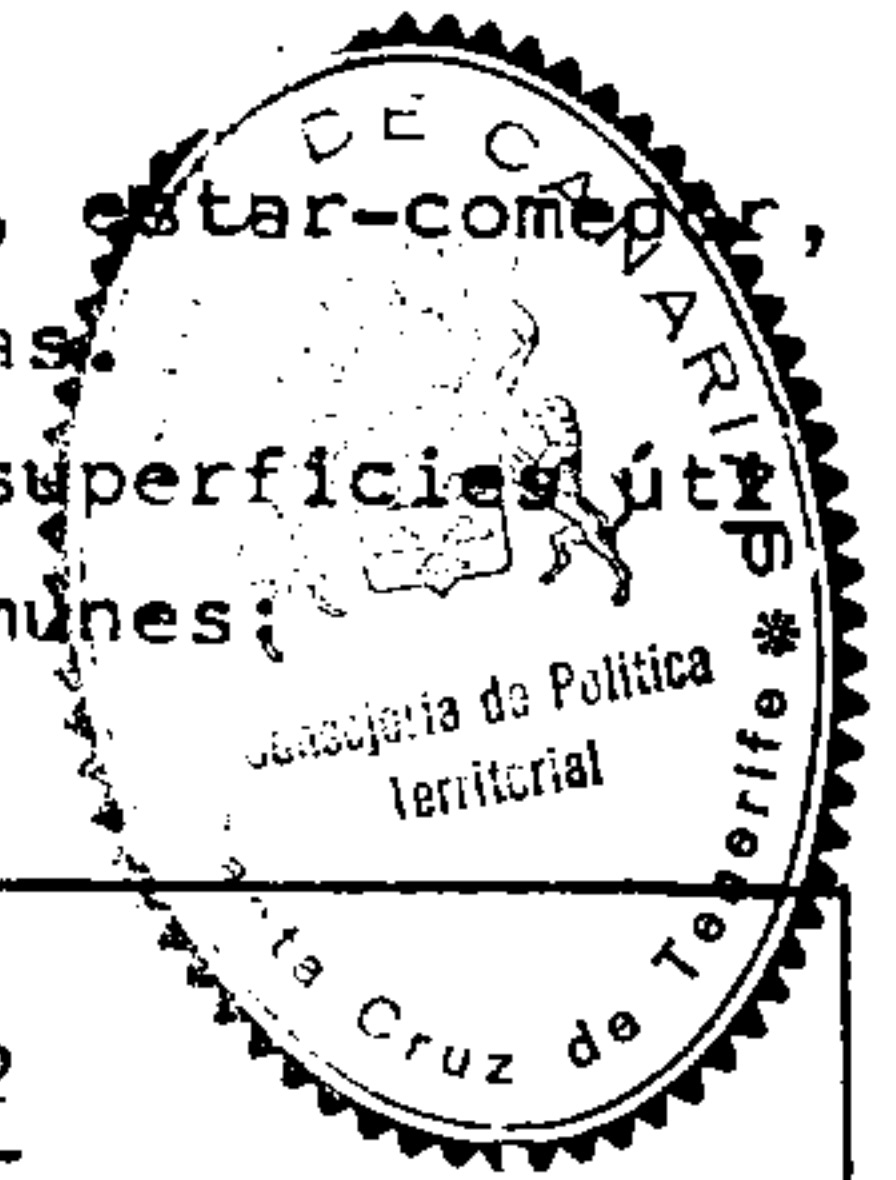
Art. 86 .- Altura mínima.

- 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. 87 .- 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:



<u>Pieza:</u>	<u>Superficie útil en m<sup>2</sup></u>	
	<u>Hasta 4 personas.</u>	<u>Más de 4 personas.</u>
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. 88 .- 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.

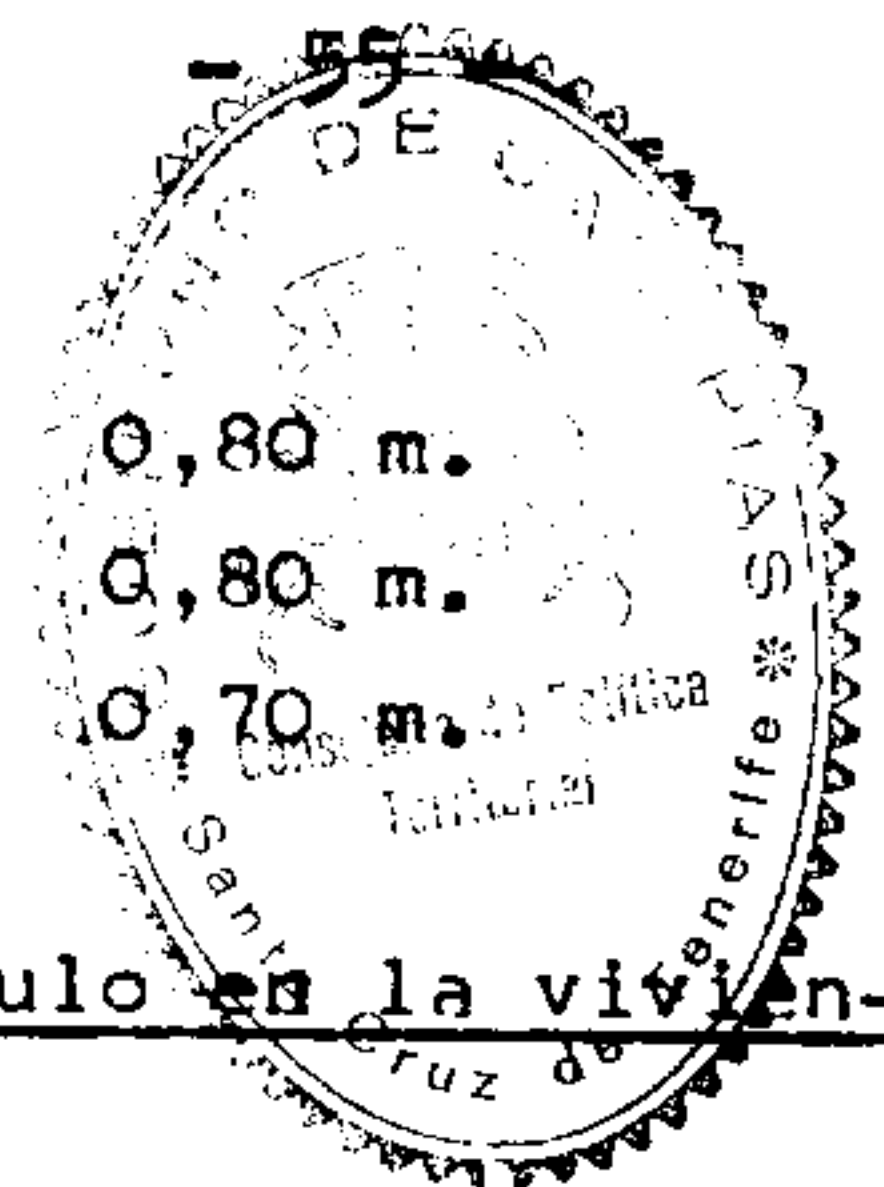
Art. 89 .- Condiciones de ventilación.

- 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.

Art. 90 .- Huecos de paso.

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

Acceso a vivienda  
Comedor-estancia  
Resto



Art. 91.- 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. 92.- 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. 93.- Dormitorio individual.

- 1.- Los dormitorios individuales tendrán una superficie mínima de  $6 \text{ m}^2$  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. 94.- Dormitorio doble.

- 1.- Los dormitorios dobles tendrán una superficie -- mínima de  $8 \text{ m}^2$  sin incluir la destinada al armario ropero empotrado si lo hubiere.
- 2.- Si las camas se disponen paralelas, el ancho mínimo del dormitorio será de 2,50 m. Si las camas se disponen una a continuación de la otra, el ancho mínimo será de 1,90 m.



Art. 95.- Dormitorio doble principal.

- 1.- El dormitorio doble principal tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> 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. 96.- Cocina.

- 1.- La superficie mínima será, según el programa funcional, la definida en el art. 87
- 2.- El 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. 97.- Estancia.

- 1.- La superficie mínima de la estancia será según el programa funcional, la definida en el art. 87
- 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. 98.- Cuartos de baño y aseos.

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



Art. 99.- 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 electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2413/1.973, de 20 de septiembre).
- c.- Normas básicas para las instalaciones de gas en edificios habitados (Orden -- Presidencia del Gobierno 29-3-74).

Art. 100.- Condiciones generales de los edificios.

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

- a.- NBE-CA81 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. 101.- Aplicación de la normativa básica a los edificios preexistentes.

Todas las prescripciones contenidas en los arts. 82 y siguientes, que desarrollan las presentes DISPOSICIONES SOBRE LAS CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION, son de aplicación a las obras de reforma, ampliación y consolidación de las edificaciones preexistentes, en aquellas partes que dichas obras afecten.



E.2.- ELEMENTOS COMUNES DE LAS EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES.



Art.102.- 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.- Junto a la puerta de acceso al ascensor --- existirá otro espacio en el cual podrá inscribirse un círculo de 1,40 m. de diámetro.
- 3.- 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.103.- Acceso a viviendas.

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

Art.104.- Ascensor obligatorio.

- 1.- Será obligatorio la instalación de ascensor para todo edificio que tenga 4 o más plantas de altura.
- 2.- La cota de origen del ascensor en la planta de acceso coincidirá con la cota de ésta, o bien, podrá estar separado por una rampa de pendiente no superior al 7%, de tal manera -

que se permita el acceso cómodamente a los minusválidos.

Art.105 - Escaleras en edificios plurifamiliares.

- 1.- Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán como mínimo 0,26 m. de huella sin contar la moldura como máximo, 0'19 de contrahuella.
- 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 pasamanos 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 piso 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.106 - 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 m<sup>2</sup>.
- 2.- Como excepción al precepto anterior se permitirá la ventilación e iluminación a través del hueco de la escalera cuando éste - tenga como mínimo 1,20 m<sup>2</sup> de superficie en planta.
- 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.





F.- DISPOSICIONES SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS DE LA EDIFICACION.

F.1.- NORMATIVA ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.

Art.107.- Adaptación al entorno urbano.

- 1.- La responsabilidad del control de la calidad ambiental de las edificaciones corresponde al Ayuntamiento; denegará por tanto, aquellas construcciones que no se atengan a una correcta adaptación al entorno urbano.
- 2.- Los servicios técnicos municipales podrán indicar las características estéticas que deben cumplir las nuevas edificaciones para su adaptación. Características referentes a composición general de las fachadas, disposición de huecos, cubiertas, color, etc.

Art.108 .- Fachadas.

