

**TITULO PRIMERO:
DISPOSICIONES GENERALES.**

- 1 Art. 1.0.1. Objeto y ámbito territorial.
- 1 Art. 1.0.2. Vigencia y ámbito temporal.
- 1 Art. 1.0.3. Efectos.
- 2 Art. 1.0.4. Documentación.
- 2 Art. 1.0.5. Interpretación de los documentos.

**TITULO SEGUNDO:
DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

- 5 Art. 2.1.1. Organos Ejecutores.
- 5 Art. 2.1.2. Prioridad en el desarrollo.
- 5 Art. 2.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

SECCION PRIMERA: Clases y significado.

- 6 Art. 2.2.1. Clases.
- 6 Art. 2.2.2. Figuras de Planeamiento.
- 6 Art. 2.2.3. Figuras Complementarias.

SECCION SEGUNDA: Figuras de Planeamiento.

- 7 Art. 2.2.4. Planes Parciales.
- 8 Art. 2.2.5. Planes Especiales.
- 9 Art. 2.2.6. Catálogos complementarios del planeamiento.

SECCION TERCERA: Figuras complementarias de ordenación detallada.

- 9 Art. 2.2.7. Estudios de Detalle.
- 10 Art. 2.2.8. Normas Especiales de Protección.
- 10 Art. 2.2.9. Ordenanzas Especiales.
- 11 Art. 2.2.10. Registro de bienes protegidos y de servidumbres

CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTION.

- 12 Art. 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.
- 12 Art. 2.3.2. Delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución.
- 13 Art. 2.3.3. Sistemas de Actuación.
- 13 Art. 2.3.4. Sistema de Compensación.
- 14 Art. 2.3.5. Sistema de Cooperación.
- 14 Art. 2.3.6. Sistema de Expropiación.
- 14 Art. 2.3.7. Reparcelación.
- 15 Art. 2.3.8. Parcelaciones Urbanísticas.

CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

- 17 Art. 2.4.1. Clases de Proyectos.
- 17 Art. 2.4.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos

SECCION SEGUNDA: Proyectos de Urbanización.

- 18 Art. 2.4.3. Definición, clases y características generales.
- 18 Art. 2.4.4. Contenidos de los Proyectos de Urbanización.
- 19 Art. 2.4.5. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

SECCION TERCERA: Proyectos de Edificación.

- 20 Art. 2.4.6. Clases de Obras de Edificación.
- 20 Art. 2.4.7. Obras en los edificios.
- 23 Art. 2.4.8. Obras de Demolición.
- 23 Art. 2.4.9. Obras de Nueva Edificación.
- 24 Art. 2.4.10. Obras de movimiento de tierras, excavación y contención.
- 24 Art. 2.4.11. Condiciones comunes de los Proyectos de Edificación.
- 24 Art. 2.4.12. Documentación específica de los Proyectos de Obras en los edificios.
- 26 Art. 2.4.13. Documentación específica de los Proyectos de Excavación.
- 26 Art. 2.4.14. Documentación específica de los Proyectos de Demolición.
- 27 Art. 2.4.15. Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

SECCION CUARTA: Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

- 28 Art. 2.4.16. Definición y Clases.
- 29 Art. 2.4.17. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

SECCION QUINTA: Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

- 30 Art. 2.4.18. Definición y Clases.
- 30 Art. 2.4.19. Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.

CAPITULO 5.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

SECCION PRIMERA: Alcance y Formas.

- 31 Art. 2.5.1. Competencia Municipal.
- 31 Art. 2.5.2. Formas de intervención.

SECCION SEGUNDA: Licencias Urbanísticas.

- 31 Art. 2.5.3. Actividades sujetas a Licencia.
- 32 Art. 2.5.4. Tipos de Licencias Urbanísticas.
- 32 Art. 2.5.5. Procedimiento para la obtención de Licencias.
- 32 Art. 2.5.6. Licencias de Parcelación.
- 33 Art. 2.5.7. Licencia de Obras y señalamiento de líneas.
- 34 Art. 2.5.8. Licencias de Obras de Urbanización.
- 34 Art. 2.5.9. Licencias de Obras de Edificación.
- 35 Art. 2.5.10. Licencia de Obras con eficacia diferida.
- 35 Art. 2.5.11. Control de los Proyectos y subsanación de deficiencias
- 36 Art. 2.5.12. Silencio administrativo.
- 36 Art. 2.5.13. Trasmisión de Licencias de Obras.
- 36 Art. 2.5.14. Modificaciones de las Licencias.
- 36 Art. 2.5.15. Control de la Ejecución de las Obras.
- 37 Art. 2.5.16. Caducidad y suspensión de Licencias de Obra.
- 38 Art. 2.5.17. Revocación de Licencias de Obras.
- 38 Art. 2.5.18. Obras realizadas sin Licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma.
- 39 Art. 2.5.19. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
- 39 Art. 2.5.20. Licencias de actividades e instalaciones.
- 39 Art. 2.5.21. Licencias de Ocupación o Funcionamiento.

SECCION TERCERA: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos.

- 41 Art. 2.5.22. Objeto y efectos.

SECCION CUARTA: Inspección Urbanística.

- 42 Art. 2.5.23. Organización y funciones de la Inspección.

CAPITULO 6.- INFORMACION URBANISTICA.

- 43 Art. 2.6.1. Publicidad del Planeamiento.
- 43 Art. 2.6.2. Consulta Directa.
- 43 Art. 2.6.3. Consultas previas.
- 44 Art. 2.6.4. Informes Urbanísticos.
- 44 Art. 2.6.5. Cédulas Urbanísticas.
- 44 Art. 2.6.6. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

**TITULO TERCERO:
DIVISIONES DEL SUELO Y REGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

CAPITULO 1.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.

- 45 Art. 3.1.1. División del suelo en Polígonos y Unidades de Ejecución.

CAPITULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

- 45 Art. 3.2.1. Situaciones fuera de ordenación.

CAPITULO 3.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

- 47 Art. 3.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.
47 Art. 3.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.
48 Art. 3.3.3. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.

CAPITULO 4.- DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

SECCION PRIMERA: Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

- 49 Art. 3.4.1. Obligaciones de conservación.
49 Art. 3.4.2. Contenido del deber de conservación.
Art. 3.4.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
51 Art. 3.4.4. Colaboración municipal.
51 Art. 3.4.5. Ordenes de ejecución para la conservación.
51 Art. 3.4.6. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

7

SECCION SEGUNDA: Conservación específica del patrimonio cata-
logado.

52 Art. 3.4.7. Alcance de la catalogación.

SECCION TERCERA: Conservación específica y ocupación temporal
de solares.

52 Art. 3.4.8. Contenido el deber de conservación.

53 Art. 3.4.9. Destino provisional de los solares.

SECCION CUARTA: Infracciones y procedimiento.

53 Art. 3.4.10. Infracciones.

54 Art. 3.4.11. Derribo de Edificios Catalogados.

54 Art. 3.4.12. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

CAPITULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

SECCION PRIMERA: Declaración de Ruina.

55 Art. 3.5.1. Procedencia de la declaración.

55 Art. 3.5.2. Obras de reparación.

55 Art. 3.5.3. Relación con la Ordenación.

55 Art. 3.5.4. Inmuebles Catalogados.

56 Art. 3.5.5. Obligaciones de demoler.

56 Art. 3.5.6. Declaración de Ruina.

56 Art. 3.5.7. Expediente Contradictorio.

TITULO CUARTO:
REGIMEN DEL SUELO RUSTICO.

CAPITULO 1.- DEFINICION Y CLASIFICACION.

57 Art. 4.1.1. Definición y delimitación.

57 Art. 4.1.2. Régimen urbanístico.

CAPITULO 2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS.

58 Art. 4.2.1. Régimen del Suelo Rústico Protegido.

**TITULO QUINTO:
REGIMEN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION.**

- 61 Art. 5.1.1. Definición y Delimitación.
- 61 Art. 5.1.2. Desarrollo del Suelo Apto para la Urbanización.
- 61 Art. 5.1.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar.
- 62 Art. 5.1.4. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Apto para la Urbanización.
- 62 Art. 5.1.5. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos.
- 63 Art. 5.1.6. Requisitos para poder edificar.
- 64 Art. 5.1.7. Delimitación de sectores y polígonos. Ejecución

SECCION PRIMERA: Contenido de los Planes Parciales.

- 65 Art. 5.1.8. Contenido de los Planes Parciales.
- 65 Art. 5.1.9. Memoria del Plan Parcial.
- 67 Art. 5.1.10. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.
- 67 Art. 5.1.11. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial
- 67 Art. 5.1.12. Planos de Información del Plan Parcial.
- 68 Art. 5.1.13. Planos de la Ordenación del Plan Parcial.
- 69 Art. 5.1.14. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

SECCION SEGUNDA: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

- 69 Art. 5.1.15. Estudios de Detalle.
- 70 Art. 5.1.16. Proyectos de Urbanización.

SECCION TERCERA: Condiciones de la Ordenación.

- 70 Art. 5.1.17. Criterios de Ordenación.
- 71 Art. 5.1.18. Reservas de suelo para dotaciones.

72 Art. 5.1.19. Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.

72 Art. 5.1.20. Condiciones de diseño de la Red Viaria.

73 Art. 5.1.21. Condiciones de los estacionamientos.

SECCION CUARTA: Condiciones de la Edificación y de los Usos.

73 Art. 5.1.22. Condiciones de la edificación.

74 Art. 5.1.23. Condiciones de uso.

SECCION QUINTA: Condiciones de Urbanización.

74 Art. 5.1.24. Condiciones de urbanización.

11

TITULO SEXTO:
REGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- 75 Art. 6.1.1. Definición y delimitación.
- 75 Art. 6.1.2. Ordenación del Suelo Urbano en las Normas Subsidiarias.
- 76 Art. 6.1.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.
- 76 Art. 6.1.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.
- 77 Art. 6.1.5. Cambios de uso en el suelo urbano.
- 78 Art. 6.1.6. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.
- 79 Art. 6.1.7. Edificación previa a la condición de solar.
- 80 Art. 6.1.8. Orden de prioridad en el desarrollo del suelo.

CAPITULO 2.- GESTION DEL SUELO URBANO.

- 81 Art. 6.2.1. Ejecución de obras de urbanización.
- 81 Art. 6.2.2. Pago de los gastos de urbanización.
- 82 Art. 6.2.3. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano

**TITULO SEPTIMO:
CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.**

CAPITULO 1.- LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

- 83 Art. 7.1.1. Patrimonio Histórico.
83 Art. 7.1.2. Protección del Patrimonio Histórico.
83 Art. 7.1.3. Catálogos de Protección.
87 Art. 7.1.4. Planes y Normas Especiales para la protección.

**CAPITULO 2.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONU-
MENTAL.**

- 85 Art. 7.2.1. Ambito de la Protección.
85 Art. 7.2.2. Niveles de Protección.
85 Art. 7.2.3. Régimen de usos.
85 Art. 7.2.4. Condiciones de los tipos de obra.
86 Art. 7.2.5. Nivel 1. Obras permitidas.
86 Art. 7.2.6. Nivel 2. Obras permitidas.
87 Art. 7.2.7. Nivel 3. Obras permitidas.
87 Art. 7.2.8. Nivel 4. Obras permitidas.
88 Art. 7.2.9. Nivel 5. Obras permitidas.
88 Art. 7.2.10. Protección de la parcela.
88 Art. 7.2.11. Supresión de elementos añadidos.
88 Art. 7.2.12. Tratamiento de las plantas bajas.

SECCION PRIMERA: Condiciones de Tramitación de las Obras.

- 89 Art. 7.2.13. Documentación para solicitud de Licencias.

CAPITULO 3.- PROTECCION DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS.

90 Art. 7.3.1. Ambito de la proteccion.

90 Art. 7.3.2. Condiciones de uso.

90 Art. 7.3.3. Condiciones de proteccion.

CAPITULO 4.- PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTORICOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS.

91 Art. 7.4.1. Ambito de proteccion.

91 Art. 7.4.2. Condiciones de uso.

91 Art. 7.4.3. Condiciones de proteccion.

91 Art. 7.4.4. Niveles de proteccion para los yacimientos arqueologicos.

92 Art. 7.4.5. Normas para el Nivel 1.

92 Art. 7.4.6. Normas para el Nivel 2.

**TITULO OCTAVO:
PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS
RELACIONES CON EL ENTORNO.**

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- 93 Art. 8.1.1. Definición.
93 Art. 8.1.2. Capacidad de edificar.
93 Art. 8.1.3. Clases de coniciones.
94 Art. 8.1.4. Informe preceptivo.

CAPITULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

- 95 Art. 8.2.1. Definición.
95 Art. 8.2.2. Aplicación.
95 Art. 8.2.3. Relación entre edificación y parcela.
95 Art. 8.2.4. Segregación y agregación de parcelas. Parcela
Mínima.
95 Art. 8.2.5. Linderos.
96 Art. 8.2.6. Condiciones para la edificación de una parcela:
Solar.

**CAPITULO 3.- CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PAR-
CELA.**

- 98 Art. 8.3.1. Definición.
98 Art. 8.3.2. Aplicación.
98 Art. 8.3.3. Elementos de referencia.
98 Art. 8.3.4. Referencias planimétricas de las parcelas.
99 Art. 8.3.5. Referencias altimétricas del terreno.
99 Art. 8.3.6. Referencias de la edificación.

- 99 Art. 8.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública.
- 100 Art. 8.3.8. Separación a linderos. Prescripciones particulares.
- 100 Art. 8.3.9. Retranqueo.
- 101 Art. 8.3.10. Separación entre edificios.
- 101 Art. 8.3.11. Fondo edificable.
- 101 Art. 8.3.12. Area de movimiento de la edificación.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION.

- 102 Art. 8.4.1. Definición.
- 102 Art. 8.4.2. Aplicación.
- 102 Art. 8.4.3. Ocupación o superficie ocupada.
- 102 Art. 8.4.4. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.
- 103 Art. 8.4.5. Coeficiente de ocupación.
- 103 Art. 8.4.6. Superficie libre de parcela.
- 103 Art. 8.4.7. Preparación de la parcela.

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

- 104 Art. 8.5.1. Definición.
- 104 Art. 8.5.2. Aplicación.
- 104 Art. 8.5.3. Superficie edificada por planta.
- 105 Art. 8.5.4. Superficie edificada total.
- 105 Art. 8.5.5. Superficie edificable.
- 105 Art. 8.5.6. Coeficiente de edificabilidad.

CAPITULO 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCION PRIMERA: Condiciones Generales.

- 107 Art. 8.6.1. Definición.
- 107 Art. 8.6.2. Aplicación.
- 107 Art. 8.6.3. Altura de edificación.
- 107 Art. 8.6.4. Sótanos y semisótanos.
- 108 Art. 8.6.5. Entreplantas.
- 108 Art. 8.6.6. Aticos.
- 109 Art. 8.6.7. Altura de plantas.
- 109 Art. 8.6.8. Altura reguladora máxima.
- 110 Art. 8.6.9. Altura en relación al ancho de la calle.
- 111 Art. 8.6.10. Construcciones por encima de la altura.
- 112 Art. 8.6.11. Altura de los edificios públicos.
- 112 Art. 8.6.12. Altura mínima.
- 112 Art. 8.6.13. Tipos de edificación.

CAPITULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

- 115 Art. 8.7.1. Definición.
 - 115 Art. 8.7.2. Aplicación.
- SECCION PRIMERA: Condiciones de Calidad.**
- 115 Art. 8.7.3. Calidad de las construcciones.
 - 115 Art. 8.7.4. Aislamiento térmico y acústico.
 - 116 Art. 8.7.5. Barreras antihumedad.

SECCION SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

- 116 Art. 8.7.6. Local o Pieza habitable.

- 117 Art. 8.7.7. Piezas habitables en plantas de sótano y semisótano.
- 117 Art. 8.7.8. Ventilación.
- 119 Art. 8.7.9. Iluminación artificial.
- 117 Art. 8.7.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.
- 118 Art. 8.7.11. Ancho mínimo de fachada.
- 118 Art. 8.7.12. Superficies y características mínimas.

SECCION TERCERA: Condiciones Higiénicas de los Patios.

- 118 Art. 8.7.13. Patios.
- 119 Art. 8.7.14. Anchura de patios.
- 119 Art. 8.7.15. Medición de la altura de los patios.
- 119 Art. 8.7.16. Dimensión de los patios de parcela cerrados.
- 120 Art. 8.7.17. Luces rectas en patios.
- 120 Art. 8.7.18. Patios de parcela abiertos.
- 120 Art. 8.7.19. Patios de comunicación directa entre la calle y el Patio de Manzana.
- 121 Art. 8.7.20. Patios Mancomunados.
- 121 Art. 8.7.21. Patios Ingleses.
- 121 Art. 8.7.22. Cota de pavimento.
- 122 Art. 8.7.23. Construcciones en los Patios de Parcela.
- 122 Art. 8.7.24. Cubrición de patios.
- 122 Art. 8.7.25. Tipos de Patio de Manzana.

CAPITULO 8.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

- 123 Art. 8.8.1. Definición.
- 123 Art. 8.8.2. Aplicación.

SECCION PRIMERA: Dotación de Agua.

- 113 Art. 8.8.3. Dotación de agua potable.
- 124 Art. 8.8.4. Dotación de agua caliente.

SECCION SEGUNDA: Energía Eléctrica.

- 124 Art. 8.8.5. Energía eléctrica.
- 114 Art. 8.8.6. Cuarto de contadores y controles.
- 124 Art. 8.8.7. Puesta a tierra.
- 124 Art. 8.8.8. Combustible.
- 125 Art. 8.8.9. Energías alternativas.

SECCION TERCERA: Dotaciones de comunicación.

- 115 Art. 8.8.10. Telefonía.
- 125 Art. 8.8.11. Radio y televisión.
- 125 Art. 8.8.12. Servicios postales.

SECCION CUARTA: Servicios de Evacuación.

- 125 Art. 8.8.13. Evacuación de agua pluviales.
- 126 Art. 8.8.14. Evacuación de aguas residuales.
- 126 Art. 8.8.15. Evacuación de humos y vahos.
- 127 Art. 8.8.16. Evacuación de residuos sólidos.

SECCION QUINTA: Instalaciones de Confort.

- 127 Art. 8.8.17. Instalación de clima artificial.
- 127 Art. 8.8.18. Aparatos elevadores.

SECCION SEXTA: Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

- 128 Art. 8.8.19. Dotación de aparcamiento.
- 129 Art. 8.8.20. Soluciones para la dotación de aparcamiento.
- 129 Art. 8.8.21. Plaza de aparcamiento.