- 1.- Las fachadas deberán responder a las características morfológicas predominantes del sector en que se enclava la edificación.
- 2.- En las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando obligado el propietario del edificio a su mantenimiento para garantizar el decoro y ornato de la vía pública.

Art.109 .- Cubiertas.

- 1.- Salvo la regulación especial para las áreas de protección edificatoria, podrá efectuarse en la modalidad de azotea o tejado.
- 2.- En un mismo elemento volumétrico no se permitirá la ejecución de la cubierta con azotea y tejado conjuntamente. Los aleros de teja en edificios con cubierta de azotea se prohíben como remate del edificio.

F.2.- NORMATIVA DE PROTECCION EDIFICATORIA.

Art. 110.- Objeto.

- 1.- La normativa de protección edificatoria tiene por objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a preservar el patrimonio arquitectónico, así como mantener los ambientes tradicionales de Icod de los Vinos.
- 2.- Además se fijan los grados de intervención en las construcciones y espacios a proteger que figuren en el catálogo anexo de acuerdo al art. 25 de la Ley del Suelo.
- 3.- En los planos de ordenación se definen los entornos de interés en los cascos tradicionales, en los cuales las nuevas edificaciones se deberán ajustar a lo preceptuado en las siguientes disposiciones

Art. 111.- 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 protección integral.
- B Edificios de protección ambiental.
- C Entornos de interés histórico-artístico.
- D Elementos singulares.

- A.- EDIFICIOS DE PROTECCION INTEGRAL.- En este apartado figuran los monumentos histórico-artísticos y aquellos edificios en los que se ha mantenido, en un alto grado de conservación, las características tradicionales de la construcción a lo largo de la historia. En estos edificios se pretende la conservación estricta para mantener y consolidar su estado original, sin alteraciones en sus as-



pectos interiores y exteriores. Las obras que se permiten en los mismos circunscriben a la restauración, reposición de elementos, modernización de las instalaciones y demolición de obras añadidas. Se permitirá la reutilización de los mismos para usos distintos de los originales, siempre que se respeten las condiciones establecidas en esta normativa excepto para industria, almacén y garajes. Las declaraciones de ruina deberán seguir los trámites legales establecidos al efecto, asimismo se solicitará informe a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico sin cuya aprobación no tendrán efecto dichas declaraciones.

- B.- EDIFICIOS DE PROTECCION 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 éste. En estos edificios se pretende la conservación de sus partes 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 tabiquería sin afectar a la estructura, 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 mencionados. En ningún caso se podrá aumentar el volumen sustituido.

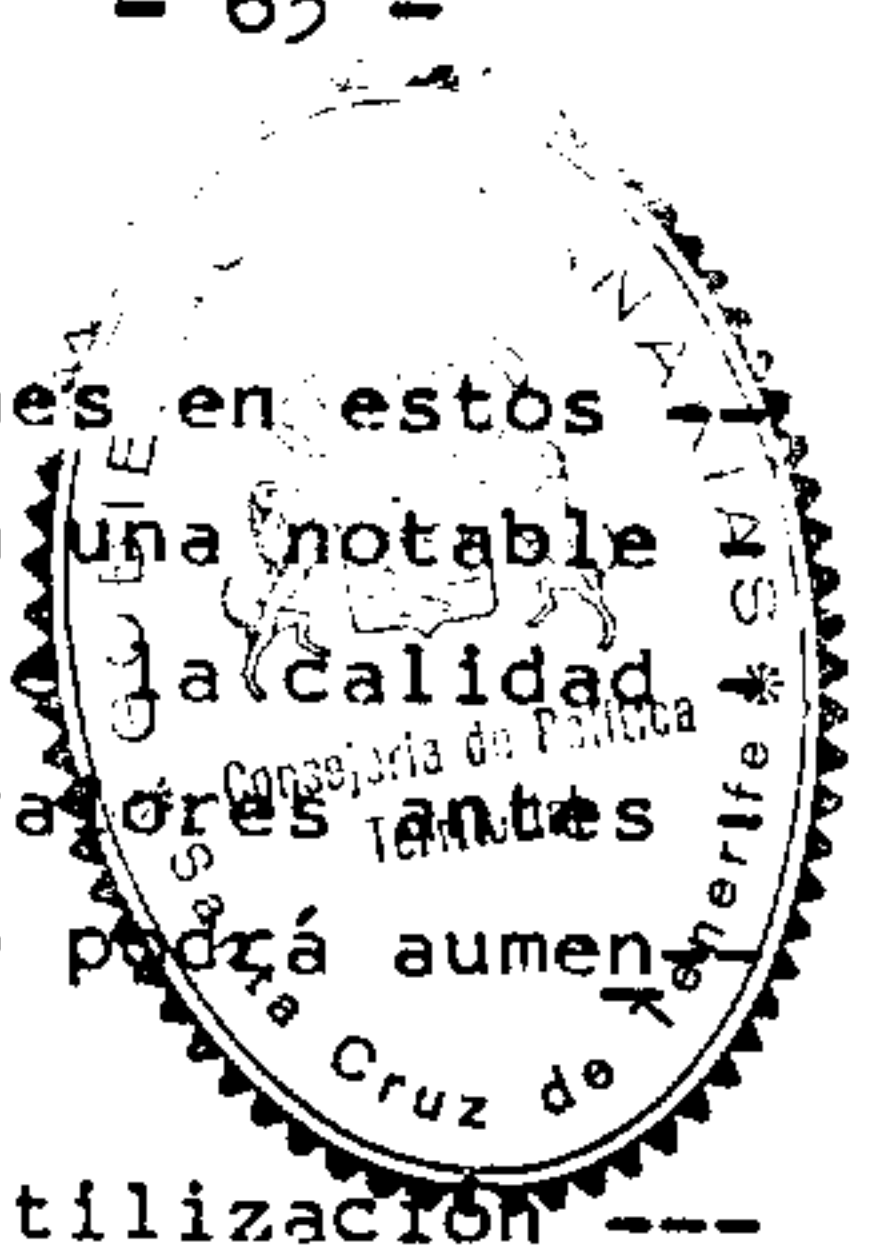
Se permite cualquier tipo de utilización excepto las de almacén, industria y garaje.

C.- ENTORNOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO.- Incluye aquellos espacios y conjuntos edificadas en que, debido a la presencia de edificaciones que se incluyen en los apartados A y B, merecen un tratamiento homogéneo y unitario.

En los sectores definidos como entornos de interés histórico-artístico se pretende la creación de un ambiente urbano que refleje las características originales que constituyen la memoria histórica de la población. Los nuevos edificios se habrán de ajustar a las especificaciones establecidas en esta normativa de protección edificatoria.

D.- ELEMENTOS SINGULARES.- Se trata de aquellos espacios y elementos singulares que contribuyen a la caracterización de los entornos histórico-artísticos, plazas, kioskos, pavimentaciones, barandillas, fuentes, etc., que pueden ser considerados también, a partir de su condición y escala, como patrimonio histórico.

Se pretende la conservación de los elementos singulares que deberán tratarse de acuerdo a las especificaciones para las edificaciones de protección.



Art. 112.- Tramitación de licencias.

En los entornos objeto de protección edificatoria, además de lo exigido en el art. 158 se precisarán los siguientes documentos:

a.- Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a efectuar.

En el caso de edificios protegidos integralmente 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 calle a que dá 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.

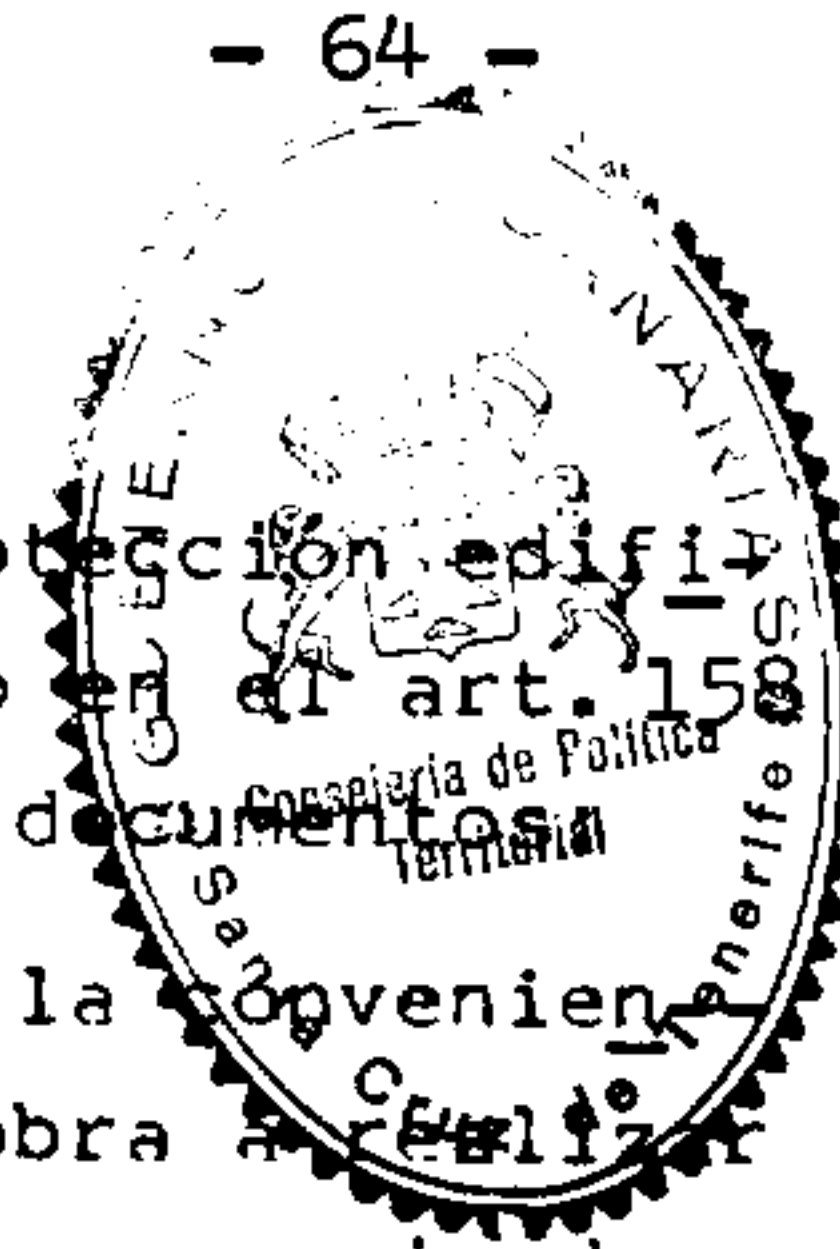
Art. 113.- Tipos de obras permitidas.

a.- Restauración y reposición de elementos.

Se pretende la reproducción de las condiciones originales de la construcción, no admitiéndose aportaciones de nuevo diseño.

b.- Cambio de tabiquerías.

Se pretende la adecuación de la edificación para acomodarla a las exigencias del uso actual. Se permite la transformación interior del espacio siempre y cuando no se afecte a las condiciones estructurales.







- c.- Modernización de instalaciones. Se permite la introducción de nuevas instalaciones que contribuyan a mejorar el confort del edificio siempre que estén integradas convenientemente.
- d.- Demolición de obras añadidas. Consistirán en la estirpación de elementos adulterantes de las características originales del edificio.

Art. 114.- Condiciones de las fachadas.

- 1.- En los entornos de protección edificatoria las fachadas deben ser planas en su totalidad no pudiendo los forjados sobresalir de la línea de fachada. Sólo se permiten cuerpos volados que se construirán con elementos ligeros. Sus paramentos verticales no podrán ser en ningún caso contruídos con tabiquería. Se apoyarán sobre elementos horizontales cuyo grosor máximo no puede ser superior a 15 cm.
- 2.- Las características formales de las nuevas fachadas se corresponderán con las de las edificaciones colindantes o próximas de carácter histórico.
- 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 un 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 tirolesa, quedando prohibidos los tratamientos pulidos o de loseta brillante tipo gres o azulejo.

Art. 115.- Cubiertas.

- 1.- La modalidad preferente de cubiertas de protección edificatoria será el uso de tejas do. Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas planas o curvas, siempre cerámicas y en su color natural. Los aleros no podrán resolverse como prolongación del forjado y, en todo caso, no superar los 40 cm. No se permiten elementos que sobresalgan de los planos formados por el tejado excepto -- chimeneas y claraboyas.
- 2.- En cubiertas planas se utilizará loseta roja para su remate, lo que contribuirá en alguna medida a unificar el carácter visual de la población desde lo alto. En este caso, su -- contacto con la fachada debe tener necesariamente antepecho de obra.

Art. 116.- Carpintería.

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

Art. 117.- Rótulos.

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



Capítulo tercero: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 118.- Definición y normas generales:

- 1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Urbanizable aquellas áreas aptas para ser urbanizadas.
- 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 el cuadro adjunto se fijan las reservas mínimas para sistemas locales que habrá de preveer cada sector de planeamiento.
- 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. Así--



mismo, 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 desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites, -- siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.

Art. 119.- 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 del 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 tiene 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 que mediante un estudio se demuestre más deficitario en la zona.

Art. 120 .- Calificación zonal en Suelo Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las siguientes posibles zonas en Suelo Urbanizable:

- Edificación adosada.
- Edificación aislada.
- Industrial.

cuya normativa será la correspondiente a las zonas de igual denominación en el Suelo Urbano.

Art. 121 .- Cesiones en Suelo Urbanizable.

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 viviendas focalizadas.
- b.- El suelo destinado al sistema de parques y Jardines.
- c.- El suelo destinado a Centros de Educación General Básica.
- d.- El suelo edificable que constituya el 10% de la edificabilidad total del sector.

Capítulo cuarto: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 122 .- Definición del suelo no urbanizable.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable 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 no urbanizable se hace en el Plan de Clasificación del Suelo.

Art. 123 .- Normas Generales en suelo no urbanizable.

- 1.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones del artículo 85 de la Ley del Suelo.
- 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.- 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.

Se entiende que se puede dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se divide una finca rústica en parcelas, con -



objeto de edificar, o estén dotadas de acceso rodado aunque no esté asfaltado, o cuenta con suministro de luz y agua. Sólo se permitirán aquellas parcelaciones rústicas que no alteren y garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, con caminos imprescindibles para la maquinaria agrícola. En los títulos de venta de estas parcelas deberá hacerse constar la condición de no urbanizable, su destino exclusivamente agrícola así como las limitaciones y compromisos para su utilización.

- 4.- Toda actuación exigirá la previa concesión de licencia municipal para garantizar el correcto cumplimiento, para lo cual el Ayuntamiento solicitará avales.
- 5.- Las solicitudes de edificación y ocupación admitidas en estas Normas se tramitarán de acuerdo con el artículo 85 de la Ley del Suelo y, cuando sea el caso, a través de lo que dispone su artículo 43.3.  
Para la concesión de licencias para edificación residencial en suelo no urbanizable, será preceptivo la presentación de Certificación Registral de la propiedad que especifique su carácter de indivisible.
- 6.- Cualquier actuación que se autorice en Suelo no urbanizable 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 distancia mínimas previstas en cada una de las zonas o lo expresado en el apartado anterior.
- 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 movimiento 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. 124.- Calificación zonal en suelo no urbanizable.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento -- distinguen dos tipos de suelo no urbanizable, el general, y el sometido a una protección especial, distinguiendo las siguientes zonas:

Zonas

- General.
- Protección agrícola.
- Protección forestal.
- Protección del paisaje.
- Protección de las carreteras y caminos.

Art. 125.- Suelo no urbanizable general.

1.- Comprende aquellos terrenos urbanizables que no gozan de valores agrícolas estadísticos 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 incluídas 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 43.3 de la Ley del Suelo, así como instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Explotaciones de canteras o extracción de áridos.

- 3.- Serán de aplicación general a la zona las siguientes condiciones:
- La superficie mínima de la finca será de 2.500 m<sup>2</sup>, siendo necesario adjuntar al proyecto un certificado de indivisibilidad de la misma.
  - La superficie de techo máxima será de 200 m<sup>2</sup> por finca registrada a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias.
  - La altura máxima admisible será de 7 m. medida en cualquier punto del terreno,



equivale a dos plantas.

- La separación mínima a los límites de la parcela será de 7 m. y 50 metros de cualquier otra edificación existente.
- Será de aplicación la ordenanza relativa a la edificación aislada Subtipo B.1 (Villas) 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.

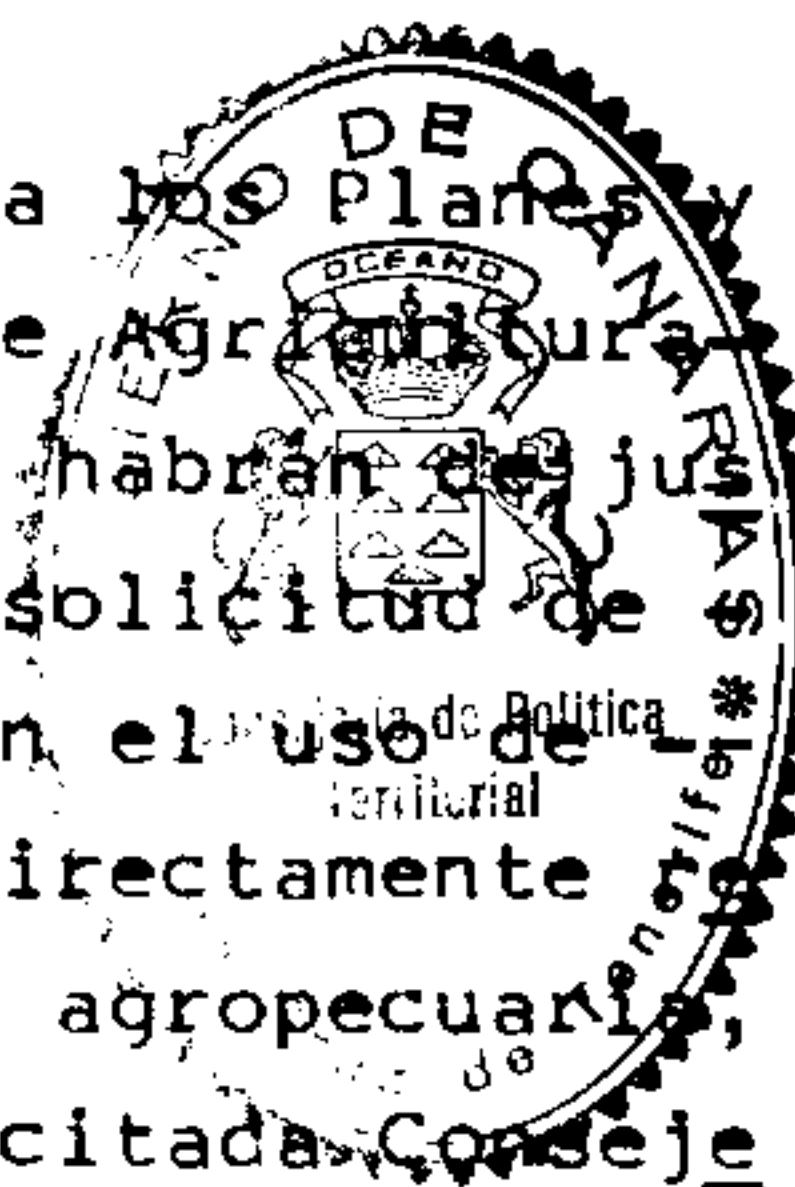
5.- Los terrenos de cultivo, huertas y propiedades agrícolas, no podrán ser murados con cercas de obra que superen la rasante del terreno, permitiéndose su delimitación mediante cercas de madera y metálicas transparentes o setos de especies vegetales. En terrenos pendientes, los muros de contención tendrán la cara exterior de piedra natural y no superarán los 4 metros de alto.

Art. 126.- Suelo no urbanizable de protección agrícola.

- 1.- Comprende las tierras que, por su excepcional aptitud 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 de 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 6.000 m<sup>2</sup>, debiendo contar con acceso rodado recogido en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, suministro de agua y de 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 0,050 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- c.- La altura máxima será de 7 m. 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 Subtipo B.1 (Villas) en lo aquí no especificado.