- 130 Art. 8.8.22. Garajes.
- 130 Art. 8.8.23. Accesos a los garajes.
- 132 Art. 8.8.24. Altura libre de garajes.
- 132 Art. 8.8.25. Escaleras en los garajes.
- 132 Art. 8.8.26. Ventilación de garajes.
- 133 Art. 8.8.27. Aparcamiento en los espacios libres.
- 134 Art. 8.8.28. Utilización de los garajes.
- 134 Art. 8.8.29. Desagües.
- 134 Art. 8.8.30. Prevención de incendios.

CAPITULO 9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

- 135 Art. 8.9.1. Definición.
- 135 Art. 8.9.2. Aplicación.
- 135 Art. 8.9.3. Accesos a las edificaciones.
- 135 Art. 8.9.4. Señalización en los edificios.
- 136 Art. 8.9.5. Circulación interior.
- 137 Art. 8.9.6. Escaleras.
- 138 Art. 8.9.7. Rampas.
- 138 Art. 8.9.8. Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- 139 Art. 8.9.9. Prevención de incendios.
- 140 Art. 8.9.10. Condiciones especiales en garajes y talleres.
- 142 Art. 8.9.11. Condiciones especiales para edificación en altura.
- 142 Art. 8.9.12. Prevención contra el rayo.
- 142 Art. 8.9.13. Prevención de las caídas.

CAPITULO 10.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE.

- 143 Art. 8.10.1. Definición.

- 143 Art. 8.10.2. Aplicación.
- 143 Art. 8.10.3. Compatibilidad de actividades.
- 144 Art. 8.10.4. Lugares de observación de las condiciones.
- 144 Art. 8.10.5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.
- 144 Art. 8.10.6. Transmisión de ruido.
- 146 Art. 8.10.7. Vibraciones.
- 146 Art. 8.10.8. Deslumbramientos.
- 146 Art. 8.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
- 147 Art. 8.10.10. Vertidos Industriales.

CAPITULO 11.- CONDICIONES DE ESTETICA.

SECCION PRIMERA: Condiciones generales.

- 148 Art. 8.11.1. Definición.
- 148 Art. 8.11.2. Aplicación.
- 148 Art. 8.11.3. Condiciones Generales de Estética Urbana.
- 149 Art. 8.11.4. Fachadas.
- 150 Art. 8.11.5. Tratamiento de las plantas bajas.
- 150 Art. 8.11.6. Modificación de fachadas.
- 150 Art. 8.11.7. Soportales, porches y galerías.
- 151 Art. 8.11.8. Instalaciones en la fachada.
- 151 Art. 8.11.9. Cuerpos volados. Definiciones y condiciones generales.
- 152 Art. 8.11.10. Dimensionado de la superficie de vuelo.
- 153 Art. 8.11.11. Elementos volados. Definición y condiciones generales.
- 153 Art. 8.11.12. Cornisas y aleros.
- 153 Art. 8.11.13. Marquesinas.

- 154 Art. 8.11.14. Portales y escaparates.
- 154 Art. 8.11.15. Toldos.
- 154 Art. 8.11.16. Anuncios.
- 155 Art. 8.11.17. Publicidad.
- 156 Art. 8.11.18. Medianerías.
- 156 Art. 8.11.19. Cerramientos.
- 157 Art. 8.11.20. Protección del arbolado.
- 157 Art. 8.11.21. Jardines en patios de manzana.
- 157 Art. 8.11.22. Jardines delanteros.

SECCION SEGUNDA: Condiciones particulares.

- 158 Art. 8.11.23. Definición.
- 158 Art. 8.11.24. Aplicación.
- 158 Art. 8.11.25. Areas de ordenanza.
- 159 Art. 8.11.26. Ordenanzas particulares de estética.

**TITULO NOVENO:
CONDICIONES DE USO.**

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- 163 Art. 9.1.1. Definición.
163 Art. 9.1.2. Aplicación.
163 Art. 9.1.3. Clasificación de los usos.
164 Art. 9.1.4. Usos permisibles.
165 Art. 9.1.5. Diferentes usos de un mismo edificio.

CAPITULO 2.- USO RESIDENCIAL.

- 166 Art. 9.2.1. Definición y clases.
166 Art. 9.2.2. Aplicación.

SECCION PRIMERA: Condiciones de la Vivienda Familiar.

- 167 Art. 9.2.3. Condiciones generales.
167 Art. 9.2.4. Programa de la vivienda.
167 Art. 9.2.5. Dotación para minusválidos.
168 Art. 9.2.6. Dotación de aparcamiento.

SECCION SEGUNDA: Residencia Comunal.

- 168 Art. 9.2.7. Condiciones de aplicación

CAPITULO 3.- USO INDUSTRIAL.

- 169 Art. 9.3.1. Definición y clases.
170 Art. 9.3.2. Aplicación.
170 Art. 9.3.3. Industria compatible.

SECCION PRIMERA: Condiciones de la Industria.

- 170 Art. 9.3.4. Aislamiento de las construcciones.
170 Art. 9.3.5. Dimensiones de los locales.
170 Art. 9.3.6. Circulación interior.
171 Art. 9.3.7. Dotación de aparcamiento.
171 Art. 9.3.8. Ordenación de la carga y la descarga.

SECCION SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Industriales.

- 171 Art. 9.3.9. Condiciones de aplicación.

SECCION TERCERA: Condiciones de los Talleres Domésticos.

- 172 Art. 9.3.10. Condiciones de aplicación.

CAPITULO 4.- USO TERCARIO.

- 173 Art. 9.4.1. Definición y clases.
174 Art. 9.4.2. Aplicación.
174 Art. 9.4.3. Terciario compatible.

SECCION PRIMERA: Condiciones de Hospedaje.

- 175 Art. 9.4.4. Condiciones generales.
175 Art. 9.4.5. Aparcamiento.

SECCION SEGUNDA: Dimensiones del Comercio.

- 175 Art. 9.4.6. Dimensiones.
175 Art. 9.4.7. Comercio compatible.
176 Art. 9.4.8. Circulación interior.
176 Art. 9.4.9. Escaleras.
176 Art. 9.4.10. Aseos.
177 Art. 9.4.11. Aparcamientos.

177 Art. 9.4.12. Ordenación de la carga y descarga.

177 Art. 9.4.13. Sótanos y semisótanos comerciales.

178 Art. 9.4.14. Pasajes comerciales.

SECCION TERCERA: Condiciones de las Oficinas.

178 Art. 9.4.15. Oficinas compatibles.

178 Art. 9.4.16. Altura libre de pisos.

178 Art. 9.4.17. Aseos.

178 Art. 9.4.18. Aparcamientos.

179 Art. 9.4.19. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

SECCION CUARTA: Condiciones de las Salas de Reunión.

179 Art. 9.4.20. Condiciones de aplicación.

CAPITULO 5.- USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

180 Art. 9.5.1. Definición y clases.

181 Art. 9.5.2. Aplicación.

182 Art. 9.5.3. Alcance de la calificación dotacional.

182 Art. 9.5.4. Compatibilidad de usos de equipamiento.

182 Art. 9.5.5. Sustitución de los equipamientos existentes.

183 Art. 9.5.6. Unidades integradas de equipamiento.

183 Art. 9.5.7. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.

SECCION PRIMERA: Condiciones Particulares.

183 Art. 9.5.8. Equipamiento docente.

183 Art. 9.5.9. Equipamiento de ocio.

184 Art. 9.5.10. Equipamiento deportivo.

- 184 Art. 9.5.11. Mercados centrales de comercio básico.
- 184 Art. 9.5.12. Servicios de la administración.
- 185 Art. 9.5.13. Instalaciones para la Defensa.
- 185 Art. 9.5.14. Desarrollo de los servicios infraestructurales.
- 185 Art. 9.5.15. Ejecución de los servicios infraestructurales.
- 185 Art. 9.5.16. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.

CAPITULO 6.- USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES.

SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

- 187 Art. 9.6.1. Definición.
- 187 Art. 9.6.2. Aplicación.

SECCION SEGUNDA: Red Viaria.

- 187 Art. 9.6.3. Pavimentación de las vías públicas.
- 188 Art. 9.6.4. Calles compartidas.
- 188 Art. 9.6.5. Estaciones de servicios.
- 188 Art. 9.6.6. Franja de reservas.

SECCION TERCERA: Aparcamientos Públicos.

- 189 Art. 9.6.7. Definición y clases.
- 189 Art. 9.6.8. Aplicación.
- 189 Art. 9.6.9. Accesos.
- 190 Art. 9.6.10. Altura libre de piso.
- 190 Art. 9.6.11. Condiciones de seguridad.
- 190 Art. 9.6.12. Edificación sobre rasante.
- 190 Art. 9.6.13. Edificación bajo los espacios públicos.
- 191 Art. 9.6.14. Aparcamiento en superficie.

CAPITULO 7.- USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES.

- 192 Art. 9.7.1. Definición y clases.
- 192 Art. 9.7.2. Condiciones generales.
- 193 Art. 9.7.3. Acceso a los jardines desde los parques y jardines.
- 193 Art. 9.7.4. Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres.

TITULO DECIMO:
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA.

CAPITULO PRELIMINAR:

197 Art. 10.0.1. Definición.

CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL CERRADA.

197 Art. 10.1.1. Definición, ámbito y uso característico.

197 Art. 10.1.2. Parcela mínima.

198 Art. 10.1.3. Alineaciones y rasantes exteriores.

198 Art. 10.1.4. Chaflanes.

198 Art. 10.1.5. Fondo edificable máximo.

199 Art. 10.1.6. Altura máxima.

199 Art. 10.1.7. Edificios de esquina o varias fachadas.

199 Art. 10.1.8. Edificios colindantes con altura diferentes.

CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL ABIERTA.

200 Art. 10.2.1. Definición, ámbito y uso caacterístico.

200 Art. 10.2.2. Clasificación y grados.

100 Art. 10.2.3. Ocupación.

201 Art. 10.2.4. Separaciones a linderos y retranqueos.

201 Art. 10.2.5. Separaciones entre bloques.

201 Art. 10.2.6. Configuración y tratamiento de los espacios libres.

201 Art. 10.2.7. Remodelación del volumen.

CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: RESIDENCIAL CIUDAD JUVENIL.

- 202 Art. 10.3.1. Definición, ámbito y uso característico.
- 202 Art. 10.3.2. Clasificación en grados.
- 202 Art. 10.3.3. Construcciones auxiliares.
- 203 Art. 10.3.4. Separaciones a linderos y retranqueo.
- 203 Art. 10.3.5. Tratamiento de los espacios libres.
- 203 Art. 10.3.6. Agrupaciones.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ICOD DE LOS VINOS

CENTRO HISTORICO

TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO DE LA C.U.M.A.C. DE 23
DE FEBRERO DE 1995

REDACCION

Germán J. Delgado Pérez
Arquitecto

COLABORADORES

María Isabel Navarro Segura
Dra. en Historia del Arte

Jorge Aguiar Gil
Licenciado en Geografía e Historia

Margarita I. Martín Socas
Licenciada en Historia

Juan Antonio Padrón Sabina
Estudiante de Arquitectura

Beatriz Marrero Morales
Arquitecto Técnico

Juan Manuel Beltran Domínguez
Juan Fuentes Rodríguez
Francisco Marrero Rodríguez
Delineantes

Agustín Chana Alarnés
M^a Francisca Garrancho Ballester
Mecanografía

Marzo 1995

**TITULO PRIMERO:
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.0.1. Objeto y ámbito territorial.

1. El objeto del presente Plan es la ordenación urbanística del Centro Histórico de Icod de los Vinos y dar cumplimiento en su ámbito a las disposiciones de la Ley 13/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

2. Es el resultado de las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente, de cuyo texto refundido tomó conocimiento el 22 de febrero de 1988 la Consejería de Política Territorial y se publicó en el B.O.C.A. número 36 de 21 de marzo de 1988.

3. Se ha formulado de acuerdo con las previsiones 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 al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. A los efectos del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, completan la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, a modo de ordenanzas particulares. Todo lo que no esté regulado expresamente en las presentes Normas Urbanísticas se atenderá a lo previsto en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo 1.0.2. Vigencia y ámbito temporal.

1. Este documento de planeamiento entrará en vigor desde la fecha oficial de su aprobación definitiva y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no se sustituya por otro instrumento de planeamiento o sea precisa su revisión.

Fecha inicio

Artículo 1.0.3. Efectos.

La entrada en vigor de esta modificación de las Normas Subsidiarias Municipales produce los siguientes efectos:

a) **Publicidad.** Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido.

b) **Ejecutoriedad.** Implica la declaración de utilidad pública de los proyectos y obras en el previsto, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para llevar a cabo sus determinaciones.

c) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Artículo 1.0.4. Documentación.

1. La documentación de que consta este Plan 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 del Patrimonio Arquitectónico, espacios y elementos urbanos.
- Planos de ordenación. Se incluyen los siguientes:

Artículo 1.0.5. Interpretación de los documentos.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.

2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación del objeto proceda su interpretación simple con arreglo al apartado anterior. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y a los intereses más generales.

3. Los distintos documentos del Plan integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativa por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita. Normas Urbanísticas y Memoria.
- Planos.
- Regularidad y/o continuidad de los trazados.
- Criterios generales de planeamiento.
- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.

4. Para los fines previstos en este Plan el Código de identificación en los planos es el siguiente:

<u>CONCEPTO</u>	<u>CLAVE</u>
<u>Sistemas</u>	
Sistema viario.....	V
Sistema de equipamiento y dotaciones.....	E
Sistema de Parques y Jardines.....	P
Sistema de Servicios Urbanos.....	S
<u>Zonas</u>	
1.- Edificación cerrada.....	Z-1
2.- Edificación abierta.....	Z-2
3.- Edificación en Ciudad Jardín.....	Z-3

5. En cada manzana o sector se determinará el tipo de zona o sistema y el número de plantas máximo permitido mediante el siguiente gráfico . En la parte superior se hace refe-

rencia a la zona o sistema y en la parte inferior al número máximo de plantas.

Ejemplo:

Z-1
2

 edificación cerrada.
dos (2) plantas máximo.

**TITULO SEGUNDO:
DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Organos Ejecutores.

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, con la participación de los particulares establecida en la legislación y regulada en estas Normas.
2. Corresponde a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan se sujetarán a las prioridades y plazos señalados en cada caso. Su incumplimiento facultará al Ayuntamiento, previa apreciación del interés urbanístico y declaración formal de incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, sustituir los sistemas de actuación aplicables, y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de los suelos urbanizables, o incluso modificar su régimen urbanístico mediante la oportuna modificación del Plan.

Artículo 2.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la ejecución del Plan se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

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

CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION PRIMERA: Clases y significado.

Artículo 2.2.1. Clases.

Según tengan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan se agrupan en dos especies:

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

Artículo 2.2.2. Figuras de Planeamiento.

El desarrollo del Plan se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 2.2.3. Figuras Complementarias.

Para detallar la ordenación de áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.
- e) Todas las figuras de planeamiento que en aplicación de la legislación urbanística resulten necesarias.

SECCION SEGUNDA: Figuras de Planeamiento.

Artículo 2.2.4. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- Relación de las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

b) Análisis del impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiere tener incidencia negativa.

c) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el mismo.

4. Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de las determinaciones anteriores las que establece el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.2.5. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico de las Normas Subsidiarias desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en su objetivos. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por las Normas Subsidiarias para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas e incorporarán las siguientes precisiones:

La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado los formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.

- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

4. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

Artículo 2.2.6. Catálogos complementarios del planeamiento.

1. Cuando los Planos Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementa.

SECCION TERCERA: Figuras complementarias de ordenación detallada.

Artículo 2.2.7. Estudios de Detalle.

1. Para la debida aplicación de las Normas Subsidiarias, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

b) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en el artículo 5.1.15. de estas Normas.

Artículo 2.2.8. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las Normas Subsidiarias en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos o de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 2.2.9. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión de las Normas Subsidiarias, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 5 del Decreto-Ley 16/1981, de 16 de Octubre, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 2.2.10. Registro de bienes protegidos y de servidumbres.

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.
2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios de las Normas Subsidiarias y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.
3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.
4. Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.
5. Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros Organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.
6. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

1. Toda nueva edificación, y en general toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, exigirán, con arreglo a lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el cumplimiento previo o simultáneo de las condiciones de gestión establecidas en el área de reparto y en la unidad de ejecución en que, en su caso, estén incluidas, al objeto de garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas Normas y en el vigente Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

A estos efectos se considerarán edificación nueva, la que resulte de la ejecución de obras de sustitución y nueva planta señaladas en el artículo 2.4.9.

2. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, Autonómica o Central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el número 1 del presente artículo.

Artículo 2.3.2. Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación.

1. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y delimitación de polígonos o unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 114 y siguientes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de ejecución y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.3.3. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación u ocupación directa.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.4. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y, por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios presenten el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta será de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan, y el plazo para que se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del referido Proyecto. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, en el plazo de ocho (8) meses, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

Artículo 2.3.5. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.6. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adopta en cumplimiento de alguna de estas finalidades:
 - a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
 - b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
 - c) Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completas, y
 - d) En los supuestos contemplados en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos, y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 2.3.7. Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el Plan, en particular, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de ejecución, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 99.3 b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al quince por ciento (15%) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

4. No resultará necesaria la reparcelación cuando se den las circunstancias previstas por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188.3 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de ejecución delimitados.

5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos, en especial el Título Tercero de la Gestión Urbanística y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación, en especial en el Capítulo 2 del Título VI (Gestión del Suelo Urbano).

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 2.3.8. Parcelaciones Urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o aptos para la urbanizar por las Normas Subsidiarias.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos aptos para urbanizar sino en ejecución del correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en las demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 2.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

Artículo 2.4.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Sin perjuicio de lo determinado en el Artículo 9 de la Ley de Disciplina Urbanística de Canarias, los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación de las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

SECCION SEGUNDA: Proyectos de Urbanización.

Artículo 2.4.3. Definición, clases y características generales.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, por los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el suelo urbanizable.

2. A efectos de su definición en los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidratantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Galerías de servicios.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
- j) Alumbrado público.
- k) Aparcamientos subterráneos.
- l) Señalizaciones y marcas.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un Polígono o Unidad de Ejecución de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 2.4.4. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1:1.000, en el que se fijan claramente los límites de la propuestas que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

Artículo 2.4.5. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de Octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto y las que en su caso procedan respecto al Plan Parcial que desarrolle.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los Proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo que disponga el Pliego General de Condiciones a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior.

SECCION TERCERA: Proyectos de Edificación.

Artículo 2.4.6. Clases de Obras de Edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de movimiento de tierra, excavación y contención.
- d) Obras de nueva edificación.