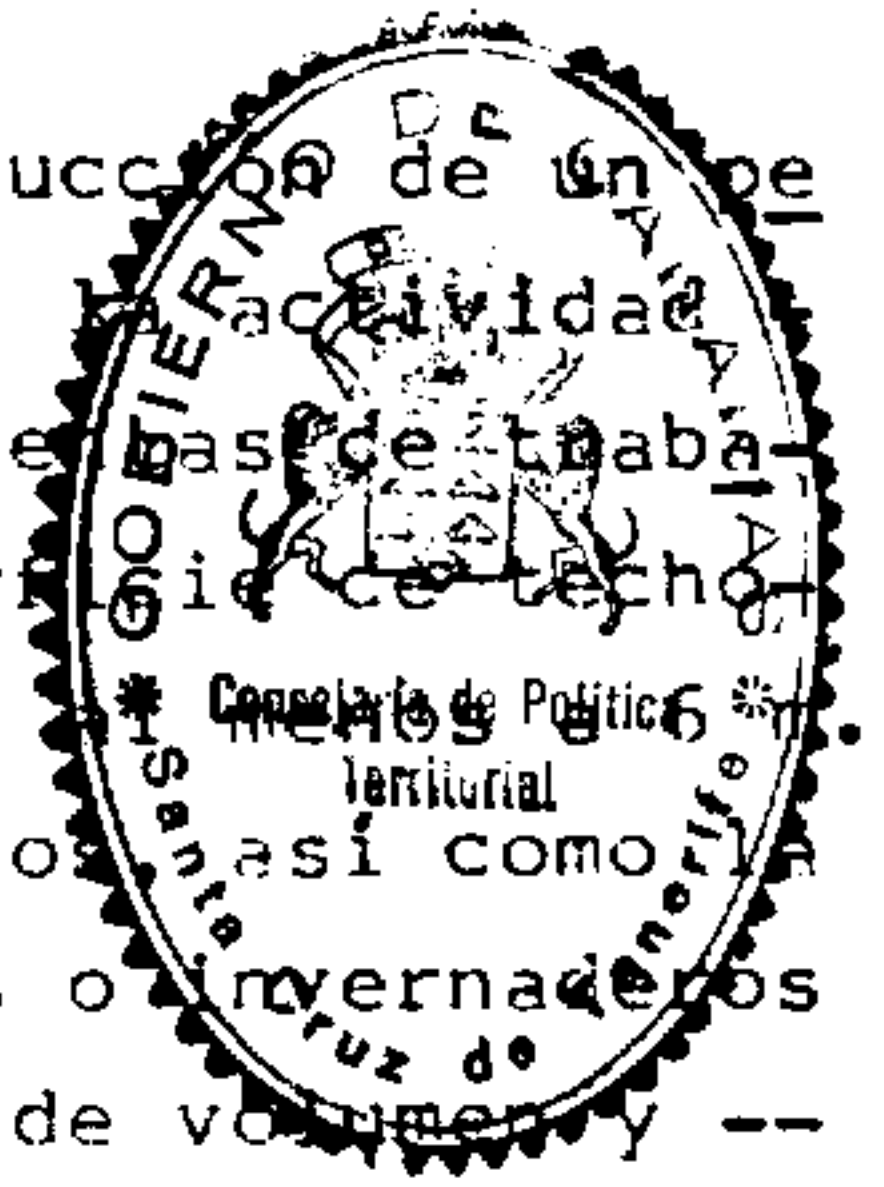


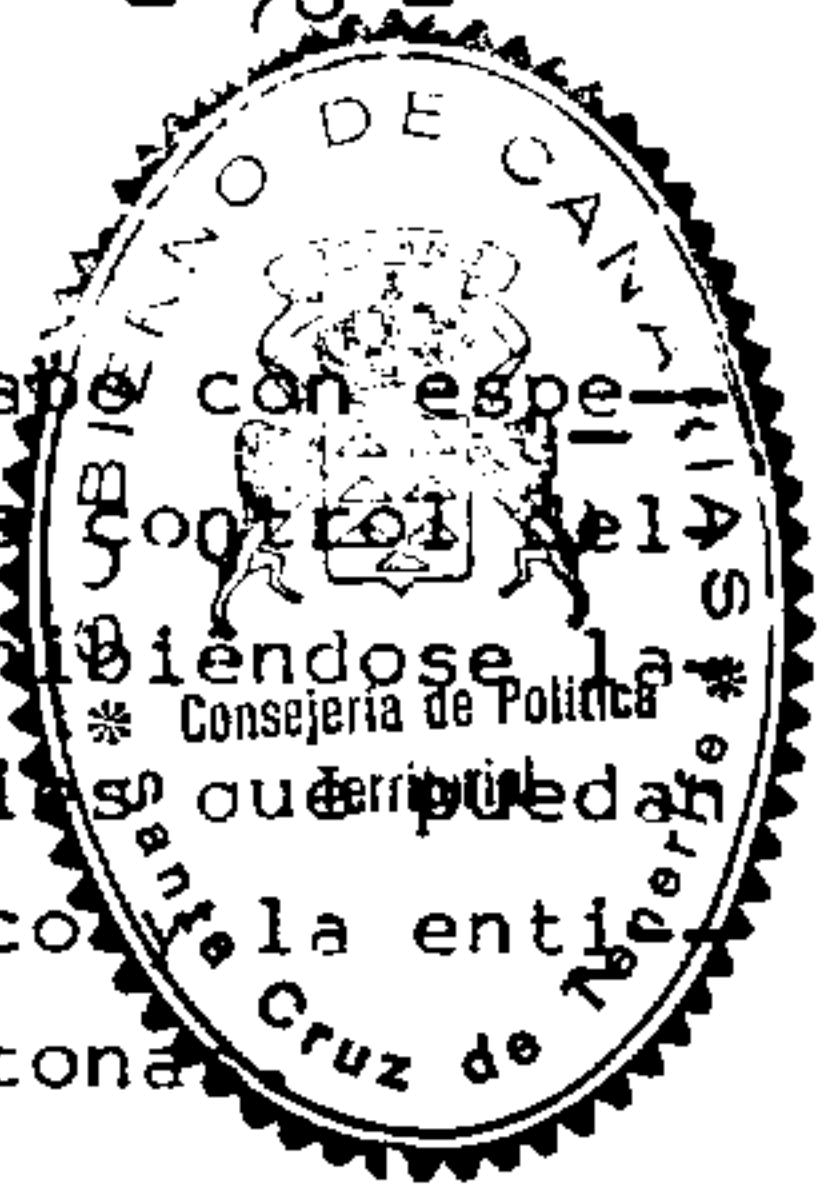
5.- También se admitirá la construcción de un pequeño cuerpo de servicio para actividades agrícolas o almacén de herramientas de trabajo, que podrá tener una superficie de techo máxima de 100 m<sup>2</sup> y se situará de los linderos con los caminos así como la construcción de instalaciones o invernaderos 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 m., excepto para aquellas vías de anchura superior expresamente previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Art. 127.- Suelo no Urbanizable de protección forestal.

- 1.- Esta zona incluye el territorio de bosque que tiene este término municipal.
- 2.- 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.
- 3.- No se admitirá ningún uso que comporte la transformación del destino forestal de la zona o que lesionen el valor específico de la vegetación arbórea. Se prohíbe todo tipo de edificación, excepto aquéllas vinculadas a actividad de mantenimiento de los bosques o a su explotación en su caso.



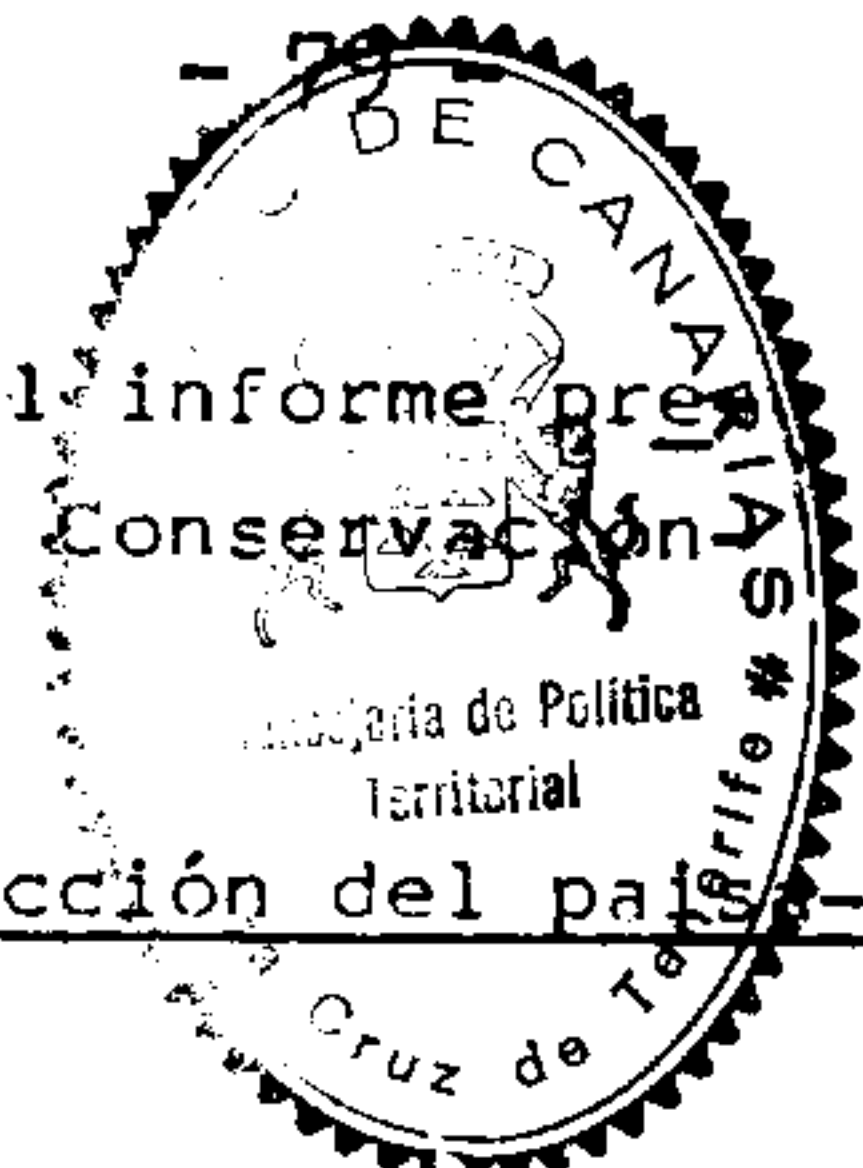


- 4.- La repoblación se llevará a cabo con especies propias de la zona y bajo el control del Ayuntamiento y del ICCNA, prohibiéndose la plantación intensiva de especies que puedan alterar el equilibrio ecológico y la entidad de las vegetaciones autóctonas.
- 5.- No se autorizará la colocación de carteles 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 m., 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.
- 6.- 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.
- 7.- 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.
- 8.- 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.

- 9.- Toda autorización requerirá el informe preceptivo del Instituto para la Conservación de la Naturaleza.

Art. 128 .- Suelo no Urbanizable de protección del paisaje.

- 1.- Comprende aquellos terrenos de titularidad pública o privada, que por sus particulares valores paisajísticos, geológicos, botánicos, zoológicos ... deben ser protegidos de forma especial.
- 2.- Se trataría en todos ellos de evitar la alteración de un medio en el que se desarrollan ciertas comunidades vegetales o animales, de corregir en su caso, un proceso de degradación ya iniciado 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.
- 3.-
  - 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 que vayan pasando a ser de titularidad pública.



d.-Se prohíbe igualmente el uso agrícola 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. 129.- 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.- De acuerdo con el artículo 86-2 de la Ley del Suelo, 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 prohí-



ben expresamente, los movimientos de tierras y la extracción de áridos.

4.- Se prohíbe expresamente, 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.

6.- Excepcionalmente se permitirá la edificación a borde de caminos y carreteras en las zonas rurales, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.- Dar frente a caminos y carreteras públicas de carácter local, comarcal e insular dentro del ámbito del Suelo No Urbanizable general y de Protección Agrícola, de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- Que la parcela tenga un frente mínimo de 20 m. y una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>.

3.- Que tenga abastecimiento de agua y energía eléctrica.

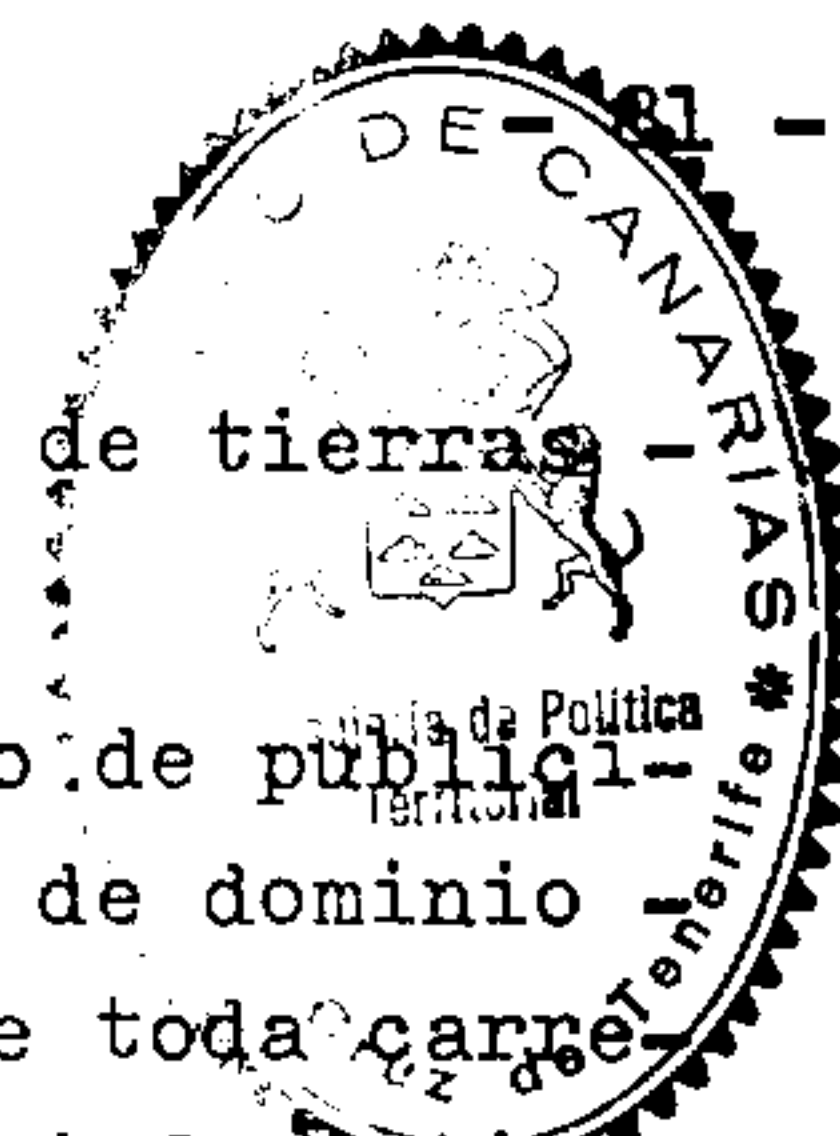
4.- Que las condiciones de la edificación sean las siguientes:

a).- Altura de la edificación: Una planta o 4,5 mt. máxima.

b).- Ocupación máxima: 30 %.

c).- Retranqueos: 6,00 mt. al borde de la vía y 3,00 mt. a los restantes linderos.

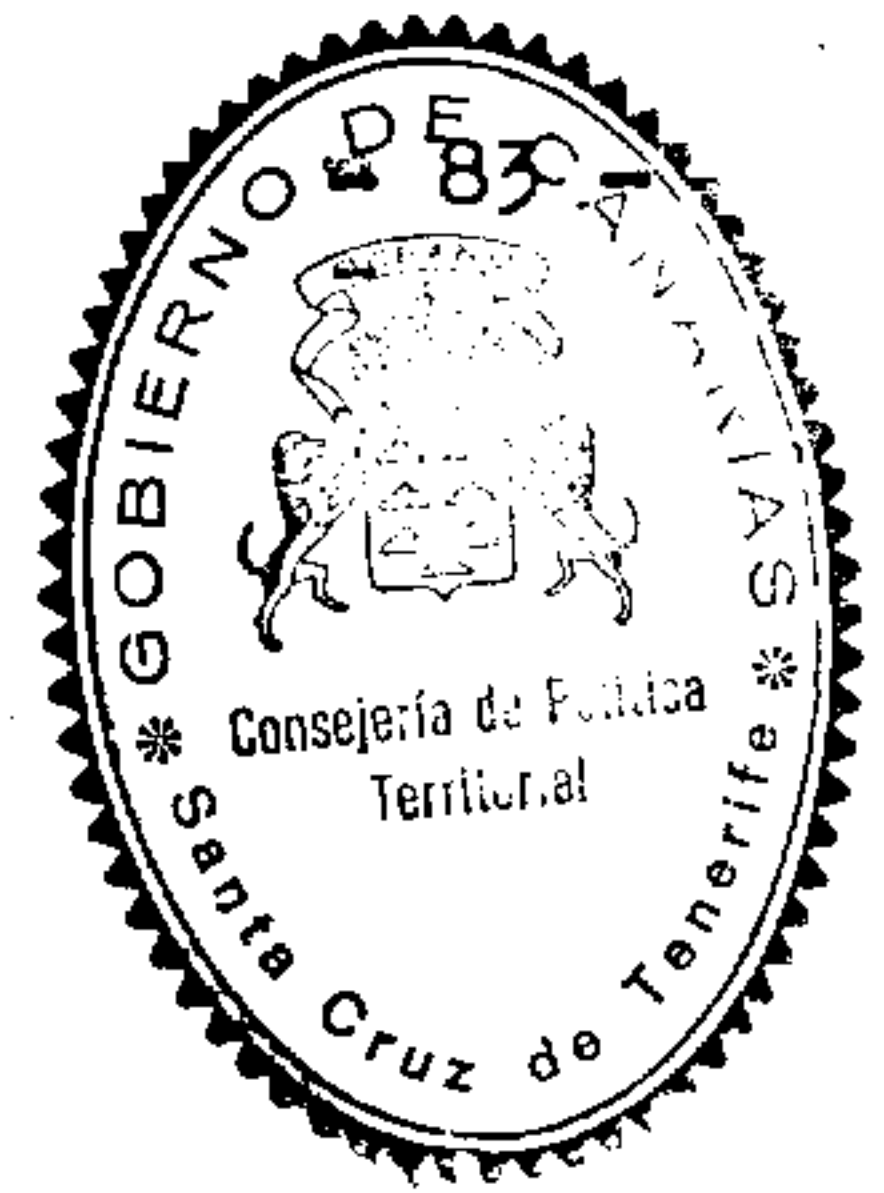
En las carreteras y caminos del MOPU y Cabildo se le aplicarán los retranqueos a eje -



de vías que dichos organismos tengan estipulado siempre que cumplan los seis metros mínimos.

Serán también de aplicación las disposiciones relativas a las construcciones tipo B.1 (Villas) de estas Normas!"





## TITULO TERCERO

### REGLAMENTACION DE LOS USOS

#### Art. 130.- 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 expresamente permitidos.
- 3.- Por su naturaleza los usos se dividen en públi--cos, cuando se desarrollan en terrenos e instala--ciones 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 deben limitar ciertos usos en Suelo Urbano, Urbanizable y No - Urbanizable 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 construc--ción de obras o instalaciones permanentes, y no--dificultan la ejecución del planeamiento.

Estos usos podrán autorizarse a precario de acuerdo con el artº. 58 de la Ley del Suelo, pero habrán de desaparecer, -y las obras de edificación 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. 131.- 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 no urbanizable.

- 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, 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 en el no urbanizable-, 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 edificio 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 norma-

tiva específica dictada al efecto por la Administración.



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.

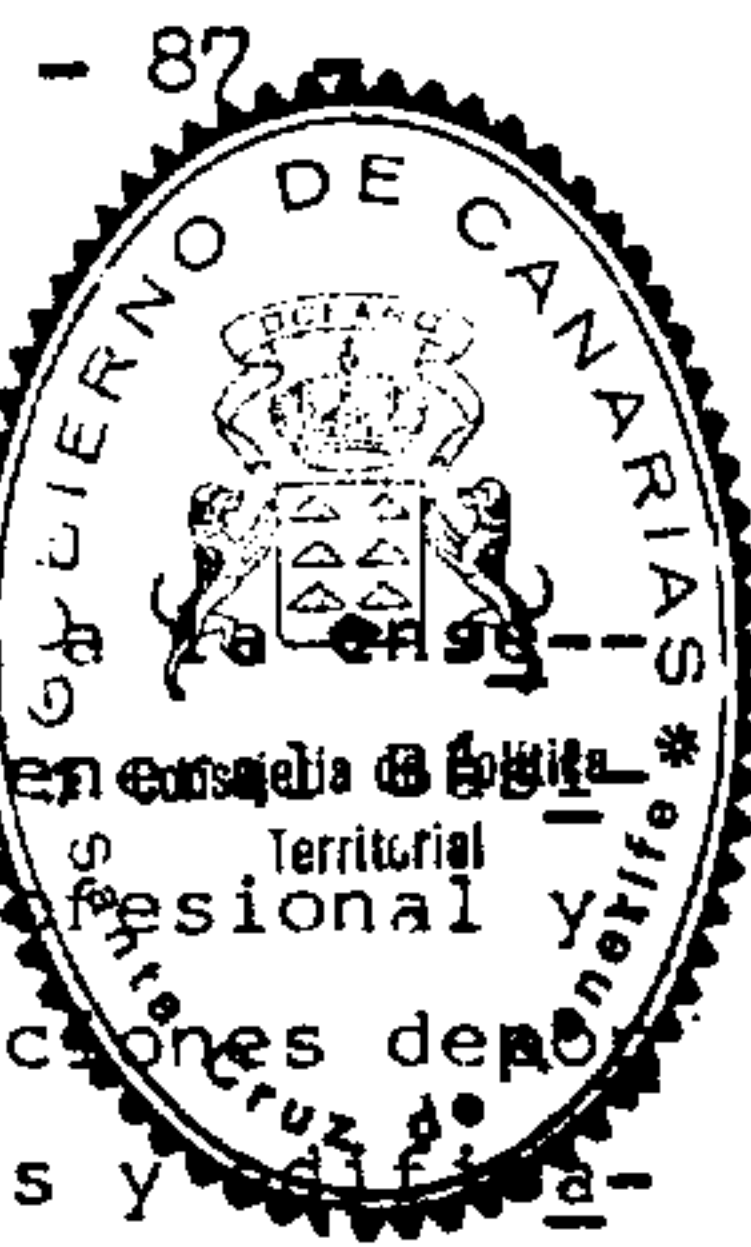
Corresponde a las actividades administrativas, burocráticas, financieras, profesionales y similares, que se desarrollan en locales adecuados. Estas actividades pueden ser de carácter público o privado.