Artículo 2.4.7. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse, de modo individual o asociadas entre sí:

- a) **Obras de Restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto y las que en su caso procedan respecto al Plan Parcial que desarrolle.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los Proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo que disponga el Pliego General de Condiciones a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior.

SECCION TERCERA: Proyectos de Edificación.

Artículo 2.4.6. Clases de Obras de Edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de movimiento de tierra, excavación y contención.
- d) Obras de nueva edificación.

Artículo 2.4.7. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse, de modo individual o asociadas entre sí:

- a) **Obras de Restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de

elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de Conservación o Mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de Consolidación o Reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de Acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes Normas generales y de las Normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.
- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de Reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de éste tipo pueden incrementar la superficie edi

ficada mediante la construcción de entreplantas o cubri-
ción de patios con respecto de las condiciones estableci-
das por estas Normas.

- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

f) **Obras Exteriores:** Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc).

Artículo 2.4.8. Obras de Demolición.

1. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:
 - a) Demolición total.
 - b) Demolición parcial.
2. Las obras de demolición estarán sujetas a las limitaciones que se deducen del artículo

Artículo 2.4.9. Obras de Nueva Edificación.

Comprenden los tipos siguientes:

- a) **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 2.4.10. Obras de movimiento de tierras, excavación y contención.

Son las obras necesarias para dotar a los solares de las condiciones adecuadas para el inicio de la construcción. Pueden incluir las operaciones de movimientos de tierras, excavación y contención o alguna de ellas.

Artículo 2.4.11. Condiciones comunes de los Proyectos de Edificación.

1. Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.4.2., los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. A los efectos previstos en los artículos 2.5.15. y 2.5.16. de estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se la destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

Artículo 2.4.12. Documentación específica de los Proyectos de obras en los edificios.

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación que señale las Ordenanzas Municipales de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que a este respecto, en su contenido se atenderá a los siguientes criterios de complementos documentales:

1. Obras de Restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- e) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar.

2. Obras de Conservación o Mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de Consolidación o Reparación:

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexo los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

4. Obras de Acondicionamiento:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de Reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras Exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 2.4.13. Documentación específica de los Proyectos de Excavación.

Los proyectos de excavación formarán necesariamente parte del proyecto de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo supuestos excepcionales en que no se ponga en peligro la estabilidad de los predios colindantes, ni se altere la percepción del espacio urbano o se refieran a obras complementarias de edificaciones existentes.

Estos proyectos constarán de memoria, pliego de condiciones, presupuesto y los planos necesarios para definir las obras a ejecutar a juicio del Ayuntamiento.

Artículo 2.4.14. Documentación específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Los proyectos de demolición total por sustitución edificatoria formarán necesariamente parte del proyecto de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo en supuestos de ruina inminente.

Artículo 2.4.15. Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se contruyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución:

Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, y de la axonometría de las cubiertas, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Nueva Planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución. En todo caso se incluirá un Plano de Implantación a escala mínima 1:500 sobre cartografía oficial municipal en el que se reflejen las relaciones de la edificación con su entorno en un ámbito perimetral de influencia adecuado a cada caso y no inferior a las propias dimensiones del solar.

4. Obras de Ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

- c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y de la exometría de las cubiertas, y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada. En caso de que las obras afecten al aspecto externo del edificio, será obligatoria la presentación de planos con el desarrollo de la fachada de los edificios colindantes. En dichos planos se señalarán gráficamente los criterios arquitectónicos de adecuación de la nueva obra con los edificios colindantes (color, materiales, altura, composición, etc.).

SECCION CUARTA: Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 2.4.16. Definición y Clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras Civiles Singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones Estables: Cuando su instalación haya de tener duración indeterminada o permanente. Comprende éste subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - h) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - i) Vertederos de residuos o escombros.
 - j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- C) **Actuaciones Provisionales:** Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y catas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e) Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 2.4.17. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que se dispongan en las Ordenanzas Municipales.

Como mínimo contendrán Memoria Descriptiva y Justificativa, Plano de Implantación, croquis suficientes de las instalaciones y Presupuesto.

SECCION QUINTA: Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

Artículo 2.4.18. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o solar para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 2.4.19. Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por lo que disponga las Ordenanzas Municipales. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrán, como mínimo, Memoria Descriptiva y Justificativa Planos y Presupuesto.

CAPITULO 5.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

SECCION PRIMERA: Alcance y Formas.

Artículo 2.5.1. Competencia Municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 2.5.2. Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- A) Licencias urbanísticas.
- B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- C) Inspección urbanística.

SECCION SEGUNDA: Licencias Urbanísticas.

Artículo 2.5.3. Actividades sujetas a Licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los señalados en el artículo 4 de la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3. No estarán sujetos a licencia los actos señalados en el apartado 2 del Artículo 4 de la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma.

Artículo 2.5.4. Tipos de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- A) De parcelación.
- B) De obras.
- C) De otras actuaciones urbanísticas.
- D) De ocupación y funcionamiento.
- E) De actividades e instalaciones.

Artículo 2.5.5. Procedimiento para la obtención de Licencias.

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase, podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de las presentes Normas y en ejecución de la legislación vigente.

Artículo 2.5.6. Licencias de Parcelación.

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 2.3.8. de estas Normas. Las autorizaciones de parcelación rústica se regirán por lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley sobre Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma en relación con las determinaciones del Título V de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual sobre cartografía oficial municipal, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico. Las licencias individualizadas incorporarán la Cédula Urbanística de cada parcela resultante.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Artículo 2.5.7. Licencias de Obras y señalamiento de líneas.

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2 y 3 del capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 2.5.3. de este capítulo.

2. En ningún caso se tramitará el expediente de obras con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes a que haya de adaptarse, debiendo unirse ambos expedientes. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano

acotado de deslinde de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala 1:1.000.

Artículo 2.5.8. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo 2.5.9. Licencias de Obras de Edificación.

1. La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Acreditación de que la solicitud de licencia se afecta dentro de los plazos fijados por el Plan o en su defecto dentro de los señalados en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

c) Acreditación de que se ha alcanzado el derecho a edificar según se define en la Sección Quinta del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

d) Contar el polígono o unidad de ejecución con los servicios y condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la

urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

e) Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las autorizaciones concurrentes o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere el artículo 2.5.5. podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Artículo 2.5.10. Licencia de Obras con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así se prevea en la Ordenanza Especial mencionada en el artículo 2.5.5, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de doce (12) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio.

Artículo 2.5.11. Control de los Proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplirán la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

2. La Ordenanza Especial a que se refiere el Artículo 2.5.5. incluirá una Instrucción Técnica reguladora del control aprobatorio de los proyectos de obras.

Artículo 2.5.12. Silencio Administrativo.

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considerere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

a) Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo.

b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

Artículo 2.5.13. Transmisión de Licencias de Obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hayan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 2.5.14. Modificaciones de las Licencias.

Conforme a lo previsto en el artículo 2.4.2., apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 2.5.15. Control de la Ejecución de las Obras.

1. La Ordenanza sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 2.5.5., determinará las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento.

2. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del artículo 2.4.10, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia por aplicación de lo previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realiza en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 2.5.16. Caducidad y suspensión de Licencias de Obra.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) De acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley de Disciplina Urbanística de Canarias, si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga por una sola vez e igual plazo y por causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de algunas de las prórrogas contempladas en los apartados anteriores. De no contar con prórroga y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

d) En el caso de licencias presuntas, cuando transcurra el plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 2.5.12.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causa-habientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de subsanación de defectos, seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutorias que procedieren.

4. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo según dispone el artículo 23 de la Ley de Disciplina Urbanística, pudiendo adoptarse las medidas a que se refiere dicho artículo para garantizar la total interrupción de la actividad.

Artículo 2.5.17. Revocación de Licencias de Obras.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 2.5.18. Obras realizadas sin Licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma.

Sin perjuicio de lo determinado en el artículo 20 de la Ley de Disciplina Urbanística, si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 2.5.16, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del artículo 2.5.16, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas que procedan en orden a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, mediante la iniciación del expediente a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 20 de la Ley de Disciplina Urbanística según el

procedimiento establecido en el Capítulo II del Título IV de dicha Ley.

Artículo 2.5.19. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.14, de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de éste Capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Artículo 2.5.20. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.16, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 2.5.21. Licencias de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

- 2. Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea

necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de Habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Certificación del Arquitecto Municipal por la que se acredite:

i) Que las obras se han ejecutado conforme a licencia.

ii) Que se ha procedido a la limpieza del entorno y no queda en él residuo alguno de la obra.

h) Liquidación y abono de las tasa municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local

no alcanza a legitimar las obras y usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el artículo 2.5.12. de estas Normas.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2, a y 2, c) de este artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

7. La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico precisará la tramitación de Licencias de Ocupación y Funcionamiento, con sujeción a las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

SECCION TERCERA: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos.

Artículo 2.5.22. Objeto y efectos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materia-

les preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por si a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

4. Podrá seguirse el Procedimiento excepcional de urgencia previsto en la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad Canaria cuando la alteración producida por los actos de edificación o de cualquier otra índole adquiera la importancia o gravedad a que se refiere el artículo 30 de dicha Ley.

SECCION CUARTA: Inspección Urbanística.

Artículo 2.5.23. Organización y funciones de la Inspección.

La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico regulará la organización y funciones de la Inspección Urbanística Municipal.

CAPITULO 6.- INFORMACION URBANISTICA

Artículo 2.6.1. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 1.0.3. de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 2.6.2. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las limitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro de Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 2.6.3. Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta irá acompañada de plano de situación acotado sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1:1.000. Cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 2.6.4. Informes Urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud del informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la misma. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 2.6.5. Cédulas Urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza Especial se regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales. Se expedirán, además, de oficio, en los supuestos a los que se refiere el artículo 2.5.6. de estas Normas.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 2.6.6. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organismo municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

TITULO TERCERO:
DIVISIONES DEL SUELO Y REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CAPITULO 1.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

El Régimen Urbanístico del Suelo se regula en el Título Segundo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

Artículo 3.1.1. División del suelo en Polígonos y Unidades de Ejecución.

1. La delimitación de polígonos y unidades de ejecución para la ejecución del planeamiento se llevará a cabo conforme al artículo 38 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el suelo urbano las Normas Subsidiarias determinan en la ordenación detallada el ámbito de Polígonos y Unidades de Ejecución, sin perjuicio de que en su desarrollo puedan modificarse sus límites mediante el procedimiento aludido en el párrafo anterior.

CAPITULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 3.2.1. Situaciones de fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Las que se encuentren situadas en el suelo apto para urbanizar o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo.

d) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente. En estos casos será de aplicación lo previsto en el artículo 9.1.2.

2. A los edificios e instalaciones que no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el punto anterior tengan alguna otra disconformidad con el Plan pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior será de aplicación lo previsto en el apartado 3 del artículo 137 o del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana la Ley del Suelo, salvo que expresamente se señale lo contrario en la normativa particular aplicable.

3. La calificación como Fuera de Ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

CAPITULO 3.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1. Con arreglo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el planeamiento, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2. Las determinaciones del planeamiento que definen el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias, que las cargas y beneficios resultantes se distribuya equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por las Normas Subsidiarias y la delimitación de los polígonos o unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Artículo 3.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de ejecución de que se trate, conforme al artículo 46 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en los términos que establezcan el Plan General o el posterior planeamiento para su desarrollo.

3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de ejecución, o a la parcela en su caso.

4. La sujeción del uso de los predios con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

5. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 3.3.3. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad, sino que será apropiada por la Administración, que sufragará la parte proporcional de cargas correspondientes.

CAPITULO 4.- DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCION PRIMERA: Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Artículo 3.4.1. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3.4.2. Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo 5 siguiente repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Artículo 3.4.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo 3.4.2., se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicios en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recibidas por el Ayuntamiento correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

i) Condiciones de Seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

ii) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, depósitos de basuras, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres o los públicos que utilicen con asiduidad o intensidad superior a la ordinaria con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

iii) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) Las condiciones señaladas en el apartado 1 anterior serán de aplicación a los carteles mediante una Ordenanza Especial.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

Artículo 3.4.4. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b), del artículo 3.4.2. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 247 a) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 3.4.5. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven de las presentes Normas Subsidiarias ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de público ornato y al amparo del artículo 246 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 3.4.6. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los

inmuebles se derivan de la legislación locaticia y, particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SECCION SEGUNDA: Conservación específica del patrimonio catalogado.

Artículo 3.4.7. Alcance de la catalogación.

1. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regule el Ayuntamiento.

2. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

3. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección Primera del presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para asegurar el mantenimiento de las condiciones particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones, sin perjuicio de su derecho de beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe.

SECCION TERCERA: Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Artículo 3.4.8. Contenido el deber de conservación.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1.- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla que lo separe de la vía pública. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable.

- 2.- Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los elementos que puedan ser causa de accidentes.
- 3.- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, producir malos olores o riesgo de incendio.

Artículo 3.4.9. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCION CUARTA: Infracciones y procedimiento.

Artículo 3.4.10. Infracciones.

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 3.4.7. y 3.4.8., permitirá al Ayuntamiento la

expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción de los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del artículo 3.4.8. dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión o canalización.

Artículo 3.4.11. Derribo de Edificios Catalogados.

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones, correspondientes a la infracción con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 3.4.12. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento

De conformidad con el artículo 245 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 3.4.2.

CAPITULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCION PRIMERA: Declaración de Ruina.

Artículo 3.5.1. Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 3.5.2. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0.25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a cien (100).

3. A los bienes catalogados por estas Normas Subsidiarias, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Artículo 3.5.3. Relación con la Ordenación.

La simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística determinante de la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida por estas Normas Subsidiarias o instrumento que lo desarrolle.

Artículo 3.5.4. Inmuebles Catalogados.

La declaración de ruina o la ruina sobrevenida en inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, sin mediar culpa del propietario en relación al artículo 3.4.7., no implicará en ningún caso su descatalogación, sino la obligatoriedad del propietario de restituirlo a su estado primitivo. En

caso de imposibilidad material de reconstrucción, la parcela que ocupaba el edificio derruido se considerará con edificabilidad cero y se destinara a espacio libre.

Artículo 3.5.5. Obligación de demoler.

1. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale en la correspondiente licencia, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado no habilita ni obliga a su demolición, obligando en cambio a la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 3.5.6. Declaración de Ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 3.5.7. Expediente Contradictorio.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos de urgencia o peligrosidad, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

TITULO CUARTO:

REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

CAPITULO 1.- DEFINICION Y CLASIFICACION

Artículo 4.1.1. Definición y delimitación.

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su especial localización dentro del municipio, o por razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Artículo 4.1.2. Régimen urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Subsidiarias o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
2. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación de las necesidades de la comunidad.
3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con el descubrimiento y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva saturación o en su caso se sometan al régimen establecido en el Título VII, Capítulo 4 de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su aprobación, protección o explotación.
4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicho régimen, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

CAPITULO 2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

Artículo 4.2.1. Régimen del suelo rústico protegido (S.P.R.).

1. Es uso característico el de defensa y mantenimiento del paisaje, de los cauces y costas, del medio natural y de sus especies y recursos.

2. Hasta tanto se regule por un Plan Rector de Uso y Gestión y siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo IV de la Ley 5/1987 del Suelo Rústico de Canarias, son usos permitidos los infraestructurales y su mantenimiento.

Se permite además, la edificación vinculada al ocio, las actividades deportivas propias del medio rural y las actividades de acampada y culturales al aire libre, bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad y de los valores que se pretenden proteger.

3. Se permite además el aprovechamiento acuífero y forestal.

4. Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen transformación de su naturaleza.

5. Son edificaciones permitidas en este suelo las vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de las obras públicas.

TITULO QUINTO:
REGIMEN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

Artículo 5.1.1. Definición y Delimitación.

1. Constituyen el suelo apto para la urbanización los terrenos que estas Normas Subsidiarias destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

Artículo 5.1.2. Desarrollo del Suelo Apto para la Urbanización.

1. El suelo apto para la urbanización se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de suelo apto para urbanizar en las condiciones previstas en estas Normas Subsidiarias.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se exprese en estas Normas Subsidiarias.

5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos VIII y IX de estas Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 5.1.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo apto para urbanizar, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en sus Reglamentos, y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo apto para urbanizar podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, de acuerdo con lo establecido por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 5.1.4. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Apto para la Urbanización.

Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para la urbanización están obligados con arreglo a la Ley a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
 - i) La superficie total urbanizada de los viales y dotaciones públicas previstas.
 - ii) El quince por ciento (15%) del aprovechamiento tipo del Area de Reparto en que se encuentren los terrenos.
- b) Costear la urbanización en los plazos que se establezcan y en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y por el 63.3 del Reglamento de Planeamiento.
- c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- d) Solicitar la licencia y edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

Artículo 5.1.5. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para la urbanización no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales con las garantías necesarias en orden a su demolición.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para la urbanización sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 5.1.6. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo apto para la urbanización, una vez aprobado el Plan Parcial y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o en su defecto los siguientes:

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

b) Que la infraestructura básica de la etapa o polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

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

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- g) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- h) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 5.1.7. Delimitación de sectores y polígonos. Ejecución.

1. Los sectores de suelo apto para la urbanización se delimitarán excluyendo los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes y que hayan de permanecer. También se excluirán los que por sus condiciones intrínsecas no resulten aptos para la urbanización.

2. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo apto para la urbanización contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación

correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las Normas Subsidiarias.

3. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCION PRIMERA: Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 5.1.8. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 2.2.5. se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 5.1.9. Memoria del Plan Parcial.

Desarrollará los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento. Para ello:

1. Deberá considerar todos los aspectos de información urbanística que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a) Las características naturales del territorio. Al describir su vegetación se tendrá en cuentas las especies, tamaño, edades y estado.
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Analizará las posibles opciones para la ordenación y hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por las Normas Subsidiarias para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren, precisando justificadamente los siguientes aspectos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- Relación entre las previsiones de desarrollo del Plan Parcial y las que se formulan en las Normas Subsidiarias.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación.

3. Justificará la coherencia formal de la solución propuesta.

4. Justificará el diseño de los espacios públicos por relación a su mantenimiento, conforme al artículo 5.1.19.

5. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector.
- b) Superficie de sistemas generales que señale las Normas Subsidiarias.
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Altura máxima edificable.
- l) Dotación de plazas de estacionamiento y garaje.

- m) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 5.1.10. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución señalando los polígonos que comprendieran y señalarán cada etapa:

- a) Su duración.
- b) Las obras que comprenden.
- c) Las dotaciones que deberán ser proporcionales a la etapa.