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, 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 desarro-- llan en los mercados públicos y que tienen relación con la venta de productos alimen-- ticios. Se incluyen también los mataderos.

n.- Agrícola.

Comprende las actividades relacionadas con los trabajos del campo y con la producción agrícola en general, y las que tienen lu-- gar en el entorno de las instalaciones pe-- cuarias, salones agrícolas, establos, in-- vernaderos y dependencias afines.

ñ.- Forestal.

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

Art. 132.- Disposiciones específicas sobre uso indus-- trial.

- 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, In-- salubres, Nocivas y Peligrosas, se clasifi-- can 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 industrias 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 la 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 in--

dustriales en ciertas zonas de 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 m<sup>2</sup>.

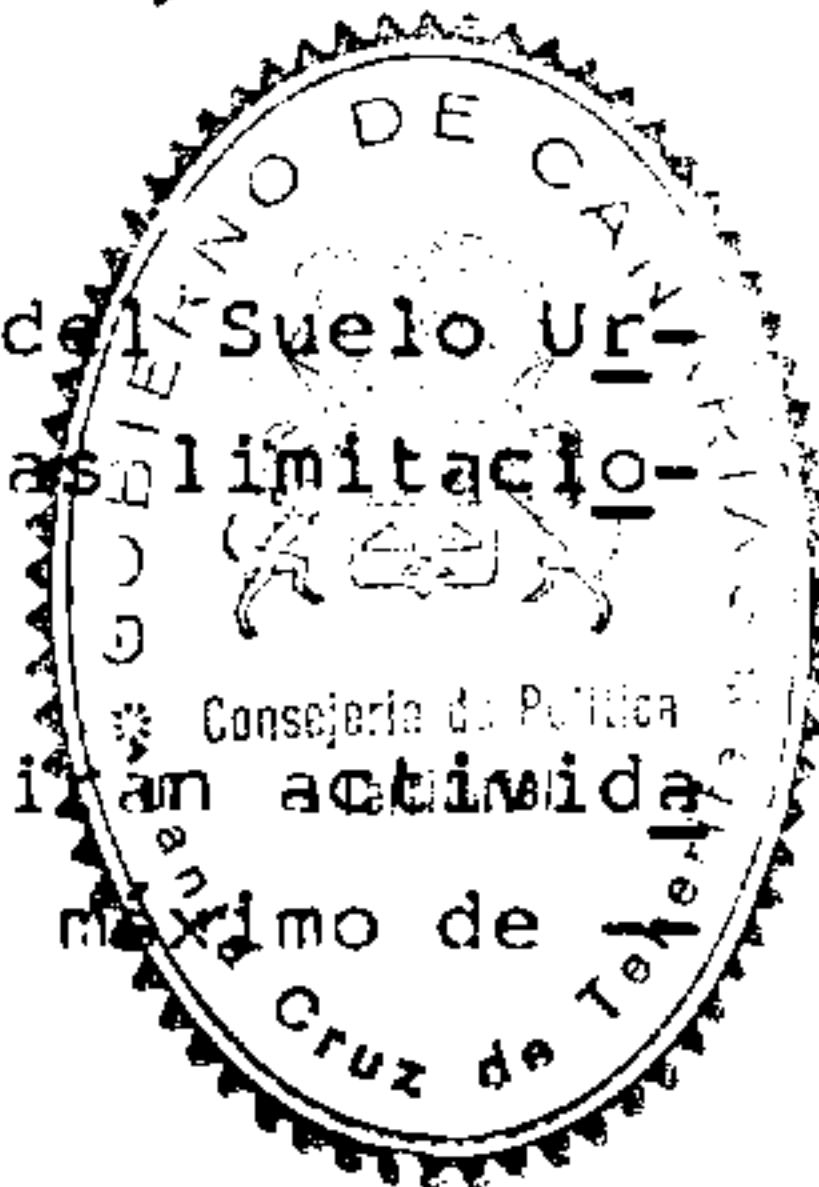
En situación 2 de las categorías 1 y 2 -- con un máximo de 10 CV y 200 m<sup>2</sup>.

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

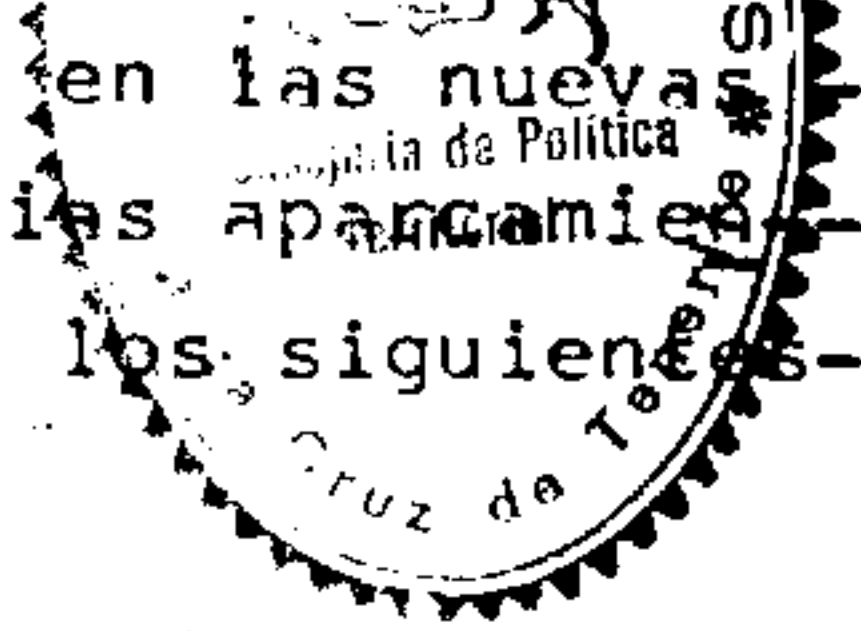
En situación 4 de las categorías 1, 2, 3- y 4.

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. 133.- 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, que tendrá una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> de superficie.
    - b.- En zonas de uso industrial, almacenes y oficinas 10 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de techo.
    - c.- En zonas de uso comercial o de servicio, 25 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
    - d.- En zonas de uso o naturaleza pública, 25 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
  - 2.- No se podrá computar las áreas de viario-afectas a aparcamientos aún en el caso de calles particulares.



TITULO CUARTO

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo primero: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Sección 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 134.- Competencia.

- 1.- El desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento le corresponde al Excelentísimo Ayuntamiento 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 infraestructu-- ras generales, servicios y equipamientos de --- acuerdo con sus respectivas atribuciones.

Art. 135.- Desarrollo del Planeamiento General.

- 1.- Al objeto de complementar las determinaciones -- de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y de acuerdo con las determinaciones de la Ley -- del Suelo y sus Reglamentos y el contenido de -- estas Normas Urbanísticas, se redactarán los -- Planes Parciales, y Especiales y Estudios de de-- talle.
- 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 Nor--



mas Subsidiarias de Planeamiento o serán de aplicación directa, siempre que se trate de terrenos que tengan la condición de suelo que no estén incluidos en polígonos o unidades de actuación, según lo que dispone el artículo 40.1 del Reglamento de Gestión.

X Art. 136.- Planes Parciales.

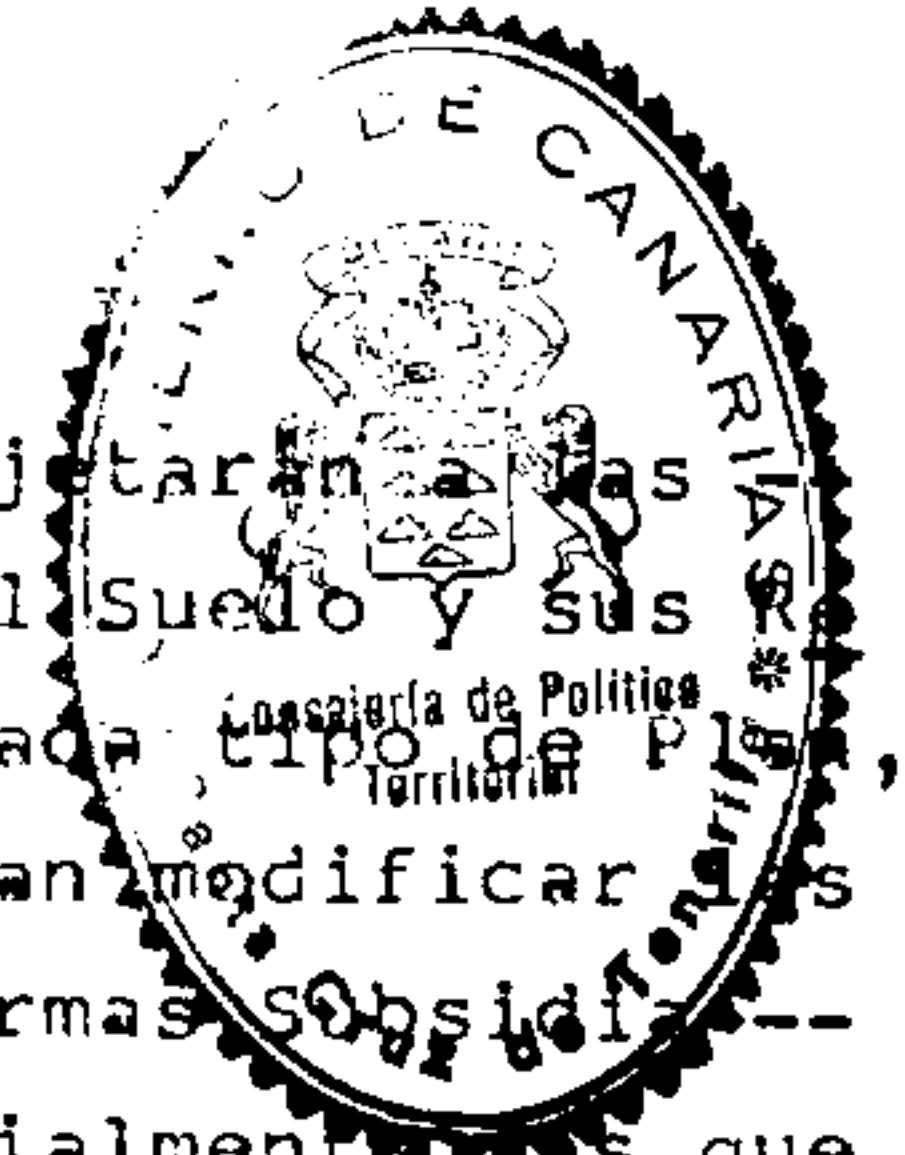
- 1.- Para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el suelo urbanizable, se elaborarán los correspondientes Planes -- Parciales que las podrán complementar en sus determinaciones, pero no modificar.
- 2.- Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones zonales 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. 137.- Planes Especiales.

- 1.- Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la Ley del Suelo y sus reglamentos establecen para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo, excepto en caso de pequeños ajustes edificatorios - en los que se admitirán cambios siempre que la alteración sea más favorable a la menor edificabilidad y 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.

Art. 138.- 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 sec-





tor.

Art. 139.- 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.

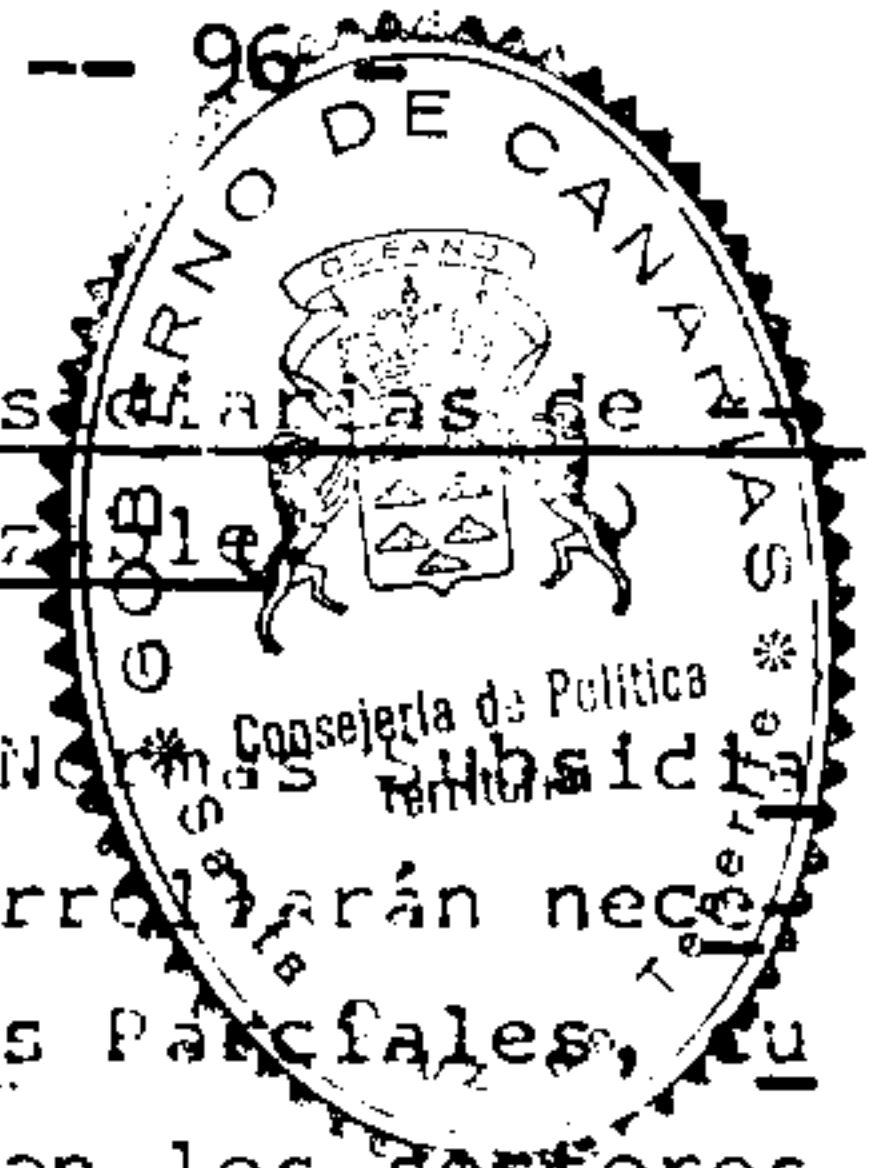
Sección 2ª.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO SEGUN REGIMENES DE SUELO.

Art. 140.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Urbano.

- 1.- La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento 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. 141.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Urbanizable

- 1.- En el suelo urbanizable las Normas Subsidiarias de Planeamiento se desarrollarán necesariamente a través de Planes Parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de planeamiento delimitados por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, 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 elemen-- tos físicos del territorio, vías de comuni-- cación o áreas libres y garantizar la cone-- xión de la estructura prevista con el siste-- ma general de comunicaciones y redes de ser-- vicios.
- 3.- Los terrenos incluidos en cada sector, no -- podrán urbanizarse en tanto que no se aprue-- be definitivamente el Plan Parcial y Proyec-- to de Urbanización del mismo, ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes y efectuado -- las cesiones gratuitas que establece la Ley del Suelo y estas Normas Subsidiarias de -- Planeamiento.
- 4.- Se podrán formular asimismo Planes Especia-- les sin necesidad de previa aprobación del -- Plan Parcial para la ejecución directa de -- obras correspondientes a sistemas generales y demás finalidades determinadas en el artí-- culo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.





Art. 142.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo no Urbanizable

- 1.- Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo no Urbanizable 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. 143.- 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. 144.- 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 Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos para la Ley del Suelo.

Art. 145.- 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 Planes 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 justifiquen, 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. 146.- Sistemas de actuación.

- 1.- Los Planes 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. 147.- 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 o prorrogatorio.

Art. 148.- 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 artº. 117 de la Ley del Suelo.
- 2.- En Suelo Urbano se delimitarán Polígonos o, cuando no se posible, Unidades de Actuación que permitan la justa distribución entre los propietarios de las cargas derivadas del planeamiento. Los Polígonos y Unidades tendrán en suelo urbano la extensión mínima de una unidad de zona.
- 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.

Art. 149.- Proyectos de reparcelación.

- 1.- Los proyectos de reparcelación y compensación habrán de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de urbanización, de las de 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 serán, en su contenido y procedimiento, lo que se dispone en los artículos 71 y 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### Capítulo tercero: INFORMACION Y VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

#### Art. 150.- Información a los administrados.

Cualquier administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas del Ayuntamiento la documentación del planeamiento 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.

#### Art. 151.- 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 1:5.000 ó 1:1.000.
- 3.- El Ayuntamiento exigirá la correspondiente Cédula Urbanística para otorgar licencias de parcelación, edificación y uso de los --



predios, de acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Suelo.

- 4.- Antes de dar inicio a las obras, se solicitará el señalamiento de la alineación que se llevará a cabo sobre el terreno por el técnico municipal en el plazo máximo de un mes.

Art. 152.- 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.

Art. 153.- Defensa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.



to y del planeamiento de él derivado, considerando como medidas defensivas las que se establecen en el Título II "Protección de la legalidad urbanística" del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Art. 154.- Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento.

Anualmente, el Ayuntamiento redactará una Memoria sobre la gestión y ejecución del planeamiento, los estudios a que se refiere el artículo y las actuaciones a que haya dado lugar la vigilancia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Capítulo cuarto: INTERVENCIÓN 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 establecimientos comerciales e industriales; creación 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 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 prevee 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 propone 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 terminada licencia con condiciones que formen 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 requiere 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 rasantes.



3.- No obstante, podrá otorgarse la licencia, condicionada a la ejecución de obras de urbanización, cuando el elemento que falte no sea ninguno de los que figuran de la relación del número anterior, y 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 triplicado ejemplar, realizado por facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante. Este contendrá:
    - b.1.- 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.
    - b.2.- Plano parcelario a escala no inferior a 1:1.000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.

b.3.- Toda aquella documentación o información que la índole del proyecto, instalación y operación, requiera, según los artículos siguientes y el Decreto 462/71 del 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 tie---

rras 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 y 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 y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.

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

8.- Primer uso:

- 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 fue 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.- Derribos:

- 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 a 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 designado 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.- Cerramiento 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 rejas acabadas en punta, cristales en la coronación de un muro, etc.
- d.- 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:

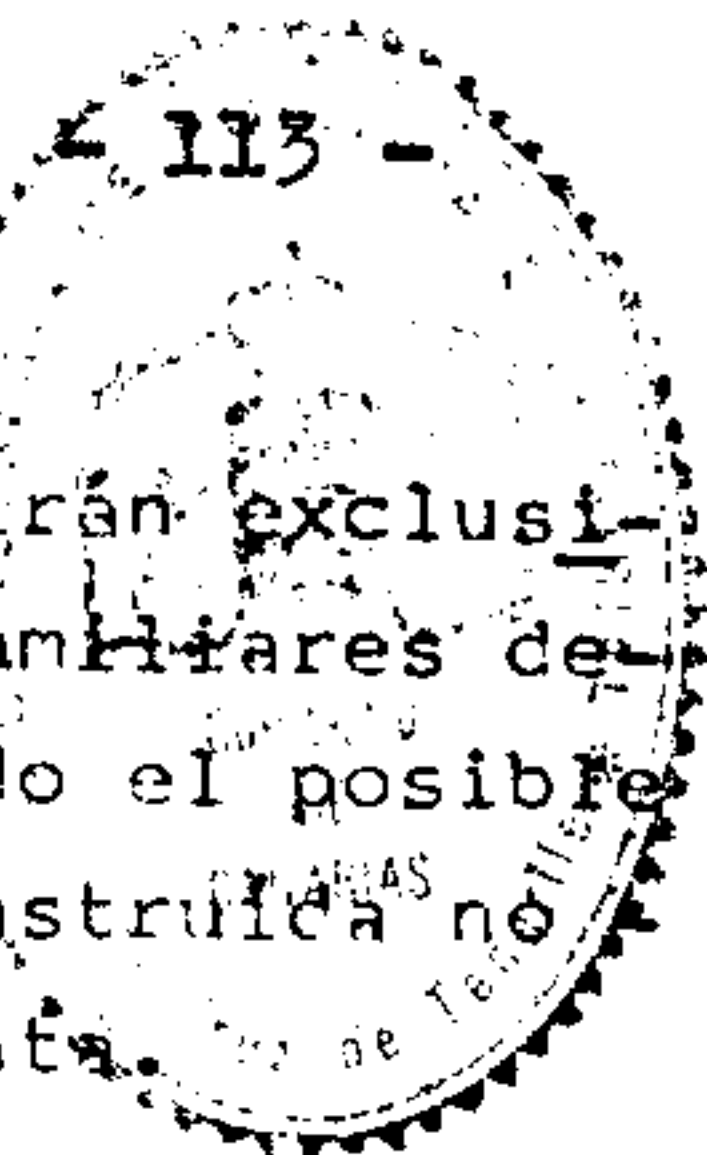
a.- Las actividades extractivas, cuando sean permitidas por el planeamiento, constituyen una actividad sujeta a licencia municipal.