Artículo 5.1.11. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.
- c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 5.1.12. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía oficial municipal, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura de las Normas Subsidiarias.
- b) Ordenación establecida por las Normas Subsidiarias para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del diez por ciento (10%)

e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 5.1.13. Planos de la Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano oficial municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales caracterís-

ticas, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

g) Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas... Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación.

Artículo 5.1.14. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala el Texto Refundido de la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas de las Normas Subsidiarias, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales.

SECCION SEGUNDA: Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales.

Artículo 5.1.15. Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades previstas en el artículo 2.2.7. y con el contenido detallado que se señala a continuación:

A) Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

C) Planos de ordenación referidos a la cartografía oficial municipal y a escala 1:500 que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500), por tramos completos de las calles.

Artículo 5.1.16. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las señaladas en el artículo 2.4.3.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la Ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

SECCION TERCERA: Condiciones de la Ordenación.

Artículo 5.1.17. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en estas Normas, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a

producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares de integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas a equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, afin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 5.1.18. Reservas de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en estas Normas para cada uso

y se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

2. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

3. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

Artículo 5.1.19. Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.

El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su economicidad y a su funcionalidad generales.

La divisoria entre lo público y lo privado será siempre clara, y se evitarán los espacios fraccionarios de costosa ejecución y difícil mantenimiento.

Artículo 5.1.20. Condiciones de diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la Ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en estas Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 5.1.21. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.
3. En espacios al aire libre adyacentes a la red viaria, se admitirá como máximo el cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando estos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte.
5. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada. Junto al bordillo se preverá un cace o cuneta de veinte (20) centímetros para limpieza.

SECCION CUARTA: Condiciones de la Edificación y de los Usos.

Artículo 5.1.22. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en estas Normas.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector. A estos efectos los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:
 - a) Alineación a vial.
 - b) Edificación aislada.
 - c) Volumetría específica.
3. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de Ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías. Salvo causa justificada, este sistema se considerará básico y preferente.

4. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

5. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aún cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

Artículo 5.1.23. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizan en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran estas Normas. Asimismo las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas.

SECCION QUINTA: Condiciones de Urbanización.

Artículo 5.1.24. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación y los criterios que en cada momento establezca el Ayuntamiento.

TITULO SEXTO:
REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición y Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en la documentación gráfica.

Artículo 6.1.2. Ordenación del Suelo Urbano en las Normas Subsidiarias.

1. En la documentación gráfica se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que estas Normas Subsidiarias precisan o prevén el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que se establecen para cada una de esas áreas.

2. Finalmente, en el Suelo Urbano, el Plan General aborda la regulación pormenorizada de los usos y edificabilidades de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el Artículo 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3. El suelo urbano tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en los planos correspondientes.

Las rasantes serán las que en puntos relevantes se señalan mediante cotas referidas a la altimetría del plano, o en su defecto las de la urbanización existente o las que se determinen mediante Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Artículo 6.1.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad que establece la legislación urbanística aplicable y estas Normas Subsidiarias para hacer efectiva la equidistribución de los beneficios y cargas derivadas de las propias Normas Subsidiarias. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el Artículo 6.1.4.

2. En el suelo urbano de régimen transitorio (SURT) la equidistribución se realizará en los términos de dicho planeamiento.

3. En el suelo urbano de régimen transitorio, la caducidad de los plazos de ejecución y/o de edificación del plan o instrumento que determina la transitoriedad, producirá la obligatoria revisión del planeamiento a través de un PERI, extinguiéndose el régimen transitorio y adscribiéndose el suelo correspondiente al suelo urbano de planeamiento remitido, siempre que el plan sea anterior a la Ley del Suelo de 1.975.

En el supuesto de planes o instrumentos aprobados o adaptados a la Ley del Suelo de 1.975 la caducidad de los plazos de ejecución y/o edificación producirá los efectos contenidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 6.1.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que por ministerio de Ley puedan afectarles, los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano común (SUC) o de planeamiento remitido (SUPR) estarán obligados en los términos fijados por estas Normas Subsidiarias a:

- i) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas que se incluyan en el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren sus terrenos.
- ii) Ceder el quince por ciento (15%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentran los terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento vigente.

c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3. En el suelo urbano de régimen transitorio (SURT) los deberes de los propietarios serán los establecidos en la Legislación específica de aplicación en el propio planeamiento que ejecutan y en las Normas Subsidiarias, bien porque éstas introduzcan modificaciones concretas en las determinaciones de aquel o por aplicación subsidiaria de su normativa.

Serán deberes mínimos que los promotores del Plan y subsidiariamente los propietarios habrán de cumplir en cualquier supuesto:

a) Ceder gratuitamente todas las superficies destinadas a dotaciones públicas señaladas en el planeamiento.

b) Costear con arreglo a los Artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión la urbanización completa del sector con cumplimiento de las etapas aprobadas y en todo caso proporcionalmente al desarrollo temporal de la edificación.

c) Ejecutar o implantar todas las dotaciones previstas en el Plan proporcionalmente al desarrollo temporal de la edificación.

d) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento o constitución en su caso de la Entidad de Conservación correspondiente con arreglo al Artículo 24 del Reglamento de Gestión.

e) Solicitar la licencia y edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

f) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

Artículo 6.1.5. Cambios de uso en el suelo urbano.

1. La modificación de los usos pormenorizados que señalan estas Normas Subsidiarias en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumple las siguientes condiciones:

a) Respetar las limitaciones siguientes:

1. Ningún equipamiento comunitario existente, público o privado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos de equipamiento comunitario existentes, públicos o privados, podrán sustituirse con las siguientes condiciones:

Los usos de Educación u Ocio sólo podrán sustituirse por otro equipamiento de los definidos en el apartado A del Artículo 9.5.1.

El uso Cultural sólo podrá sustituirse por otro uso Cultural.

El uso Deportivo sólo podrá sustituirse por un parque o jardín público.

b) No producir perjuicios a terceros.

c) Limitarse a usos no prohibidos y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. En otro caso la modificación de uso se considerará modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 6.1.6. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales y de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que estas Normas Subsidiarias prevén en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obra a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas a que se refiere cuando las mismas no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes, la parcela tenga la condición de solar sus determinaciones materiales de ordenación señaladas desde estas Normas Subsidiarias, y en definitiva la ejecución de aquellas

25

obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fijan estas Normas Subsidiarias. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución se prevea a través de este sistema de actuación.

Artículo 6.1.7. Edificación previa a la condición de solar.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de solar, sin perjuicio de lo previsto a continuación.

2. En los terrenos que no teniendo la condición de solar no figuren tampoco incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan y cumplan en su caso las restantes condiciones del apartado 3 del Artículo anterior, podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones necesarias para obtener la condición de solar, si se cumplen los requisitos del Artículo 40 del Reglamento de Gestión. El compromiso de urbanizar alcanzará en cualquier caso a todas las alineaciones exteriores de la parcela.

3. En el caso de terrenos que no teniendo la condición de solar figuren incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el planeamiento podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones necesarias para obtener la condición de solar, si se cumplen los requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión, con las siguientes precisiones respecto a su apartado 1.b):

Que la infraestructura básica de la etapa, polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente al plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica, y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.

- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Artículo 6.1.8. Orden de prioridad en el desarrollo del suelo.

1. El desarrollo del suelo urbano en cualquiera de sus categorías se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el planeamiento, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

CAPITULO 2.- GESTION DEL SUELO URBANO

Artículo 6.2.1. Ejecución de obras de Urbanización.

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de ejecución en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de ejecución correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En los polígonos o unidades de ejecución a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo de la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Artículo 6.2.2. Pago de los gastos de urbanización.

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de ejecución, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior o inferior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

Artículo 6.2.3. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano.

El valor inicial y el urbanístico se determinará de acuerdo a lo establecido en el Título II del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

TITULO SEPTIMO:
CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

CAPITULO 1.- LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Artículo 7.1.1. Patrimonio Histórico.

Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico del Centro Histórico de Icod de los Vinos , integrado por los espacios naturales, paisajes, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de la Ciudad y de sus núcleos de población, urbanos o rurales, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

Artículo 7.1.2. Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en las presentes Normas Subsidiarias y en los documentos que lo desarrollaren.

2. El Ayuntamiento establecerá con la composición y régimen que reglamentariamente se determine una Comisión de Control y Protección del Patrimonio que tendrá como finalidad fundamental asesorar en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de aplicación de los Catálogos de Protección.

Artículo 7.1.3. Catálogos de Protección.

Las Normas Subsidiarias contienen los Catálogos y Normativas de Protección siguientes:

- a) Del Patrimonio Arquitectónico y Monumental.
- b) Espacios y elementos urbanos.
- c) Elementos naturales, paisajes, sitios historicos y zonas arqueológicas.

En cada uno de ellos se relacionan o se representan los elementos sujetos a protección con su normativa de aplicación, la cual se establece en los Capítulos siguientes.

Artículo 7.1.4. Planes y Normas Especiales para la protección.

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrán alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo que respecta a la

compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO 2.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

Artículo 7.2.1. Ambito de la Protección.

Las Normas de protección serán de aplicación al conjunto de edificios que figuran en el Catálogo de Edificios Protegidos.

Artículo 7.2.2. Niveles de Protección.

1. Se definen cinco (5) niveles atendiendo al objeto de la protección y al tipo de obras que, consecuentemente, pueden admitirse en cada caso.

Los tipos de obras responden a la clasificación general del artículo 2.4.7.

2. En los niveles 1 al 4, ambos inclusive, se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que definen cada nivel las fachadas se protegen íntegramente.

3. Las determinaciones generales de cada nivel de protección pueden ser complementadas con determinaciones particulares en las fichas de ordenación o de catálogo aplicables a cada caso.

Artículo 7.2.3. Régimen de usos.

1. Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria se liberalizan las condiciones de uso de los edificios sometidos a normativa de protección en los niveles 1, 2, 3 y 4. Con las limitaciones del Artículo 9.9.5. para la sustitución de equipamientos existentes, y salvo aquellos usos prohibidos en el área en que estén incluidos. Regirán en todo caso las condiciones de Calidad e Higiene y las Ambientales del Título. De las condiciones de Seguridad regirán aquellas que no entren en conflicto directo con las características protegidas del edificio.

Artículo 7.2.4. Condiciones de los tipos de obra.

El régimen establecido en el Título II para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios. En casos de edificios de arquitectura tradicional cuyas cubiertas estén resueltas con faldones de teja a una o varias aguas, habrá de respetarse la disposición de las mismas.

Artículo 7.2.5. Nivel 1. Obras permitidas.

Representa el nivel de protección máximo, que responde a la concepción tradicional de protección monumental.

Se aplica a aquellos edificios cuya pérdida o alteración de sus características produciría un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de acondicionamiento menor.
- e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
- f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.
- g) Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interesen recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

Artículo 7.2.6. Nivel 2. Obras permitidas.

En este nivel se incluyen edificios públicos y de carácter residencial privado en los que lo tipológico y constructivo tienen un valor principal, por lo que se protegen los caracteres esenciales de la distribución. No se variará la geometría básica de la planta, las escaleras, tipo de acceso, la sección característica del edificio, los patios u otros elementos tipológicos esenciales.

Se admiten las obras indicadas en el artículo 7.2.5. , aparte de las de acondicionamiento general con las limitaciones antes expuestas. No se permite la apertura de nuevos huecos al espacio exterior ni modificación de los existentes.

En este nivel se prohíben las obras de reestructuración.

Artículo 7.2.7. Nivel 3. Obras permitidas.

En este nivel se incluyen los edificios en los que la fachada y su escala urbana son los elementos de mayor interés, siendo su interior de valor secundario o en deficiente estado de conservación, por lo que se protege íntegramente la fachada y el volumen del edificio, con las limitaciones específicas reflejadas en la ficha del Catálogo correspondiente.

Las obras permitidas serán las indicadas en el artículo 7.2.6., además de las de reestructuración total, con las limitaciones antes enunciadas.

De plantearse la reestructuración total y por lo tanto el vaciado del edificio, este sólo será posible en la medida que el proyecto de obra nueva se plantee de manera coherente con la estructura funcional y formal de la fachada. En el caso que sea inviable la reestructuración total debido a las características constructivas del edificio, se entenderá que ésta es una opción máxima, y en ningún caso, podrá justificarse la desaparición de la fachada original argumentando la imposibilidad de compatibilizar la reestructuración total con el mantenimiento de la fachada. En este caso la edificación catalogada se entenderá asimilada al Nivel 2 a los efectos únicos del tipo o obras permitidas. En casos de edificios de arquitectura tradicional cuyas cubiertas están resueltas con faldones de teja a una o varias aguas, habrá de respetarse la disposición de las mismas.

Artículo 7.2.8. Nivel 4. Obras permitidas.

En este nivel se incluyen edificios de características similares a los del nivel 3 anterior, en los que por su específica situación urbana, se les permite un aumento de volumen (remonta y/o ampliación) que vendrá definido en la normativa específica de aplicación al edificio reflejada en la ficha del Catálogo correspondiente, manteniéndose la fachada original.

La obra que se plantee no estará condicionada a la distribución original, pero tendrá que ser coherente con la estructura funcional y las leyes formales de la fachada primitiva, en los mismos términos que en el nivel anterior.

Se admiten las obras indicadas en los artículos 7.2.5., 7.2.6. y 7.2.7., además de obras de nueva edificación en las condiciones particulares que se establecen para cada caso.

Artículo 7.2.9. Nivel 5. Obras permitidas.

Este nivel protege las características morfológicas del entorno, admitiendo la sustitución edificatoria pero sometida a precisas normas compositivas y formales, debiendo en todo caso conservar la composición de la fachada y adecuando los materiales a los valores que se protegen.

El tipo de edificios incluidos en este nivel no posee una características relevantes en sí mismo sino que tienen un carácter ambiental. En el caso de que no se especifique en la ficha correspondiente para composición de fachada, así como los materiales a emplear, se seguirán las pautas compositivas y constructivas de los edificios protegidos en su entorno.

Artículo 7.2.10. Protección de la parcela.

En los edificios definidos en los diferentes niveles de protección anteriores, se protege la totalidad de la parcela vinculada al edificio catalogado, quedando excluida la posibilidad de segregación o reparcelación, salvo aquellos casos que así se definen en las fichas del Catálogo correspondiente. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella.

Artículo 7.2.11. Supresión de elementos añadidos.

Para los niveles de protección del 1 al 4, ambos inclusive, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias, cuando la conveniencia de tal medida se deduzca del Informe que al respecto emita la Comisión de Control y Protección del Patrimonio o los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 7.2.12. Tratamiento de las plantas bajas.

En los niveles 1 al 4, ambos incluidos, las obras en las plantas bajas de los edificios se someterán a las siguientes determinaciones:

1. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
2. El plano de las puertas de acceso o de los escaparates se adecuará a las características del edificio en cada caso concreto.
3. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigirá la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.

4. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura, ni sobrepasar un (1) metro cuadrado la superficie, debiendo ir situado siempre por debajo de los de los toldos y marquesinas. También podrán admitirse, dentro de esas mismas dimensiones, soluciones en tubo de neón o letras sueltas de tipo clásico, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivas para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico artísticas del inmueble.

5. No podrán construirse nuevas marquesinas.

SECCION PRIMERA: Condiciones de Tramitación de las Obras.

Artículo 7.2.13. Documentación para solicitud de Licencias.

1. En edificios sometidos a normativa de protección y para todos los niveles previstos en ésta, se presentarán además de la documentación exigida con carácter general, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las operaciones a ejecutar según el nivel de protección y el tipo de obra permitida.
- b) Alzado de los edificios contiguos de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.
- c) Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales. Se incluirán plantas, alzados, secciones y detalles constructivos más significativos (carpinterías, rejas,...).
- d) Descripción fotográfica del edificio existente exterior e interiormente.

2. Los edificios incluidos en los niveles 1 al 3 precisarán además:

- e) La Memoria justificativa irá acompañada de todos aquellos elementos que ayuden a fijar el marco de referencia en que se construyó el edificio, tipo de promoción arquitecto si lo hubiere, usos, edificaciones colindantes, Ordenanzas del momento, técnicas constructivas, evolución histórica del edificio, su entorno, usos, etc.
- f) Reproducción de planos originales si existen.

CAPITULO 3.- PROTECCION DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS

Artículo 7.3.1. Ambito de la protección.

Las Normas de protección serán de aplicación al conjunto de espacios y elementos urbanos que figuran en el correspondiente Catálogo.

Como espacios urbanos se entienden los parques, plazas, paseos y calles, y como elementos urbanos las fuentes, monumentos conmemorativos, esculturas, obras civiles, etc.

Artículo 7.3.2. Condiciones de uso.

Además de los usos ordinarios que les son propios, los espacios y elementos urbanos protegidos podrán admitir cualquier otro uso compatible con su integridad.

Artículo 7.3.3. Condiciones de protección.

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia del bien protegido, a excepción de los grupos escultóricos que habrán de respetarse íntegramente.
2. Cuando un elemento urbano se encuentre en el interior de un espacio urbano protegido, la protección del segundo implica la del primero.
3. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.
4. En el caso de los espacios urbanos, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original.
5. La inclusión de un espacio urbano en el Catálogo de Espacios y Elementos Urbanos Protegidos, supone la protección de su entorno inmediato, edificios o espacios con frente al mismo, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.

CAPITULO 4.- PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTORICOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS

Artículo 7.4.1. Ambito de protección.

- 1. Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas, elementos geológicos y geomorfológicos, que se incluyan en el correspondiente Catálogo.
- 2. Las zonas donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruído al efecto.

Artículo 7.4.2. Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones de uso propias de la clase y categoría de suelo en que se localicen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. Asimismo podrán dictarse Normas Especiales de Protección.

Artículo 7.4.3. Condiciones de protección.

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente, por estas Normas, por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana o por este mismo Capítulo.

Artículo 7.4.4. Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos.

- 1. Se establecen dos niveles de protección:
 - a) Nivel 1 : Se incluirán en él los yacimientos que por su importancia cultural no deban ser destruídos bajo ningún concepto.
 - b) Nivel 2 : Se incluirán en él las áreas en las que probablemente existan restos arqueológicos o aquellas en las cuales han sido descubiertos algunos yacimientos y existe la posibilidad de aparición de otros.

Artículo 7.4.5. Normas para el Nivel 1.

1. Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de un informe por un especialista y la realización de la oportuna excavación que abarcará toda la superficie afectada. Estas obligaciones deberán cumplirse con anterioridad al posible otorgamiento de licencia de obra.

2. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:

- a) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.
- b) Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fue necesario para la digna conservación de los restos.
- c) Que una vez realizada la excavación puedan trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.

3. En cualquiera de los supuestos la solicitud de licencia habrá de ser informada por la Comisión de Control y Protección del Patrimonio.

Artículo 7.4.6. Normas para el Nivel 2.

Cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo deberá ser informada por la Comisión de Control y Protección del Patrimonio, que a su vez podrá requerir el informe de un especialista si lo estimase necesario.

TITULO OCTAVO:

PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Artículo 8.1.2. Capacidad de edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, y su calificación urbanística, la adquisición del derecho a edificar y sometida a licencia municipal.
2. En el suelo rústico se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título VI.
3. En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título V.
4. En el suelo urbano son edificables los solares que cumplan los requisitos establecidos en el Título VI.
5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 8.1.3. Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Capítulos que siguen, referentes a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de la parcela.
 - b) Condiciones de posición en la parcela.
 - c) Condiciones de ocupación de la parcela.
 - d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - e) Condiciones de volumen y forma.
 - f) Condiciones de calidad y higiene.
 - g) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - h) Condiciones de seguridad.
 - i) Condiciones medioambientales.
 - j) Condiciones de estética.
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total,

salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título IX, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En el suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las Normas Subsidiarias establecen para cada sector, y las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 8.1.4. Informe preceptivo.

El informe de los Servicios Municipales de Arquitectura previo al otorgamiento de licencia se pronunciará explícitamente sobre el cumplimiento en los proyectos de todos y cada uno de los aspectos relacionados en el artículo anterior y regulados en los sucesivos Capítulos del presente Título, entendiéndose por igual la responsabilidad del informe a los aspectos cuantitativos que delimitan el aprovechamiento como a los cualitativos que afectan a la calidad urbana y al confort de los futuros usuarios.

CAPITULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 8.2.1. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 8.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina (Título IX), y en la regulación de zona (Título X).

Artículo 8.2.3. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se ha constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

**Artículo 8.2.4. Segregación y agregación de parcelas.
Parcela mínima.**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima será indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Artículo 8.2.5. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente: son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 8.2.6. Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.

1. En el suelo urbano no podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que este Plan o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del sector y estar calificada con destino a un uso edificable, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 6.1.6., apartado 3 sobre actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.

b) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones de gestión que fijen este Plan, sus instrumentos posteriores y la legislación urbanística aplicable.

c) Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por este Plan o sus instrumentos posteriores. Podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con colindantes, salvo que el supuesto esté expresamente previsto en la regulación zonal. Inversamente cuando de la edificación de una parcela hubiera de seguirse que otra colindante no cumpla las condiciones mínimas de forma o superficie, será obligatoria la reparcelación.

d) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de urbanización que a continuación se señalan, según se actúe por el sistema de Urbanización Normal o a través del de Urbanización Diferida:

En el Sistema de Urbanización Normal:

Que esté ejecutada la urbanización de la etapa, polígono o unidad de ejecución con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimo precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el Sistema de Urbanización Diferido:

Haber completado al menos la fase mínima inicial que la Ley citada establece, ésto es, explanación de viales, materialización de alineación y rasantes mediante bordillos y suministro de agua y energía.

2. Las parcelas de suelo urbano destinadas a equipamiento, o las que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de ejecución continuos determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3. Además de las condiciones descritas en los apartados anteriores, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación de la zona en que se localicen.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 8.3.1. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Artículo 8.3.2. Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los elementos de referencia de la posición de la edificación de la parcela.

Artículo 8.3.3. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 8.3.4. Referencias planimétricas de las parcelas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) **Linderos:** definidos en el artículo 8.2.5.
- b) **Alineación exterior o pública:** es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
- c) **Alineación interior o privada:** es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) **Alineación virtual en planta superior:** es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 8.3.5. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomando, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 8.3.6. Referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.
- e) Planta baja: planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

Artículo 8.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública.

1. Respecto a las alineaciones exteriores la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación, esto es, ocupa suelo destinado a vía o espacio público.

c) Remitida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior, salvo que mediante el oportuno expediente de concesión o enajenación así se acuerde.

Artículo 8.3.8. Separación a linderos. Prescripciones particulares.

1. La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno.

3. Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba terraplenarse sobre muros de contención que hayan de emerger sobre las parcelas colindantes, la separación desde la edificación de dicha parcela más alta hasta el lindero común se aumentará hasta un valor igual al desnivel total salvado por los muros de contención, que por su parte tendrán una limitación de altura establecida por estas Normas.

4. Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba desmontarse dando lugar a muros de contención o cortes del terreno perimetrales, el espacio comprendido entre éstos y la edificación tendrá la consideración de patio, siendo su dimensión mínima un tercio (1/3) de la altura de la edificación, y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos.

Artículo 8.3.9. Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de

cada zona, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro.

b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo dispuesto en los artículos 8.11.20 y 8.11.23, y en la normativa particular de la zona correspondiente.

Artículo 8.3.10. Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías y otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 8.3.11. Fondo edificable.

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a éste.

Artículo 8.3.12. Area de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION.

Artículo 8.4.1. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la posición de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 8.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 8.4.3. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en estas Normas Subsidiarias, o por el planeamiento que las desarrolle.

Artículo 8.4.4. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a

retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la normativa particular de la zona.

Artículo 8.4.5. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 8.4.6. Superficie libre de parcela.

En el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa del sector señale las excepciones pertinentes.

Artículo 8.4.7. Preparación de la parcela.

Cuando la preparación de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior cuya altura hubiere de ser superior a tres (3) metros se aplicarán las siguientes condiciones:

- i) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
- ii) Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a dos (2) metros ni la altura de cada muro será normalmente superior a cuatro (4) metros, con un máximo absoluto de seis (6) metros.
- iii) Se tendrá en cuenta que la edificación habrá de cumplir las condiciones del artículo 8.3.8.

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 8.5.1. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 8.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 8.5.3. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales en la parte de los mismos comprendida entre el plano/s de fachada/s y otro/s paralelo/s a tres (3) metros de distancia, las plantas intermedias diáfanas en la misma proporción, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición previsto en el artículo 8.7.25 aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras, los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.

En los semisótanos se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de cualquier fachada en la que exista o sea posible

practicar un hueco al exterior de ochenta (80) centímetros de altura.

Caso de que el número de semisótanos excediese de dos (2) se aplicará a los de exceso la norma que en el número siguiente se establece para los sótanos cuando ello resulte más limitativo que lo establecido en el párrafo anterior.

3. Salvo regulación expresa de la normativa particular, el número máximo de sótanos se limita a cuatro (4), computándose el semisótano en caso de existir.

4. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en el artículo 8.11.9. Los cuerpos volados cerrados computarán la totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 8.5.4. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 8.5.5. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento que desarrolle estas Normas mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) El valor absoluto.

Artículo 8.5.6. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medida en proyección horizontal.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edifica-

ble y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se han deducido las superficies no edificables.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCION PRIMERA: Condiciones Generales.

Artículo 8.6.1. Definición.

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios y se establecen mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

Artículo 8.6.2. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se hayan de ejecutar en edificios existentes alterando las características objeto de este Capítulo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destinen y de la zona en que se sitúe.

Artículo 8.6.3. Altura de edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

La altura en unidades métricas podrá fijarse en cifras absolutas o por relación al ancho de la calle.

2. Salvo prescripciones particulares en las normativas de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:

a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.

b) Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior considerada al pie de la vertical de que se trate.

Artículo 8.6.4. Sótanos y semisótanos.

1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de ochenta (80) centímetros de alto.

Aquellas plantas semisumergidas en las que sí sea posible abrir el hueco citado se considerarán semisótanos.

2. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

3. El número total de sótanos y/o semisótanos no podrá exceder de cuatro (4) salvo autorización expresa de la normativa particular que en tal caso determinará las condiciones de cómputo de edificabilidades a que se refiere el artículo 8.5.3., sin perjuicio de las posibles situaciones transitorias por derechos adquiridos.

4. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de la altura edificable.

Los semisótanos no computarán tampoco en los siguientes supuestos:

a) En Edificación Cerrada: Cuando la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de ciento cuarenta (140) centímetros de la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo, o incluso desarrollarlo en toda la altura de la planta baja.

b) En otras tipologías: Cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas se resuelvan como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal, que en el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos irá necesariamente acabado en piedra natural.

Artículo 8.6.5. Entreplantas.

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

Artículo 8.6.6. Aticos.

Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.

Los áticos sólo se admitirán cuando estén expresamente autorizados por la normativa particular en las condiciones que al respecto se señalen. Deberán quedar comprendidos por debajo de

un plano trazado por el borde superior en cualquier fachada del forjado de techo de la planta inferior con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales, y su fachada habrá de coincidir con dicho plano al menos en una setenta y cinco por ciento (75%) de su longitud.

Artículo 8.6.7. Altura de plantas.

1. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) centímetros.

2. La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos veinticuatro (324) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público, o la misma que en el apartado anterior cuando se destine a otros usos.

3. En edificación cerrada las alturas máximas se establecen en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticuatro (324) centímetros para las demás, medidas de techo a techo.

No obstante, cuando la regulación de altura de la edificación se establezca a través del parámetro "altura reguladora máxima" las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador y no se exceda el número de plantas autorizado ni se las dote de altura inferior a la mínima.

4. Cuando por aplicación de la norma anterior la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas.

5. En edificación abierta y ciudad jardín podrán excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de volumen edificable.

Artículo 8.6.8. Altura reguladora máxima.

La altura reguladora máxima vendrá definida de acuerdo al número de plantas que a cada manzana o parte de ésta le haya sido asignado en los correspondientes planos de ordenación.

Dicha altura es la de la edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada por una línea paralela a la rasante de la acera o terreno exterior

a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$A.R.M. = 3,80 + 3,24 (n - 1)$$

n = Número de plantas autorizadas.

- 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 un desnivel correspondiente a una (1) planta, con lo que deberá escalonarse la edificación en una planta, y así sucesivamente.

- Salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de las demás fachadas tanto como la diferencia de cota entre los correspondientes forjados de cubierta.

- Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera. Cuando con tal motivo los paramentos transversales correspondientes a la diferencia de altura hubieren de quedar a menos de tres (3) metros de un muro de contiguidad se corregirá hacia uno u otro lado de éste la longitud de revuelta, en el mínimo necesario para evitarlo. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.

En el resto de las calles, la altura se medirá en el punto medio de la fachada cuando la longitud de la misma sea inferior o igual a doce (12) metros y a seis (6) metros del punto más bajo para longitudes de fachada superiores a doce (12) metros.

Artículo 8.6.9. Altura en relación al ancho de la calle.

1. Las nuevas construcciones, cuando su fachada haya de situarse en la alineación exterior, no podrán tener una altura superior al ancho de la calle, salvo para aquellas zonas en que la normativa particular o en los planos de ordenación expresamente se autorice otra cosa.

2. La medición del ancho de calle a los efectos del apartado anterior se realizará en el plano 1:2.000 de alineaciones o en su caso, en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento que desarrollen estas Normas Subsidiarias, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del frente de la parcela. En caso de interpretación dudosa se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada trazada en el punto medio de la misma.

b) Se redondeará por exceso o defecto a número entero de plantas según resulte más acorde con la homogeneización de alturas en el tramo de calle considerado entre las dos transversales más próximas a uno y otro lado del solar.

c) En fachadas a plazas, se tomará como anchura la correspondiente a la mayor de las calles que afluyan a ella.

d) Cuando existan jardines delanteros su latitud no se computará como ancho de calle.

e) No se estimará aumentado el ancho de calle en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías, sino que el ancho se medirá a la línea de prolongación de alineaciones.

f) En caso de duda, en calles ya consolidadas, se procederá a comprobar el ancho sobre el terreno, que prevalecerá sobre lo expresado en los planos.

Artículo 8.6.10. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, mediante la aprobación de un estudio axonométrico a escala por el que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

c) Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento y limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

d) Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas por cerramiento semitransparente y sujetas a la misma limitación que en los apartados anteriores. No admitiéndose la construcción de trasteros y sí cuartos de lavadero.

e) La superficie ocupada por todas las construcciones definidas en los párrafos anteriores no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la cubierta.

3. La normativa particular de las zonas estudiará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.

Artículo 8.6.11. Altura de los edificios públicos.

Para los edificios de dominio público que se sitúen en zonas de edificación abierta las alturas edificables serán libres cuando no lo impidan las ordenanzas particulares de la zona.

Los que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa o al menos tres lados contiguos de una misma manzana la altura de la planta baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada cuando así convenga a la mejor solución de los enrasos de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados a la singularización de su carácter o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias a su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio.

Artículo 8.6.12. Altura mínima.

En el ámbito del Conjunto Histórico, cuando se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, en la normativa particular de cada área podrán fijarse condiciones de altura mínima.

En el resto de las zonas de edificación cerrada no podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para las zonas de edificación cerrada, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

En las zonas de edificación abierta y ciudad jardín no se establecen condiciones mínimas.

Artículo 8.6.13. Tipos de edificación.

En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

b) Edificación abierta. Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

b-1) Edificación abierta alineada a vial. Es el tipo normal y preferente. En él los cuerpos de edificación dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela, y sólo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al cincuenta por ciento (50%) de sus posibilidades podrán disponer otros cuerpos o bloques en el interior de la parcela. En esta tipología no es preceptivo el retranqueo frontal, salvo que las ordenanzas de aplicación señalen "jardín delantero". Sin embargo, la ocupación no superará la que resultaría de deducir la superficie equivalente a la de los retranqueos, aunque no sean preceptivos.

b-2) Edificación abierta de libre composición. Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo b-1) podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, o en ejecución del Plan Parcial, cuando éste contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada. En uno u otro caso la ordenación propuesta deberá justificarse en los términos que establece el artículo 8.11.3.

La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento en parcela única. En tales casos la ordenación propuesta deberá justificarse al mismo nivel que en el caso anterior, pero podrá hacerse directamente a través del Proyecto.

En la edificación abierta de libre composición se rán precisos el retranqueo a la alineación exterior y las separaciones a linderos que las ordenanzas particulares concreten, con un mínimo absoluto de tres (3) metros para todos los casos.

c) Ciudad Jardín. Se entiende por tal la edificación de viviendas unifamiliar en densidades brutas a escala de polígono no mayores de cuarenta (40) viviendas por hectárea. Podrán considerarse las siguientes variantes:

c-1) Ciudad jardín aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela con jardín privado perimetral.

c-2) Ciudad jardín en hilera. Formada por edificaciones unifamiliares adosadas lateralmente a las colindantes y dispuestas paralelamente al vial, con jardín delantero y posterior.

- c-3) Ciudad jardín pareada. Tipología derivada de la anterior cuando el adosamiento se efectúa de dos en dos viviendas, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.
- d) Otros tipos de edificación. Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias como variantes de los anteriores o sobre nuevos conceptos siempre que se justifique su coherencia formal con el resto de la Ciudad en el área de su implantación.

CAPITULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 8.7.1. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

Artículo 8.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION PRIMERA: Condiciones de calidad.

Artículo 8.7.3. Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 8.7.4. Aislamiento térmico y acústico.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente, a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

3. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275)

kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.

Artículo 8.7.5. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

SECCION SEGUNDA; Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

Artículo 8.7.6. Local o pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir además las condiciones del artículo 8.7.8. sobre superficie de huecos y ventilación.

3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.8.17. y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

Artículo 8.7.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

- 1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.
- 2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 8.7.8. Ventilación.

- 1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:
 - a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del artículo 8.7.6.
- 2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la planta del local.
- 3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos la equivalente a un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza.
- 4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su alimentación.

Artículo 8.7.9. Iluminación artificial.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local ordinario podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 8.7.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios para su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Artículo 8.7.11. Ancho mínimo de fachada.

1. Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las mismas condiciones que se fijan para las separaciones a linderos en áreas de edificación aislada.
2. Sólo podrán admitirse viviendas con fachada exclusivamente a patio de manzana cuando se trate de patios de tipo A según su definición en el artículo 8.7.26., su anchura frente a las viviendas pretendidas sea superior a veinte (20) metros y a la altura del mayor de los paramentos que lo delimiten, y su interior resulte accesible directamente y por medios ordinarios a los servicios de Protección Civil.
3. En frente mínimo de cualquier vivienda a los espacios a que se refieren los apartados anteriores será de cinco (5) metros.
4. En viviendas que den a patio de manzanas y/o fachada, computarán ambas fachadas a los efectos de cumplimiento del apartado anterior.

Artículo 8.7.12. Superficie y características mínimas.

Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor y en todo caso las del artículo 9.2.4.

SECCION TERCERA: Condiciones higiénicas de los patios.

Artículo 8.7.13. Patios.

1. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:
 - a) Patio de parcela o de luces: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:
 - a.1) Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.
 - a.2) Patios abiertos a fachadas.
 - a.3) Patios abiertos a patios de manzana.
 - a.4) Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.
 - a.5) Patios mancomunados.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición de la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes formar un espacio único no edificado o edificado conforme a su regulación específica.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Artículo 8.7.14. Anchura de patios.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo lo que disponga la normativa zonal.

Artículo 8.7.15. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio H se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva desde el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Artículo 8.7.16. Dimensión de los patios de parcela cerrados.

1. Patios de viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H:3$, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio medida en la forma indicada en el artículo 8.7.15. y no inferior a tres (3) metros.

b) Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a la quinta parte de la altura H o dos con diez (2,10) metros.

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el artículo 8.7.20.

Artículo 8.7.17. Luces rectas en patios.

Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos del apartado 2 del artículo anterior podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferior a tres (3) metros.

Artículo 8.7.18. Patios de parcela abierta.

1. Se permiten los patios abiertos a la fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que el lado de fachada del patio abierto, tenga como mínimo seis (6) metros.
- b) Que la profundidad no sea mayor que la anchura.
- c) No dejar muros de contigüidad al descubierto.
- d) Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.

2. Los patios abiertos a espacio libre interior, o patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) La abertura no será inferior a un sexto ($1/6$) de la altura del patio, ni será menor de tres (3) metros.
- b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.
- c) Si la profundidad es mayor que aquella dimensión el ancho mínimo de la abertura será la cuarta parte de la altura.

Artículo 8.7.19. Patios de comunicación directa entre la calle y el patio de manzana.

Los patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle y el patio de manzana cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.

- b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido par los patios de luces.
- c) Que se asegure el tratamiento de la medianera al descu- bierto.
- d) Que se mantenga la continuidad de la fachada cuando se trate de edificación cerrada.

Artículo 8.7.20. Patios mancomunados.

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

- a) La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.
- b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casa cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres (3) metros.
- d) El patio resultante cumplirá las condiciones que se han establecido para cada tipo.
- e) Cuando a pesar de cumplirse la condición anterior por no coincidir exactamente los lados de los patios, queden zonas de uno de ellos que no correspondan con el otro patio, estas zonas deberán cumplir el artículo 8.7.18.
- f) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima y sobre estos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

Artículo 8.7.21. Patios ingleses.