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 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 terraplenado 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 el salario mínimo interprofesional.





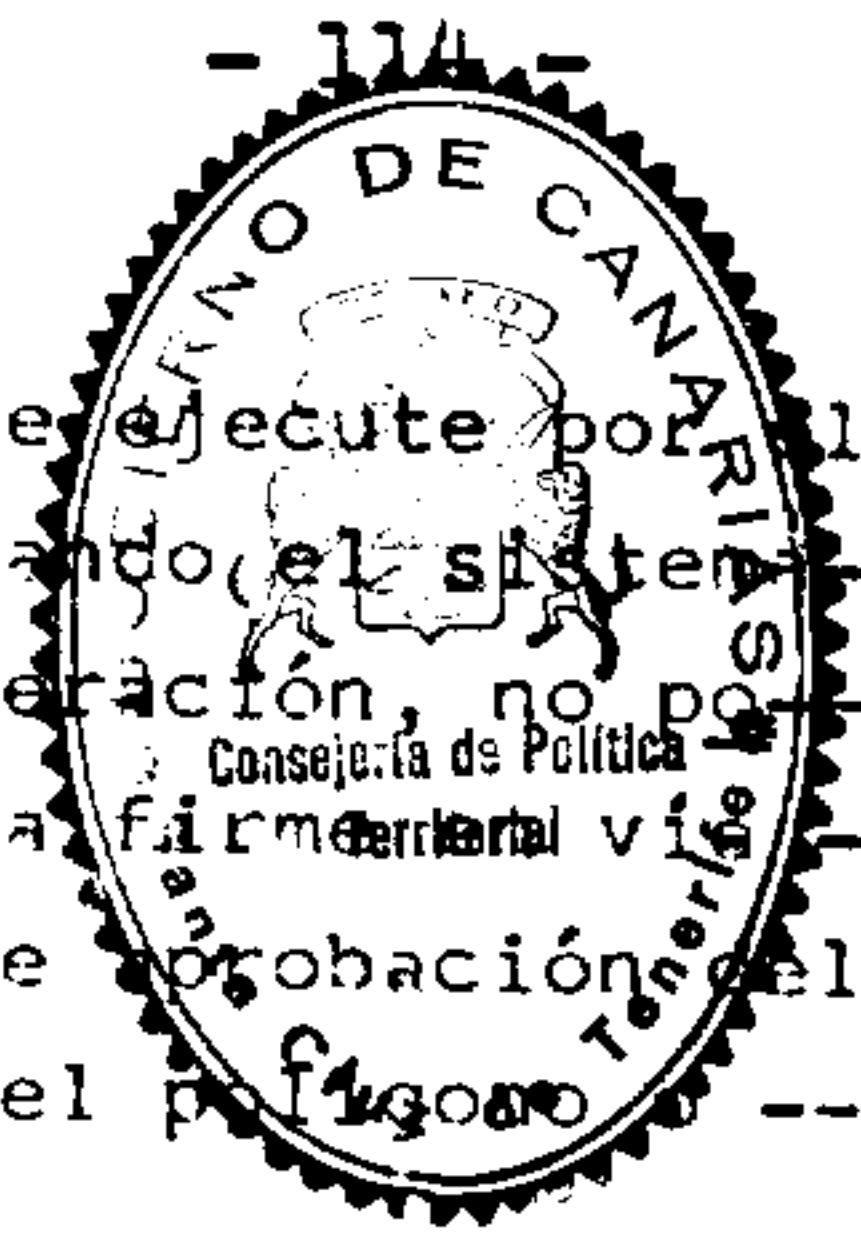
- b.- Dichas licencias se referirán exclusivamente, a viviendas unifamiliares de una o dos alturas, incluido el posible salón, cuya superficie construida no supere los 100 m<sup>2</sup> por planta.
- c.- Bastará acompañar a la solicitud un -- Proyecto ejecutivo de la cimentación y estructura y básico de las restantes - unidades de obra.
- d.- La Base, a efectos de aplicar los derechos municipales será el 50% del Presu puesto de ejecución material.

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

- 1.- El procedimiento para tramitar las solicitu des de licencia es el establecido en el ar- tículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- 2.- Los actos de otorgamiento de licencia se no tificarán al solicitante y a las personas - comparecientes en el procedimiento. El inte resado habrá de satisfacer la liquidación - de la tasa en el plazo que se señale. Trans currido el plazo sin satisfacción de la li- quidación o presentación de recurso se enten- derá que se renuncia a la licencia y se pro- cederá a su archivo.
- 3.- Toda licencia lleva consigo el compromiso - de hacerse cargo de los gastos ocasionados - para reparar cualquier afectación a los ele- mentos de servicio público o del paisaje.

Art. 160.- Licencias en Suelo Urbanizable.

En suelo urbanizable, no podrán otorgarse - licencias hasta que no se haya realizado la urbanización, y el Ayuntamiento haya recibi do los terrenos de cesión gratuita y obliga toria y las obras de urbanización, en el ca



so 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 administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación del polígono de actuación.

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

Art. 161.- Licencias en Suelo no Urbanizable.

- 1.- En suelo no urbanizable las solicitudes de licencia se dirigirán al Ayuntamiento, que informará preceptivamente y remitirá el expediente a la Comisión Provincial 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 fechorada o acceso a 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 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 podrá ser superior a dos años.  
Si se da el caso de que las obras, instalaciones y operaciones no 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 sus condiciones higiénicas o estéticas pero no de consolidación, ni aumento de volumen.
- 2.- Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior, las edificaciones situadas en terrenos calificados como sistenas, generales o locales, o los incluidos en el Suelo Urbanizable que se someterán al régimen general del artículo 60.2 y 3 de la Ley del Suelo.

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.

**CERTIFICADO**  
Icod de los Vinos, a 14 de Diciembre de 1.987



EL ARQUITECTO MUNICIPAL, que el presente expediente

*Normas Subsidiarias de Planeamiento de Icod de los Vinos*

ha sido sometido a la Comisión de Urbanismo de Canarias, en sesión plenaria del

8 JUN. 1987

siendo aprobado definitivamente.

El Secretario de la Comisión

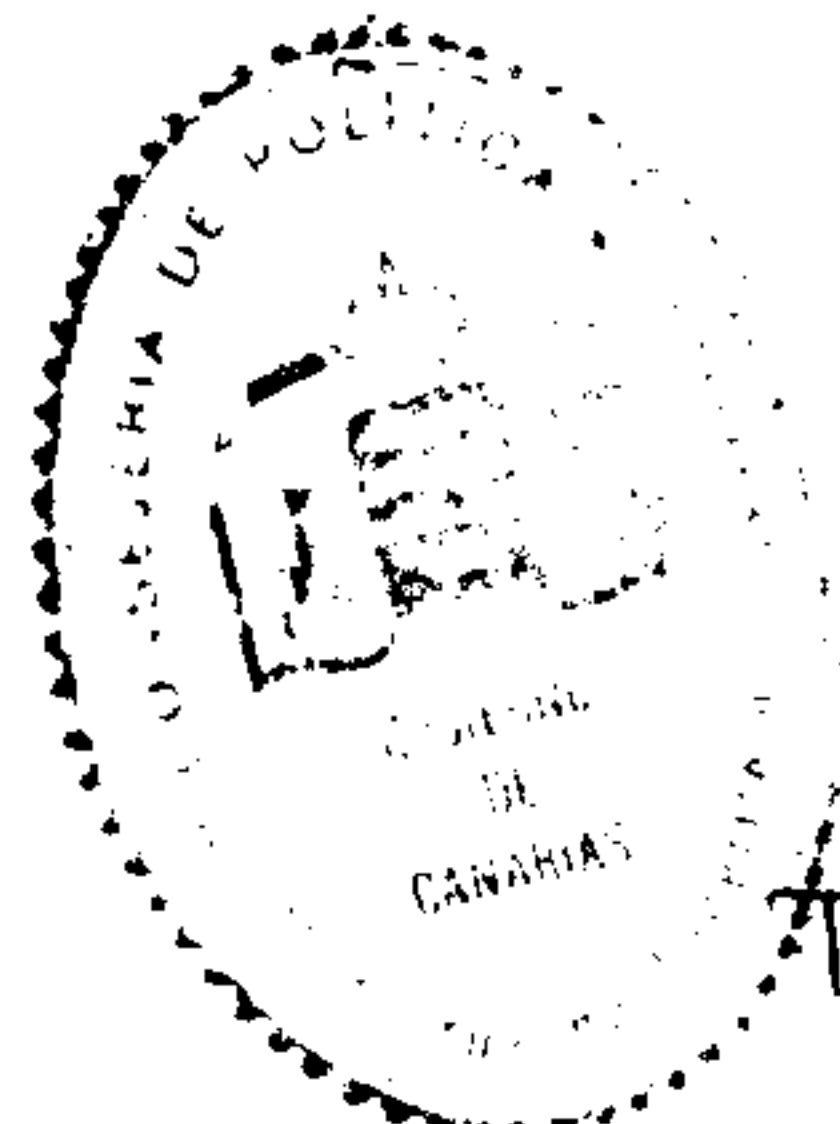
*Toma de la Comisión*

DILIGENCIA.-Para hacer constar que a este documento acordó prestarle conformidad el Excmo. Ayuntamiento- en sesión plenaria celebrada el día 29 de Diciembre de 1.987.- - - - -

Icod de los Vinos, a 30 de Diciembre de 1.987  
EL SECRETARIO ACCTAL.,



*[Handwritten signature]*



*Tarea de Canarianos*  
22 FEB. 1988

**CERTIFICO:**

Que el presente expediente  
Norma Sub.  
Icod de los Vinos  
ha sido sometido a la Comisión de Urbanismo  
de Canarias, en sesión plenaria del día  
**18 JUN. 1987**  
siendo aprobado definitivamente.

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*