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de zonas de vivienda unifamiliar cuando la correspondiente normativa particular lo autorice.

Artículo 8.7.22. Cota de pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los

locales que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

Artículo 8.7.23. Construcciones en los patios de parcela.

1. En las zonas de uso residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas particulares de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

Artículo 8.7.24. Cubrición de patios.

En edificios de hasta cuatro (4) plantas de altura, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior a un tercio (1/3) de la superficie total del patio y una superficie de iluminación en planta igual o superior a dos tercios (2/3) de la superficie del patio.

Artículo 8.7.25. Tipos de patio de manzana.

1. En función de los usos o construcciones autorizados por el planeamiento los patios de manzana podrán ser de tres tipos:

a) Patios de Tipo A: son aquellos en los que no se permite ningún tipo de edificación.

b) Patios de Tipo B: son aquellos en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-piso de la planta baja de la edificación que conforma el patio.

c) Patios de Tipo C: Son aquellos en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-techo de la planta baja de la edificación que conforma el patio.

2. No se permitirán huecos de ventilación o accesos a garajes en los patios de manzana por los que pueda propagarse a las fachadas interiores de estos el fuego originado en aquellos.

Art. 8.7.26 -

CAPITULO 8.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 8.8.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 8.8.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

SECCION PRIMERA: Dotación de agua.

Artículo 8.8.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a ciento veinticinco (125) litros por habitante.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro destino y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, calidad y garantía de su suministro.

4. En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves d corte y válvula de retención con arreglo a las normas del Ayuntamiento.

Artículo 8.8.4. Dotación de agua caliente.

1. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseos de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

SECCION SEGUNDA: Energía eléctrica.

Artículo 8.8.5. Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de octubre de 1973.

Artículo 8.8.6. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad.

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

Artículo 8.8.7. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

Artículo 8.8.8. Combustible.

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustibles quedará completamente definida en los proyectos correspondientes y deberá cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 8.8.9. Energías alternativas.

Tanto si se proyecta la instalación como si solamente se prevé su posibilidad futura se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

SECCION TERCERA: Dotaciones de comunicación.**Artículo 8.8.10. Telefonía.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 8.8.11. Radio y televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. La antena colectiva deberá prever al menos cinco (5) canales.

2. Tanto en el caso anterior como si se tratase de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 8.8.12. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los Servicios de Correos.

SECCION CUARTA: Servicios de evacuación.**Artículo 8.8.13. Evacuación de aguas pluviales.**

1. El desague de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes y colectores interiores las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse a un pozo absorbente o a un aljibe.

Artículo 8.8.14. Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación sobre la base de los criterios indicados en la Normas Tecnológica correspondiente y deberán cumplir la Ordenanza Municipal que existan o se aprueben en el futuro.

2. Donde exista red urbana de evacuación deberán acometer forzosamente a la misma por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 8.8.15. Evacuación de humos y vahos.

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables y adecuada solución estética, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a tres (3) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. Con arreglo al nivel tecnológico alcanzable en cada momento será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 8.8.16. Evacuación de residuos sólidos.

1. Complementariamente registrarán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Los trituradores de basuras o residuos con vertidos a la red de alcantarillado sólo podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCION QUINTA: Instalaciones de confort.

Artículo 8.8.17. Instalación de clima artificial.

1. Siempre que sea posible se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje general de la calle.

2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse mediante chimenea hasta la cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

5. En las fachadas no se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado que sobresalgan de la misma.

Artículo 8.8.18. Aparatos elevadores.

1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches y escaleras mecánicas cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a tres (3) plantas desde su acceso dispondrá de ascensor.

Se exceptúa los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores se justificará por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función al número de plantas servidas. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro no pendiente superior al diez por ciento (10%).

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa con la escalera, directamente o a través de zonas comunes de circulación.

4. Se podrán instalar montacoches en las condiciones del artículo 8.8.23, apartado 12, cuando así convenga a la solución de la dotación de aparcamientos.

5. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

SECCION SEXTA: Aparcamientos y garajes en los edificios.

Artículo 8.8.19. Dotación de aparcamientos.

1. Todos los edificios y locales en los que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso (Título IX) dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos, excepto cuando se emplacen en edificios catalogados, en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo al Plan o en parcelas en las cuales no sea posible inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro. En el primero y cuarto de estos supuestos no se exigirá dotación de garaje, mientras que en el segundo y tercero no se permitirá, salvo supuestos excepcionales de compatibilidad apreciados previo informe técnico razonado.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado podrá reducir la dotación de aparcamiento o incluso relevar de su cumplimiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuente con la provisión adecuada de plazas de aparcamientos y en los que la tipología

del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias.

3. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio, escaleras y semejantes.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 8.8.20. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados libres o edificados, bien en la propia parcela o en otra parcela de la misma propiedad, si ello resultase compatible con la correspondiente normativa zonal, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

2. Cuando el Ayuntamiento, en atención a lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior considere cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

Artículo 8.8.21. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguiente dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (mts)	LATITUD (mts)
Vehículos de dos ruedas :	2,5	1,5
Automóviles grandes :	5,0	2,5
Automóviles ligeros :	4,5	2,2
Industriales ligeros :	5,7	2,5
Industriales grandes :	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 8.8.22. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.
- d) En cualquier planta debajo de la cual no hayan viviendas.

Artículo 8.8.23. Accesos a los garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%) y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su configuración. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros, o en otros lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.

c) En las situaciones que señale la normativa particular.

3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciseis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior a este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la de personas, con anchura mínima para ésta de noventa (90) centímetros.

5. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados e inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con

entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de cinco (5) metros y su ancho no será inferior a tres (3) metros.

11. Se autorizará la mancomunidad de garajes.

12. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Artículo 8.8.24. Altura libre de garajes.

La altura libre de los garajes será, como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta doscientos (200) en puntos localizados de paso de instalaciones.

Artículo 8.8.25. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes desde seiscientos (600) hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

Artículo 8.8.26. Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión,

de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio establecer un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantenga siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patios de parcela o manzana.

3. En edificios mixtos en los que las plantas bajas se destinen a garaje no se autorizará la ventilación natural por fachada, salvo que por la especial configuración de los volúmenes se justifique que no existe riesgo de propagación de incendio a los huecos de las plantas superiores.

Artículo 8.8.27. Aparcamiento en los espacios libres.

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana de Tipo A, según su definición en el artículo 8.7.26.

Artículo 8.8.28. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 8.8.29. Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Artículo 8.8.30. Prevención de incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el artículo 8.9.11.

CAPITULO 9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 8.9.1. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 8.9.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 8.9.3. Accesos a las edificaciones.

1. Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.
3. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento treinta (130) centímetros con altura libre mayor o igual de doscientos (200) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

Artículo 8.9.4. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de

teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local revisable en cualquier momento.

Artículo 8.9.5. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo en el que deberá poderse inscribir un círculo de doscientos diez (210) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.

b) En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas deberá poderse inscribir un círculo de ciento veinte (120) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.

c) En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.

d) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

e) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 8.9.6. Escaleras.

1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciseis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintiseis (26) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de noventa (90) centímetros en los tramos rectos o ciento veinte (120) en las curvas que se aumentarán en cinco (5) centímetros, en todo el desarrollo de la escalera, por cada planta que exceda de cinco (5). En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

La altura libre vertical a partir de la línea de unión de las aristas exteriores del peldaño no será inferior a doscientos (200) centímetros, ni la del pasamanos inferior a setenta y cinco (75) centímetros, medida de igual forma.

2. Las escaleras interiores de viviendas o privadas interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a setenta (70) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintitres (23) centímetros o la altura de peldaño superior a veinte (20) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros.

Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, medio metro (0,5) cuadrado. En edificios de hasta cinco (5) plantas, se admitirá la ventilación en iluminación cenital de la caja de escaleras. En este caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50).

b) La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del recinto de la escalera.

c) La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera.

d) Los tramos de escaleras dejarán libre en toda la altura del edificio un hueco de 80 centímetros de lado como mínimo y superficie no inferior a 1,50 metros cuadrados.

5. La situación del hueco en relación a la escalera y su recinto, deberá ser tal que forme parte de la organización arquitectónica del mismo y no se configuren como patinillos de ventilación de dimensiones reducidas.

Artículo 8.9.7. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

Artículo 8.9.8. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de minusválidos usuarios de sillas de ruedas en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, salvo por problemas topográficos o de otra índole sea posible.

A tal efecto se reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a la entrada de dimensiones mínimas de trescientos (300) por quinientos (500) centímetros, siguiéndose respecto a la edificación las siguientes normas:

a) Los accesos deberán ejecutarse sin peldaños, situando la puerta de entrada al nivel de la calle y los ascensores en las condiciones del artículo 8.8.18.

b) En el resto de la edificación y espacios sirvientes se preferirán las rampas a los escalones. Serán de suelo duro y antideslizante, con pendiente no superior al once por ciento (11%) en interiores ni al ocho por ciento (8%) en exteriores, disponiendo rellanos por cada ciento ochenta (180) centímetros de desnivel a salvar. Su anchura libre no será inferior a un (1) metro, o a ciento ochenta (180) centímetros si son de doble circulación. La longitud mínima de los rellanos será de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) El ancho de paso de cualquier hueco no será inferior a ochenta (80) centímetros. Las puertas podrán abrirse con una sola mano.

d) Las cabinas de ascensores tendrán unas dimensiones mínimas de ciento diez (110) por ciento cuarenta (140) centímetros. Dispondrán de pasamanos a ochenta (80) centímetros de altura y de un zócalo protector de metal, goma o equivalente de cuarenta (40) centímetros de altura. La altura máxima de la botonera será de ciento veinte (120) centímetros. No tendrán como pavimento alfombras o moquetas sueltas.

e) Los pasillos interiores de uso público tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros.

f) Se dispondrán aseos que permitan el giro en un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro, dotados de asideros en las piezas sanitarias y lavamanos situados a ochenta (80) centímetros de altura.

Artículo 8.9.9. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

2. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine la Normativa vigente, o en su defecto los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

3. Salvo los supuestos del artículo 9.4.15, los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

5. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 8.9.10. Condiciones especiales en garajes y talleres.

En los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

- a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura. Los proyectos correspondientes especificarán la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores, justificándolos respecto a la normativa vigente.
- b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos traseros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo.

Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) De ventilación:

Se cumplirán las condiciones del artículo 8.8.26.

C) En los medios de iluminación:

La iluminación artificial de los garajes y talleres se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados.

D) Dotaciones de prevención:

- a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro

(4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados adicionales.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

- b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de control de caducidad e instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.
- c) Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.
- d) Si los locales tuvieran tres (3) o más plantas y su superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.
- e) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos (200) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar materiales que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

- f) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Artículo 8.9.11. Condiciones especiales para edificación en altura.

Cuando la edificación superase la octava planta o, en general prevea actividad de las personas por encima de los veintidos (22) metros, se dispondrán los medios excepcionales de prevención contra incendios (escaleras de incendio, detectores, columna seca, rociadores automáticos, etc.) que establezca la normativa vigente o en su defecto los servicios técnicos municipales.

Artículo 8.9.12. Prevención contra el rayo.

Cuando por la altura o posición emergente de una edificación, o por la presencia de grandes masas metálicas u otras circunstancias en sus inmediaciones existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 8.9.13. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

CAPITULO 10.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

Artículo 8.10.1. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 8.10.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 8.10.3. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.

- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
- e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 8.10.4. Lugares de observación de las condiciones.

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro exterior del local, o de la parcela si la actividad es única, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.
- c) En los locales o dependencias contiguas si la actividad se desarrolla en edificios que alberguen usos residenciales o de otra índole.

Artículo 8.10.5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

Artículo 8.10.6. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dba) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 8.10.4. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR:

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (dba)	
	DIA	NOCHE
Actividad industrial Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia Servicios terciarios no comerciales Equipamiento no sanitario	30	25
Equipamiento sanitario	30	25

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES:

ACTIVIDAD	RECEPCION MAXIMA (dba)		
	DIA	NOCHE	
Sanitario y Bienestar Social	25	20	
Equipamiento:	Cultural y Religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
	Hospedaje	40	30
Servicios Terciarios :	Oficinas	45	--
	Comercio	55	55
	Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Residencial:	Pasillos, aseos y cocinas	30	35
	Zonas de acceso común	35	30

En todo caso, entre las veintidos (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dbA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores puntas accidentales.

Artículo 8.10.7. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 8.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Las vibraciones medidas en Pals ($V_{pals} = 10 \log. 3.200 A^2 N^3$ siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES:

<u>LUGAR</u>	<u>VIBRACION (Vpals)</u>
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 8.10.8. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 8.10.4., no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 8.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 8.10.4.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados

en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 8.10.10. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la vigente Ordenanza sobre el Uso de la Red de Alcantarillado Sanitario.

CAPITULO 11.- CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 8.11.1. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la Ciudad.

Artículo 8.11.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la Ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 8.11.3. Condiciones Generales de Estética Urbana.

1. El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la Ciudad deberá contar con su aprobación.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda estar establecida para cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de perspectivas axonométricas o maquetas a escala, montajes fotográficos u otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente a otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista. Como mínimo se exige para todos los proyectos que se presente la fachada conjuntamente con las de los edificios contiguos.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos

focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como la del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para su disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en plantas y alzados a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en perspectivas axonométricas y explicaciones o comentarios escritos que permitan al lector no especializado la formación de un criterio cabal sobre el carácter real de futuro desarrollo.

La carencia de estos documentos o su falta de correspondencia con otras determinaciones del Plan o Estudio podrá determinar la interrupción del trámite.

Artículo 8.11.4. Fachadas.

- 1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.
- 2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.
- 3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública. En el caso de que se empleen materiales pétreos, éstos serán

abujardados o apomasados, descartandose los materiales brillantes.

Artículo 8.11.5. Tratamiento de las plantas bajas.

1. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.

2. Las obras de reforma o menores que se concreten a las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

Artículo 8.11.6. Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Cuando concorra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 8.11.7. Soportales, Poches y Galerías.

En las condiciones del artículo 8.5.3. podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

En porches el desarrollo paralelo a la vía pública ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre. Estos porches y los pasajes que comuniquen entre sí dos calles en línea recta podrán quedar abiertos. En los demás casos se requerirán cancelas para su cerramiento nocturno a cargo de la comunidad.

Artículo 8.11.8. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que no perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento. Debiendo diseñarse para su integración en la composición general de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 8.11.9. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector y del cómputo de su superficie con arreglo al apartado 5 del artículo 8.5.3., con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:

a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos que deberán ser necesariamente acristalados en el cuarenta por ciento (40%) al menos de su superficie de fachada. Su vuelo máximo será el autorizado por la normativa de zona o sector, y en su defecto, de un (1) metro.

b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja. Su vuelo, respecto a la fachada, no será superior al autorizado por la normativa de zona o sector, o en su defecto, de un (1) metro y su longitud no superará en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco, que a su vez no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. Se entiende por balconada el balcón común a varios huecos. No excederá en más de treinta (30) centímetros el ancho de los huecos extremos, con igual limitación de vuelo que el balcón propiamente dicho.

c) Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores. Tendrán al

menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie de fachada acristalada o sin cerramiento fijo y su vuelo máximo estará limitado de igual modo que el de los cuerpos cerrados.

2. En patios de manzana sólo se permiten todo tipo de vuelos en las condiciones anteriores, salvo lo que disponga la normativa particular. En los patios de parcela no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.

3. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

4. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados. Este plano quedará separado de la finca contigua una longitud no inferior al saliente ni a ochenta (80) centímetros.

5. Se entiende por plano límite frontal del vuelo el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.

6. Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta situada sobre la baja, excepto cuando exista jardín delantero o se trate de una zona de viviendas unifamiliares en que podrán autorizarse desde el techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.

7. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, estos serán necesariamente paralelos a los planos límite, si no coincidentes con ellos. Cuando queden delimitados por otras superficies, estas serán necesariamente simétricas respecto al eje del hueco o huecos.

8. En los chaflanes y esquinas en los que coincidan fachadas con distinto límite frontal de vuelo, podrá prolongarse el mayor hacia la calle donde sea menor hasta no más de cuatro (4) metros del chaflán o esquina. En las esquinas, cuando el vuelo proyectado no las supere quedará de ellas a una distancia mínima de ochenta (80) centímetros.

En los chaflanes, el vuelo proyectado deberá equidistar del eje de simetría del chaflán y a su vez simétrico respecto de dicho eje.

Artículo 8.11.10. Dimensionado de la superficie de vuelo.

1. Con esta Normativa se pretende facilitar la utilización del vuelo como atributo de la fachada en su conjunto. Por esta razón la superficie de vuelo, de la que dispone la fachada del edificio, es un parámetro a dimensionar.

2. La superficie de vuelo (Sv) se determina en función de:

L = longitud de fachada

n = número de plantas sobre la rasante exterior

O = porcentaje de ocupación de la longitud de fachada

D = distancia máxima del plano frontal de vuelo

$Sv = L \times (n-1) \times O \times D$

3. Los parámetros de cálculo de la superficie de vuelo se establecerán en la Normativa particular, aplicándose en su defecto una limitación general a la suma de longitudes de las proyecciones horizontales de los distintos cuerpos volados igual a la cuarta parte de la suma de las longitudes de fachada o fachadas desde la/s que se puede volar en cada planta.

4. Los cuerpos volados cerrados no podrán en ningún caso representar más del setenta por ciento (70%) de la superficie o longitud de vuelo calculada conforme a los puntos anteriores.

Artículo 8.11.11. Elementos volados. Definición y condiciones generales.

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc, no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 8.11.12. Cornisas y Aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 8.11.13. Marquesinas.

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo en caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro.

2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de techo de la planta baja.

Artículo 8.11.14. Portales y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 8.11.15. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 8.11.13, apartado 1.

Artículo 8.11.16. Anuncios.

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

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

b) Podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a cincuenta (50) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en edificios catalogados sometidos a normativa de protección, más que las placas de metal pulido sobrepuestas directamente a la fachada o carteles a base de letras sueltas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

d) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

e) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse anuncios sujetándose a las prescripciones establecidas para éstos en el apartado c).

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o topográfica de la totalidad de la fachada afectada con el anuncio.

Artículo 8.11.17. Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico.

2. Se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuarios de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) Carteles de señalización oficial de la carretera.

e) La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán situarse en cerramientos de solares y en obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de las mismas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.

4. La publicidad existente con anterioridad a estas Normas y disconforme con las mismas disfrutará de un período transitorio

de un año para su adaptación o retirada definitiva, sin perjuicio de la necesaria legalización en caso de no contar con la pertinente licencia.

Artículo 8.11.18. Medianerías.

1. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

3. En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a cinco (5) metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanqueamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los bancales doscientos cincuenta (250) centímetros y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención.

Artículo 8.11.19. Cerramientos.

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.

2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto establezca el Ayuntamiento.

3. El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras será total, y de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros. En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

4. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se

ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por los Servicios Técnicos Municipales.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 8.11.20. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 8.11.21. Jardines en patios de manzana.

Los patios de manzana de Tipo A deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 8.11.22. Jardines delanteros.

1. Con arreglo a su definición en los Artículos 8.3.9. y 8.4.4., los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.

2. Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad (Aj) y por cada siete (7) metros de fachada o fracción.

Como orientación, se ofrece una lista de arbolado de especies comunes en la Ciudad, adecuados a las distintas profundidades de los jardines delanteros.

1) Hasta tres metros de profundidad. (Aj = 3 mts.)

- Howea forstiana (Kentia)
- Cocos jatay (Cocotero argentino)

Brachychiton acerifolius (Branchito rojo)
Citarexylon quadrangulare (Citarexilon)
Cocoloba uvifera (Uva de mar)
Acacia retinoides (Acacia de tres estaciones)
Corynocarpus lavigata (Laureles de Nueva Zelanda)
Melia azedarach (Paraiso)

2) Hasta cuatro metros de profundidad. (Aj = 4 mts.)

Archontophoenix cunninghamiana (Palmera elegante)
Roystonea regia (Palmera real)
Bauhinia purpurea (Arbol orquídea)
Brachychiton discolor (Brachichito rosado)
Ligustrum japonicum (Aligustre)
Mangifera indica (Mango)
Tipuana speciosa (Tipuana)
Pandanus utilis (Pándano)

3) Hasta cinco metros de profundidad. (Aj = 5 mts.)

Phoenix canariensis (Palmera canaria)
Grevillea robusta (Pino de oro)
Spathodea campanulata (Tulipero del Gabón)
Jacaranda mimosaeifolia (Jacaranda)
Tamarindus indica (Tamarindo)
Dracaena drago (Drago)
Delonix regia (Flamboyan)
Persea indica (Aguacatero)

SECCION SEGUNDA: Condiciones particulares de estética.

Artículo 8.11.23. Definición.

Condiciones particulares de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana en función de su situación específica, dentro de los ámbitos que se señalan en los planos, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la Ciudad.

Artículo 8.11.24. Aplicación.

Las condiciones particulares para la estética de la Ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, dentro de los ámbitos que se señalan en los planos. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos sujetos a condiciones particulares para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 8.11.25. Areas de Ordenanza.

Area A: corresponde al Barrio de San Antonio y manzana del exconvento de San Francisco.

- Area B:** corresponde a la zona delimitada por la carretera C-820, la calle Emeterio Gutierrez Albelo, la calle Key Muñoz, la calle Asomada, la calle San Francisco, la calle El Amparo, la calle General Mola, la trasera de la antigua casa de Moas, el Parque del Drago, la calle Arcipreste Ossuna hasta su encuentro con la carretera C-820.
- Area C:** corresponde al Barrio de Las Angustias.
- Area D:** corresponde al sector de suelo apto para urbanizar (S.A.P.U.8) "La Magalona".
- Area E:** engloba al resto del suelo incluido en la presente modificación de las Normas Subsidiarias, que se rige por las condiciones generales de la Sección Primera de este Capítulo y las particulares del Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 8.11.26. Ordenanzas Particulares de Estética.

AREA A:

- 1) Las aberturas de la fachada en edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma impositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establecen en un metro veinte centímetros (1,20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta (2,40m.), debiendo, no obstante, justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno, pudiendo reconsiderarse las anteriores dimensiones.
- 4) Los conjuntos de ventanas o asociaciones de huecos constituyen un sistema eficaz para lograr la independencia compositiva de compartimentación interior. Por ello los conjuntos de ventanas permitirán que individualmente cada una de ellas tenga una anchura inferior a un metro veinte centímetros (1,20 m.) y siempre superior a setenta y cinco centímetros (75 cm.). En cualquier caso, los conjuntos de ventanas de dos o más cuerpos deberán ser simétricos.
- 5) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de piedra natural o artificial o enfoscado liso.
- 6) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha.

La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado.

El conjunto de filete y losa no sobrepasará los veinticinco centímetros (25 cm.) de espesor.

La barandilla será calada y metálica, debiéndose justificarse su diseño en relación a las preexistentes del entorno.

- 7) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional.

La geometría de la planta de las viviendas se basará en:

- a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.).
 - c) Los lavaderos y tendedores no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 8) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase. Será obligatoria la utilización de teja árabe al menos en un cincuenta por cien (50%) de la superficie de cubierta. Asimismo como documentación complementaria de proyecto se acompañará una perspectiva axonométrica, a escala mínima 1:50, donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.
 - 9) Las carpinterías exteriores habrán de situarse en el plano de fachada, serán de madera y se adoptarán modelos de las carpinterías tradicionales de la zona. Irán preferentemente pintadas.

AREA B:

- 1) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establecen en un metro veinte centímetros (1,20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta (2,40m.).
- 2) Los conjuntos de ventanas o asociaciones de huecos constituyen un sistema eficaz para lograr la independencia compositiva de la fachada al permitir una mejor adaptabilidad de ésta a la compartimentación interior. Por ello los conjuntos de ventanas permitirán que individualmente cada una de ellas tenga una anchura inferior a un metro veinte centímetros (1,20 m.) y siempre superior a setenta y cinco centímetros (75 cm.). En cualquier caso los conjuntos de ventanas de dos o más cuerpos deberán ser simétricos.
- 3) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de piedra natural o artificial o enfoscado liso.

- 4) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha.

La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado.

El conjunto de filete y losa no sobrepasará los veinticinco centímetros (25 cm.) de espesor.

La barandilla será calada y metálica, debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.

- 5) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional..

La geometría de la planta de las viviendas se basará en:

- a) La localización central del acceso.
- b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.).
- c) Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.

- 6) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse como documentación de proyecto una perspectiva axonométrica, a escala mínima 1:50, donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.

- 7) Las carpinterías exteriores habrán de situarse en el plano de fachada.

AREA C:

- 1) Las aberturas de la fachada en edificios que no formen esquina deberán situarse de tal forma que equidisten desde el centro a los extremos. La misma regla regirá para la porción de fachada que forme chaflán.
- 2) Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de las aberturas de las fachadas.
- 3) Las dimensiones mínimas de las aberturas en fachada se establecen en un metro veinte centímetros (1,20 m.) de anchura y una altura mínima de dos metros cuarenta (2,40 m.), debiendo justificarse su diseño en base a las preexistencias del entorno.
- 4) Los conjuntos de ventanas o asociaciones de huecos constituyen un sistema eficaz para lograr la independencia compositiva de compartimentación interior. Por ello, los conjuntos de ventanas permitirán que individualmente cada una de ellas tenga una anchura inferior a un metro veinte

centímetros (1,20 m.) y siempre superior a setenta y cinco centímetros (75 cm.). En cualquier caso, los conjuntos de ventanas de dos o más cuerpos deberán ser simétricos.

- 5) Los materiales de revestimiento de las fachadas serán de piedra natural o artificial o enfoscado liso.
- 6) En el caso de balcones, la losa se descompondrá en el filete correspondiente al pavimento del balcón y la losa propiamente dicha.

La losa deberá dotarse de goterón en todo su perímetro volado.

El conjunto de filete y losa no sobrepasará los veinticinco centímetros (25 cm.) de espesor.

La barandilla será calada y metálica, debiéndose justificarse su diseño en relación a las preexistencias del entorno.

- 7) La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional.

La geometría de la planta de las viviendas se basará en:

- a) La localización central del acceso.
 - b) En la localización central de los pequeños servicios de la vivienda (aseos, trasteros, etc.).
 - c) Los lavaderos y tendedores no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.
- 8) Las cubiertas de los edificios se diseñarán como si de una fachada más se tratase. Será obligatoria la utilización de teja árabe al menos en un setenta y cinco por cien (75%) de la superficie de cubierta. Asimismo, como documentación complementaria de proyecto, se acompañará una perspectiva axonométrica, a escala mínima 1:50, donde se justifique los criterios compositivos adoptados.

AREA D:

Las cubiertas del sector de suelo apto para urbanizar (S.A.P.U.-8) "La Magalona", tienen una importancia capital para la comprensión y definición del Casco Histórico de Icod, por ello se establece la obligatoriedad de que se resuelvan con teja en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie. Asimismo, se diseñarán dichas cubiertas como si de una fachada más se tratase, debiendo acompañarse de una perspectiva axonométrica, a la escala adecuada, donde se justifiquen los criterios compositivos adoptados.

**TITULO NOVENO:
CONDICIONES DE USO**

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Definición.

Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento. Por razón del régimen jurídico aplicable estos usos pueden ser públicos o privados.

Artículo 9.1.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.

2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su sector y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.

3. Cuando mediare alguna de las causas previstas en el artículo 3.2.1., apartado e), el Ayuntamiento acordará un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.

Artículo 9.1.3. Clasificación de los usos.

1. El planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres usos característicos (Residencial, Industrial y Terciario) y un conjunto de usos dotacionales cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de usos característicos.

2. Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa, bien sea en el nivel de planeamiento general o en el de la ordenación detallada. Los Planes Parciales, por su parte, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la ordenación general.

3. Los Usos Dotacionales se clasifican en tres grupos:

- Grupo A - Equipamiento Comunitario.
- Grupo B - Comunicaciones.
- Grupo C - Espacios Libres.

4. La clasificación general de usos es la siguiente:

USOS CARACTERISTICOS:

I. Residencial	Clases :	Vivienda Residencia comunitaria
II. Industrial	Clases :	Industria Talleres industriales Talleres domésticos
III. Terciario	Clases :	Hospedaje Comercio Oficinas Salas de reunión

USOS DOTACIONALES:

A. Docente	Clases:	Preescolar	E1
		E.G.B.	E1
		B.U.P.	E1
		Formación Profesional	E1
B. Comunitario	Clases:	<u>Equipamiento:</u>	
		Salud	Sanitario .. E2
		Bienestar social	Asistencial. E3
		Cultura	Cultural ... E4
		Deporte	Deportivo .. E6
		Ocio E8
		Religión	Religioso .. E8
		<u>Servicios urbanos:</u>	
		Administración pública.....	E5
		Mercados.....	E7
		Mantenimiento.....	E8
		Defensa.....	E8
		Cementerios.....	E8
C. Espacios Libres	Clases:	<u>Espacios libres:</u>	
		Parque urbano	P1
		Plazas y jardines	P2
		Parque cultural o recreativo	P3

Artículo 9.1.4. Usos permisibles.

1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenación

General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

2. En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de zona o sector con los límites establecidos en el Artículo 6.1.5.

Artículo 9.1.5. Diferentes usos de un mismo edificio.

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

CAPITULO 2.- USO RESIDENCIAL

Artículo 9.2.1. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

i) Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

ii) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no pudieran ser consideradas como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Artículo 9.2.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa, proyecto y demás condiciones técnicas, higiénicas y de diseño de las mismas.

SECCION PRIMERA: Condiciones de la Vivienda Familiar.

Artículo 9.2.3. Condiciones Generales.

Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación cumplirá las condiciones generales del Título VIII que le sean de aplicación.

Artículo 9.2.4. Programa de la vivienda.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8.7.12 regirán las siguientes condiciones mínimas:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo con ducha, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un décimo (1/10) de la de su planta.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 1,80 metros y diez (10) metros cuadrados para los de dos; con lado mínimo de 2,50 metros; doce (12) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, dieciseis (16) metros cuadrados para las de dos, y dieciocho (18) metros cuadrados en los demás casos; cinco (5) metros cuadrados para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, ó siete (7) metros cuadrados si incluye lavadero; tres (3) metros cuadrados para aseos y 1,2 metro cuadrado para retretes, cuyo lado mínimo será de 0,80 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de dieciseis (16) metros cuadrados, ó veinte (20) en viviendas de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0,85 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros

Con independencia de lo expuesto en los párrafos anteriores, también se admiten viviendas en las que estar-comedor-cocina-dormitorio estén integrados en una sola pieza pero habrán de cumplirse los estándares superficiales de la vivienda mínima de un dormitorio.

En lo no regulado en el presente Artículo, será de aplicación lo determinado en el Decreto 477/1991 de 25 de marzo.

Artículo 9.2.5. Dotación para minusválidos.

En promociones de más de treinta y tres (33) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero, con las condiciones del artículo 8.9.8.

Artículo 9.2.6. Dotación de Aparcamiento.

Toda nueva edificación de vivienda colectiva dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, con las siguientes salvedades:

- a) Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación.
- b) Que la normativa particular de estas Normas Subsidiarias establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.
- c) Que sea de aplicación lo previsto en el Artículo 8.8.19.

SECCION SEGUNDA: Residencia Comunal.

Artículo 9.2.7. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunal son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al hospedaje.

CAPITULO 3.- USO INDUSTRIAL

Artículo 9.3.1. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos en alguna de las siguientes modalidades:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario.

c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Industria: cuando la actividad se desarrolle en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B) Talleres industriales: cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño insertos en la trama urbana, en áreas de uso característico no industrial.

C) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas, o en pequeños locales independientes de superficie inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²). Salvo prohibición expresa, se autoriza siempre que sea compatible.

Artículo 9.3.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación de los objetivos de la misma.

Artículo 9.3.3. Industria Compatible.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos aquellas actividades industriales que cumplan las condiciones del Capítulo 10 del Título VIII sobre nivel y control de impactos ambientales.

Serán incompatibles aquellas industrias que no cumplan dichas condiciones.

SECCION PRIMERA: Condiciones de la Industria.

Artículo 9.3.4. Aislamiento de las construcciones.

En el ámbito de esta Modificación de las N.S.M., cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá en los muros de separación con los colindantes no industriales el aislamiento conveniente para no causar molestias a dichos edificios.

Artículo 9.3.5. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 9.3.6. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 9.3.7. Dotación de Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 9.2.6. se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 9.3.8. Ordenación de la carga y la descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcel, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

3. En áreas de uso característico residencial, entre las veintidos (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

SECCION SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Industriales.

Artículo 9.3.9. Condiciones de aplicación.

1. La autorización de talleres industriales estará supeditada a lo que disponga la normativa zonal; en suelos en los que las Normas Subsidiarias establecen la necesidad de realizar alguna clase de planeamiento que lo desarrolle, las condiciones de aplicación serán las que de él se deduzcan; en todo caso, con carácter complementario a aquellas, habrán de cumplirse las condiciones que se establecen en los apartados siguientes.

2. Se exigirá que el tipo edificatorio, por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los paramentos, tratamiento de fachada, etc. armonice con el establecido para la zona en que se encuentren.

SECCION TERCERA: Condiciones de los Talleres Domésticos.

Artículo 9.3.10. Condiciones de aplicación.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos, o del uso Residencial en el caso de desarrollarse en pequeños locales independientes de superficie inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).

CAPITULO 4.- USO TERCIARIO

Artículo 9.4.1. Definición y clases.

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Kioskos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2ª.- Pequeño comercio hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie de venta.

3ª.- Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

C) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1.- Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.
- 2.- Oficinas con escaso acceso de público o menores de cien (100) metros cuadrados.
- 3.- Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público o entre cien (100) y doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- 4.- Edificios de oficinas y oficinas de más de cien (100) empleados o más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Según el prestatario de servicio se distinguirá entre los servicios de la Administración y las Oficinas Privadas.

D) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.
- 2.- Hasta quinientos (500) espectadores o participantes.
- 3.- Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.
- 4.- Más de setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

Artículo 9.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 9.4.3. Terciario compatible.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias.

rias que cumplan las condiciones del Capitulo 10 del Título VIII sobre nivel y control de impactos ambientales, en lo que pueda serles de aplicación.

SECCION PRIMERA: Condiciones de Hospedaje.

Artículo 9.4.4. Condiciones Generales.

Serán las establecidas por el Decreto 149/1986 de la Comunidad Autónoma de Canarias o en el que lo sustituya o desarrolle.

Artículo 9.4.5. Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 9.2.6. se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada seis (6) habitantes si resultase número mayor.

SECCION SEGUNDA: Dimensiones del Comercio.

Artículo 9.4.6. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Artículo 9.4.7. Comercio compatible.

1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales se considerarán en principio compatibles con otros usos en las siguientes condiciones de emplazamiento zonal:

- a) En categoría primera (kioskos) el uso comercial podrá establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía

de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosko haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período superior a un (1) mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a treinta (30) metros cuadrados por hectárea.

- b) En categoría segunda (pequeño comercio), se admite cualquier emplazamiento no destinado a "otro uso incompatible".
- c) En categorías tercera (local comercial) y cuarta (agrupación comercial) sujeto al Decreto 219/94 de 28 de Octubre por el que se aprueban criterios generales de equipamiento comercial en Canarias.

2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas o los espacios comunes interiores de las mismas.

Artículo 9.4.8. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a) definida en el artículo 9.4.1., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 9.4.9. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 9.4.10. Aseos.

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a ochenta (80) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se

144

produzcan estancia de público éste servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

Los aseos deberán estar compartimentados, situandose en espacios diferentes el inodoro y el lavabo, separados por una puerta.

Artículo 9.4.11. Aparcamientos.

1. En las condiciones del artículo 9.2.6. se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías tercera y cuarta definidas en el artículo 9.4.1., apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso de dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría quinta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria o por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destinen a comercio alimentario.

Artículo 9.4.12. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 9.4.13. Sótanos y Semisótanos Comerciales.

Salvo lo que disponga la normativa zonal, no se permite el uso comercial en sótano sino en semisótano, cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.

Artículo 9.4.14. Pasajes Comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCION TERCERA: Condiciones de las Oficinas.

Artículo 9.4.15. Oficinas compatibles.

Sin perjuicio de la normativa zonal, las oficinas se considerarán en principio compatibles con cualquier otro uso terciario, con el industrial compatible definido en el artículo 9.3.3. y con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de estos y no representen merma de la correspondiente dotación.

Con el uso residencial serán compatibles en principio las oficinas de categoría primera (artículo 9.4.1.), así como las de categoría segunda cuando se sitúen en una planta por debajo de la cual no existan viviendas. En los demás casos será condición que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde el zaguán, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 9.4.16. Altura libre de pisos.

Se rige por el artículo 8.6.7.

Artículo 9.4.17. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 9.4.18. Aparcamientos.

En las condiciones del artículo 9.2.6., se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de oficina.

15

Artículo 9.4.19. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

SECCION CUARTA: Condiciones de las Salas de Reunión.

Artículo 9.4.20. Condiciones de aplicación.

Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del Capítulo 1 del presente Título y las del R.D. 2816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.

CAPITULO 5.- USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 9.5.1. Definición y clases.

1. Es uso de equipamiento comunitario el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la Ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario:

A) **DOCENTE:** cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) **Docencia:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, (Preescolar, E.G.B., B.U.P., Formación Profesional, etc), las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

B) **COMUNITARIO:** cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) **Salud:** que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b) **Bienestar social:** que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c) **Cultura:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y cerámica, etc.

d) **Deporte:** cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

e) **Ocio:** que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el resto de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos, deportivos, etc.

f) **Religioso:** que comprende la celebración de los diferentes cultos.

C) **SERVICIOS URBANOS:** cuando la dotación se destina a proveer alguno de los siguientes servicios:

- a) **Servicios de la Administración:** mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- b) **Mercados de abastos y centros de comercio básico:** mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- c) **Mantenimiento:** mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- d) **Defensa:** mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.
- e) **Cementerios:** mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

D) **ESPACIOS LIBRES:** cuando la dotación se destina a proveer a la Ciudad de Parques, Plazas y Jardines.

E) Cuando la dotación se destina a proveer servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Artículo 9.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica del Plan y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona más próxima, sin perjuicio de la posibilidad de redefinir esas condiciones mediante Estudio de Detalle.

Artículo 9.5.3. Alcance de la calificación dotacional.

1. Si la parcela solamente tiene calificación de Dotacional, podrá disponerse cualquiera de los servicios señalados en el artículo 9.5.1., apartado 2, letras A y B.

2. La calificación pormenorizada o el señalamiento de una acción programada tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan ni del Programa de Actuación si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el apartado 2 del artículo 9.5.1.

Artículo 9.5.4. Compatibilidad de usos de equipamiento.

1. En las parcelas destinadas a los usos del artículo 9.5.1., además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

2. Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos existe déficit del otro.

3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 9.4.20. para las salas de reunión de categoría equivalente.

Artículo 9.5.5. Sustitución de los equipamientos existentes.

1. Ningún equipamiento comunitario existente, público o privado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos de equipamiento comunitario existentes, públicos o privados, podrán sustituirse con las siguientes condiciones:

Los usos de Educación u Ocio sólo podrán sustituirse por otro equipamiento de los definidos en el apartado A del artículo 9.5.1.

El uso Cultural sólo podrá sustituirse por otro uso cultural.

El uso Deportivo sólo podrá sustituirse por un parque o jardín público.

Artículo 9.5.6. Unidades integradas de equipamiento.

Cuando se indicare en los planos de ordenación que una serie de equipamientos configuran una acción integrada, su ejecución exigirá una actuación conjunta mediante un Estudio de Detalle previo que ordene las diferentes actuaciones.

Artículo 9.5.7. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.

SECCION PRIMERA: Condiciones Particulares.

Artículo 9.5.8. Equipamiento Docente.

1. Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes.

Como normas mínimas se tendrán en cuenta las siguientes:

Salvo casos muy justificados, a los terrenos que hayan de ser destinados a uso docente se exigirán las mismas condiciones de topografía que especifica el artículo 9.7.2. para los destinados a espacios libres y serán normalmente colindantes con éstos.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares con destino docente público se construirán sin barreras arquitectónicas para minusválidos.

2. Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso docente privado cumplirá las mismas condiciones que el docente público.

Artículo 9.5.9. Equipamiento de Ocio.

1. Cumplirá en cuanto le sea de aplicación las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1.- Hasta docientos cincuenta (250) espectadores o participantes.
- 2.- Hasta quinientos (500) espectadores o participantes.
- 3.- Hasta mil (1.000) espectadores o participantes.
- 4.- Hasta cinco mil (5.000) espectadores o participantes.
- 5.- Más de cinco mil (5.000) espectadores o participantes.

3. En categoría superior a la tercera sólo se admiten emplazamientos reservados al efecto en el planeamiento o exteriores al suelo urbano. En todo caso, la concesión de licencia podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que puedan producir sobre el tráfico y la estructura urbana existente.

Artículo 9.5.10. Equipamiento Deportivo.

1. Se regirá por la normativa zonal. Como norma general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación procurando no superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. Salvo cuando se señale expresamente lo contrario, se sobrentenderá el carácter público de las áreas destinadas a este uso.

Artículo 9.5.11. Mercados Centrales de Comercio Básico.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Artículo 9.5.12. Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Artículo 9.5.13. Instalaciones para la Defensa.

En lo que les fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

Artículo 9.5.14. Desarrollo de los servicios infraestructurales.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 9.5.15. Ejecución de los servicios infraestructurales.

Cuando para la ejecución de la infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas de declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 9.5.16. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si el Plan no lo previese deberán discurrir por los trazados que señalare el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso

industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda y las determinaciones establecidas por el Ayuntamiento.

3. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

4. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el suelo urbano, de dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se emplacen en terrenos expresamente destinados a tal fin.

5. Las estaciones de transformación, cuando no sean totalmente subterráneas ni formen parte de otra edificación, se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a la estética urbana, que deberán ser objeto expreso de licencias.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión siempre que pueda justificarse adecuadamente su escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

CAPITULO 6.- USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES

SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 9.6.1. Definición.

Tienen uso para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 9.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin.
2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

SECCION SEGUNDA: Red Viaria.

Artículo 9.6.3. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 9.6.4. Calles compartidas.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente separen el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 9.6.5. Estaciones de servicios.

A instancia de los particulares, el Ayuntamiento podrá conceder licencias para instalaciones de abastecimiento de combustibles para los vehículos automóviles y actividades complementarias en función de su reglamentación específica y de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar. La ocupación máxima de la superficie cubierta no cerrada será inferior a quinientos (500) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de trescientos (300) metros cuadrados.

Artículo 9.6.6. Franja de reservas.

En las franjas de reservas que se establecen para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá realizarse obra alguna que pudiera dificultar su ejecución. Las que se realicen en el límite de la franja podrán ser condicionadas según la naturaleza del terreno a la ejecución de obras complementarias que garanticen su protección frente a futuras detonaciones, desprendimientos, etc., durante la ejecución de la vía de que se trate. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que señale el Plan o su instrumento de desarrollo.

SECCION TERCERA: Aparcamientos Públicos.

Artículo 9.6.7. Definición y clases.

- 1. Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.
- 2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

Artículo 9.6.8. Aplicación.

- 1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.
- 2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se considerará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Artículo 9.6.9. Accesos.

- 1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
- 2. Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados útiles. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados útiles deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados útiles, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.
- 3. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
- 4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros

cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de cien (100) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta de dos mil (2.000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un núcleo de acceso para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciseis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

Artículo 9.6.10. Altura libre de piso.

La altura libre de piso, no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

Artículo 9.6.11. Condiciones de seguridad.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en el artículo 8.9.10.

Artículo 9.6.12. Edificación sobre rasante.

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique. El diseño de fachada no podrá obedecer a meras consideraciones funcionales, debiendo garantizarse la adecuada integración del edificio en su entorno.

Artículo 9.6.13. Edificación bajo los espacios públicos.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

Artículo 9.6.14. Aparcamiento en superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede camuflada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

CAPITULO 7.- USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES

Artículo 9.7.1. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos y deportes; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la Ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Zonas verdes: cuando se destinan a:

- a) Parque suburbano: que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
- b) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- c) Parque deportivo: que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

B) Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:

- a) Jardín o plaza pública: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- b) Area ajardinada: que corresponde a las áreas con condicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, a la protección de paisajes singulares, de los cauces, del viario, o al reposo de los peatones.

Artículo 9.7.2. Condiciones generales.

1. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación, y cumplirán las condiciones del artículo 9.7.4.

2. No podrán computarse entre los espacios libres de cesión obligatoria lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al quince por ciento (15%), salvo que previamente se abanquen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

Artículo 9.7.3. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Artículo 9.7.4. Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres.

El diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano en los espacios libres de uso dotacional deberán cumplir las siguientes normas en orden a la eliminación de las posibles barreras arquitectónicas, siempre y cuando las condiciones topográficas lo permitan y no existan recorridos alternativos:

a) **Itinerarios peatonales:** El diseño y trazado de los itinerarios públicos destinados al tráfico de peatones se realizará de forma que los desniveles no alcancen una inclinación longitudinal superior al ocho por ciento (8%) en tramos superiores a diez metros (10 m.), y al nueve por ciento (9%) en tramos inferiores a diez metros (10 m.) y además habrán de disponer de una anchura tal que permita el cruce de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, como mínimo de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) de ancho libres de todo obstáculo. Cuando la inclinación transversal sea superior a veinte centímetros (20 cm.) se habrá de proteger con bordillo longitudinal de un mínimo de cinco centímetros (5 cm.) de altura.

b) **Pavimentos:** Las rejillas y registros situados en las vías públicas estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejillas tendrán unas aberturas con unas dimensiones máximas y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

- La disposición y diseño de los alcorques intentará no obstaculizar zonas de circulación de personas.

c) **Vados:** Se han de distinguir dos tipos de vados:

1. Los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, que habrán de diseñarse de forma que no queden afectados por pendientes longitudi-

nales o transversales superiores a las toleradas para personas con movilidad reducida.

2. Los destinados específicamente a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales deberán diseñarse de manera que los niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal adecuada a personas con movilidad reducida. La unión del vado con la calzada estará totalmente enrasada, evitando que exista un reborde que sobresalga y que pueda dar origen a tropiezos. Su anchura deberá ser como mínimo de ciento cincuenta centímetros (150 cm.).

d) **Pasos de peatones:** En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el punto anterior.

- Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.

- Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima que permita a un transeunte en silla de ruedas permanecer a resguardo de la circulación rodada.

e) **Escaleras:** Las escaleras se realizarán con acabado en material antideslizante y de forma que tengan una dimensión confortable de huella con un mínimo de treinta y dos centímetros (32 cm.) y una contrahuella máxima de quince centímetros (15 cm.), que facilite su utilización por personas con movilidad reducida, ancianos y niños.

- En escaleras de directriz no recta, se mantendrá la huella mínima en cualquier punto del eje de la escalera, admitiéndose en otros puntos su reducción hasta veinticinco centímetros (25 cm.).

- Los puntos de descanso tendrán una dimensión mínima de ciento veinticinco centímetros (125 cm.).

- Su anchura libre permitirá el paso simultáneo de dos personas.

- Se dotarán de pasamanos a ambos lados, siempre que fuese posible.

f) **Rampas:** Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal deberá ser complementado con una rampa, ajustada a los siguientes criterios:

- Su pendiente transversal nunca superará el dos por ciento (2%).

- Siempre que fuese posible se les dotará de pasamanos a ambos lados.

- Su anchura mínima será de ciento veinte centímetros (120 cm.).
- El acabado se realizará en material antideslizante.

g) **Parques, Jardines, Plazas y Espacios Libres públicos:** Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, se ajustarán a los criterios señalados precedentemente para itinerarios peatonales.

En los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios al menos uno cumplirá las condiciones del artículo 8.9.8. apartado f).

h) **Aparcamientos:** Todos los espacios libres de uso dotacional, que cuenten con zonas de estacionamiento de vehículos reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a los accesos para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las dimensiones mínimas de estas plazas serán de tres metros con treinta centímetros (3,30 m.) por cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.).

i) **Mobiliario urbano:** Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo.

Los elementos urbanos de uso público tales como cabinas telefónicas, papeleras, bancos, etc., se diseñarán para las necesidades de niños, ancianos y minusválidos y se ubicarán en proporción y modo que no suponga discriminación para ellos.

j) **Protección y señalización de las obras en la vía pública:** Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de modo que pueda detectarse a tiempo la existencia de un obstáculo.

TITULO DECIMO:
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO PRELIMINAR:

Artículo 10.0.1. Definición.

Condiciones de zona son las condiciones particulares que junto con las generales reguladoras de la edificación (Título VIII) y de los usos (Título IX) ordenan la edificación en las áreas de suelo urbano.

CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL CERRADA

Artículo 10.1.1. Definición, ámbito y uso característico.

Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en el apartado a) del artículo 9.6.13. según su delimitación en los planos de zonificación, usos del suelo y altura de la edificación. Su uso característico es el Residencial.

Artículo 10.1.2. Parcela mínima.

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma, se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Artículo 9.2.4.

2. Cuando no se de alguna de las dos condiciones anteriores deberán cumplirse las siguientes:

a) Limitación de forma y dimensiones.- Regirán los siguientes mínimos, según la anchura o latitud de la calle:

Latitud de la calle	Superficie mínima	Fachada mínima	Fondo mínimo	Circulo inscrip.
8 a 9 mts.	100 m2.	6 m.	8 m.	φ 4 m.
9 a 14 mts.	125 m2.	8 m.	9 m.	φ 6 m.
14 a 20 mts.	150 m2.	10 m.	10 m.	φ 7 m.
+ de 20 mts.	180 m2.	12 m.	11 m.	φ 8 m.

3. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.

4. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.

5. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones mínimas a las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas con la altura mínima permitida por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 10.1.3. Alineaciones y Rasantes exteriores.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos de Ordenación Detallada de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, este deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública.

Artículo 10.1.4. Chaflanes.

1. En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisetriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en éste último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) metros cuando exceda de doce (12) metros.

2. No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

3. Los chaflanes irán desde la planta baja hasta la coronación del edificio.

Artículo 10.1.5. Fondo edificable máximo.

Con arreglo a su definición en el artículo 8.3.11., el fondo edificable máximo será de veinticinco (25) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión.

Artículo 10.1.6. Altura máxima.

Se establece para cada manzana o porción por medio de las determinaciones que al respecto se definen en el Capítulo 6 del Título VIII, entendiéndose que en defecto de definición expresa será de aplicación el artículo 8.6.9.

Artículo 10.1.7. Edificios de esquina o con varias fachadas.

En las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente se establezca otra solución en la normativa particular, admitiéndose, en los casos de edificios en esquina, resolverse con la mayor altura sobre la calle de menor altura una longitud igual a la altura correspondiente a la calle con menor altura reguladora.

Artículo 10.1.8. Edificios colindantes con alturas diferentes.

1. Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.
2. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas mayor número de plantas que la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.
3. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas una altura inferior a dos (2) o más plantas en la de un edificio colindante, vendrá obligada a prolongar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada que reduzca visualmente la diferencia.

CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL ABIERTA

Artículo 10.2.1. Definición, ámbito y uso característico.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en el apartado b) del Artículo 8.6.13., según su delimitación en las fichas de los correspondientes sectores. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda colectiva.

2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 10.2.2. Clasificación y grados.

Según la intensidad de edificación admitida se distinguen tres (3) grados.

	Grado 1	Grado 2
Parcela mínima....	400 m2	600 m2
Círculo inscrip tible.....	φ 15	φ 20
Edificabi lidad.....	1,20 m2/m2	1,60 m2/m2
Altura máxima....	3 plantas	5 plantas

Asimismo en aquellos casos en que expresamente se señale en los planos habrá de ajustarse a la forma, dimensiones y altura que en ellos se establece.

Artículo 10.2.3. Ocupación.

1. Según su definición en el artículo 8.4.3., la ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%) en todos los casos, excepto a los que se refiere el último párrafo del artículo anterior.

2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos. En cualquier caso, la ocupación máxima será la que resulte de deducir de la superficie neta de la parcela la superficie equivalente a los retranqueos a vías y linderos, sean estos preceptivos o no.

Artículo 10.2.4. Separaciones a linderos y retranqueo.

Con las condiciones del artículo 8.3.8., las separaciones a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de cinco (5) metros. En la edificación abierta de libre composición (artículo 8.6.13) el retranqueo frontal cumplirá las mismas condiciones que las separaciones a linderos.

Artículo 10.2.5. Separaciones entre bloques.

La separación entre bloques no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, admitiéndose reducirla a la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince (15) metros (tolerancia 0,50 metros) de longitud total.

Artículo 10.2.6. Configuración y tratamiento de los espacios libres.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etc. a cualquier punto de aquellas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 10.2.7. Remodelación del volumen.

Mediante estudio de detalle justificado con base en el artículo 8.11.3. podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento.

CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN

Artículo 10.3.1. Definición, ámbito y uso característico.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en el apartado c) del artículo 8.6.13., según su delimitación en las fichas de los correspondientes sectores. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 10.3.2. Clasificación en grados.

Según la intensidad de edificación admitida se distinguen tres grados, con las siguientes características:

	Grado 1 Aislada o Pareada	Grado 2 Aislada o Pareada	Grado 4 En Hilera
Parcela mínima.....	500 m2	400 m2	150 m2
Círculo inscrip tible.....	φ 18	φ 15	φ 6
Edificabi lidad.....	0,60 m2/m2	0,75 m2/m2	-
Altura máxima.....	3 plantas	3 plantas	2 plantas
Ocupación..	33%	40%	50%

Artículo 10.3.3. Construcciones auxiliares.

1. Las construcciones en sótano o semisótano habrán de respetar la ocupación máxima permitida.

2. Fuera del cómputo de la ocupación se permiten construcciones auxiliares con destino a garajes, cuya superficie no excederá del diez por ciento (10%) de la de la parcela. Su altura será de una planta, y en los grados 1 y 2 se permite su adosamiento a linderos en una longitud máxima de doce (12) metros.

Artículo 10.3.4. Separaciones a linderos y retranqueo.

En los Grados 1 y 2, con las condiciones del artículo 8.3.8., las separaciones a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de tres (3) metros. En el Grado 3 se exigirá sólomente éste mínimo.

Los retranqueos en el frente no serán inferiores a tres (3) metros en ninguno de los casos.

Artículo 10.3.5. Tratamiento de los espacios libres.

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 10.3.6. Agrupaciones.

Podrá aceptarse la agrupación de las viviendas formando colonia siempre que su número total no exceda al de múltiplos enteros de la parcela mínima.

La condición de circulo mínimo inscriptible se entiende referida a la agrupación.

Podrán adosarse en grupos de dos (2) o más, sin sobrepasar las seis (6) unidades.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que el presente documento NORMAS URBANISTICAS se corresponde a la MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ICOD DE LOS VINOS-CENTRO HISTORICO- aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de setiembre de 1995.

Se aprobaron con carácter definitivo por la C.U.M.A.C. el día 26 de octubre de 1995, y el Excmo. Ayuntamiento Pleno tomó en conocimiento la subsanación de los reparos formulados por la C.U.M.A.C. en sesión de fecha 19 de diciembre de 1995.

En Icod a 28 de marzo de 1996

EL SECRETARIO GENERAL,

DÓMINGO JESUS HERNANDEZ HERNANDEZ