

C21/A6/2(2)



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 3-D-NOV-2005.



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez

Texto Refundido
Aprobado 22 JUL 2005

El Secretario Delegado

Aprobado inicialmente 18 OCT 2002
Aprobada provisionalmente 21 MAR 2003
Aprobada definitivamente 29 DIC 2004
EL SECRETARIO DELEGADO.



	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	P.G.O.U. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
	ÁREA DE GOBIERNO DE SERVICIOS TERRITORIALES DIRECCIÓN TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL	
TOMO A2		NORMATIVA URBANÍSTICA.

TEXTO REFUNDIDO

(Conteniendo la subsanación a los reparos detallados en el Acuerdo de la COTMAC en sesión de 29 de diciembre de 2004)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1992)
PLAN DE ADAPTACIÓN BÁSICA (1999)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

*Adaptación Básica del PGOU-92 a las determinaciones del Decreto
Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del
Territorio y de Espacios Naturales de Canarias*

Texto Refundido conteniendo la subsanación a los reparos detallados en el Acuerdo de la
COTMAC en sesión de 29 de Diciembre de 2.004

NORMATIVA URBANÍSTICA

Enero de 2.005

TITULO PRIMERO:	2
VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL	2
Artículo 1.0.1. Naturaleza, ámbito y contenido del Plan General	2
Artículo 1.0.2. Vigencia, derogaciones y régimen transitorio	2
Artículo 1.0.3. Efectos	3
Artículo 1.0.4. Revisión	3
Artículo 1.0.5. Modificación	4
Artículo 1.0.6. Interpretación del Plan	4
TITULO SEGUNDO:	6
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	6
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	6
Artículo 2.1.1. Órganos Ejecutores	6
Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo	6
Artículo 2.1.3. Instrumentos de actuación urbanística	6
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU EJECUCIÓN	7
Artículo 2.2.1. Clases	7
Artículo 2.2.2. Planes Parciales	7
Artículo 2.2.3. Planes Especiales	8
Artículo 2.2.4. Estudios de Detalle	9
Artículo 2.2.5. Catálogos	9
Artículo 2.2.6. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización	9
Artículo 2.2.7. Instrumentos para la ejecución material del Planeamiento	10
CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	11
Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística	11
Artículo 2.3.2. Delimitación de Unidades de Actuación	11
Artículo 2.3.3. Sistemas de Ejecución	12
Artículo 2.3.4. Sistema de Concerto	13
Artículo 2.3.5. Sistema de Compensación	13
Artículo 2.3.6. Sistema de Ejecución Empresarial	14
Artículo 2.3.7. Sistema de Cooperación	15
Artículo 2.3.8. Sistema de Expropiación	16
Artículo 2.3.9. Sistema de Ejecución Forzosa	17
Artículo 2.3.10. Actuaciones Urbanísticas Aisladas (A.A.)	17
Artículo 2.3.11. Ámbitos de Ejecución por Sustitución (A.E.S.)	18
Artículo 2.3.12. Ámbitos de Gestión Unitaria (A.G.U.)	18
Artículo 2.3.13. Parcelaciones Urbanísticas	18
Artículo 2.3.14. Reparcelaciones	18
TITULO TERCERO:	20
DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	20
CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO	20
Artículo 3.1.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. Suelos no aptos o de aptitud reducida	20
Artículo 3.1.2. División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria	21
Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada	21
Artículo 3.1.4. División del suelo en Sectores y Unidades de Actuación	22
CAPÍTULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES	23
Artículo 3.2.1. Situaciones de fuera de ordenación	23
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO	24



REPUBLICA ARGENTINA
GOBIERNO DE CAMARIAS DE MATAGORDA



Artículo 3.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.....	24
Artículo 3.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.....	24
Artículo 3.3.3. Aprovechamiento susceptible de apropiación.....	24
Artículo 3.3.4. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.....	25
Artículo 3.3.5 Destino provisional de los terrenos.....	25
TITULO CUARTO:.....	26
RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	26
CAPITULO 1. DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	26
Artículo 4.1.1. Definición, delimitación e identificación.....	26
Artículo 4.1.2. Regulación de los Sistemas Generales.....	27
Artículo 4.1.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.....	27
Artículo 4.1.4. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.....	28
Artículo 4.1.5. Criterios de Valoración.....	28
CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A EFECTOS DE SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE O AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	29
Artículo 4.2.1. Adscripción de sistemas generales al suelo urbanizable.....	29
Artículo 4.2.2. Derechos y obligaciones de los propietarios.....	29
Artículo 4.2.3. Obtención por Expropiación Forzosa.....	29
Artículo 4.2.4. Obtención por Ocupación Directa.....	30
Artículo 4.2.5. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales.....	30
Artículo 4.2.6. Adjudicación de terrenos.....	30
CAPITULO 3. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	32
Artículo 4.3.1. Programación.....	32
Artículo 4.3.2. Ejecución Material.....	32
Artículo 4.3.3. Delimitaciones particulares.....	32
TITULO QUINTO:.....	33
RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	33
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.....	33
Artículo 5.1.1. Definición y delimitación.....	33
Artículo 5.1.2. Régimen urbanístico.....	33
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES.....	34
Artículo 5.2.1. Parcelaciones y segregaciones rústicas.....	34
Artículo 5.2.2. Condiciones de las parcelaciones y segregaciones rústicas.....	34
Artículo 5.2.3. Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.....	34
Artículo 5.2.4. Asentamientos rurales.....	35
CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.....	36
Artículo 5.3.1. Usos característicos.....	36
Artículo 5.3.2. Usos permitidos y Prohibidos.....	36
Artículo 5.3.3. Edificaciones permitidas.....	37
Artículo 5.3.4. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.....	37
Artículo 5.3.5. Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.....	38
Artículo 5.3.6. Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas.....	39
Artículo 5.3.7. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.....	40
Artículo 5.3.8. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.....	40
Artículo 5.3.9. Condiciones de las estaciones de suministro de combustibles y otros servicios.....	40
Artículo 5.3.10. Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos.....	40

Artículo 5.3.11. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.....	41
Artículo 5.4.1. División del suelo rústico.....	43
Artículo 5.4.2. Régimen del suelo rústico de protección ambiental.....	44
Artículo 5.4.3. Régimen del suelo rústico de protección de sus valores económicos.....	47
Artículo 5.4.4. Régimen del suelo rústico de Protección Territorial (SRPT) y de Asentamientos Rurales (SRAR).....	51
CAPITULO 5. RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES (SRAR).	52
Artículo 5.5.1. Definición y delimitación.....	52
Artículo 5.5.2. Ordenación.....	52
Artículo 5.5.3. Red Vial Básica.....	52
Artículo 5.5.4. Red Vial Adicional. (Servidumbres de Acceso).....	52
Artículo 5.5.5. Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales.....	53
Artículo 5.5.6. Condiciones de la parcela.....	53
Artículo 5.5.7. Tipos de edificación.....	53
Artículo 5.5.10. Dimensiones máximas de la edificación.....	54
Artículo 5.5.12. Condiciones generales de protección del patrimonio histórico en los Asentamientos Rurales.....	55
TITULO SEXTO:	56
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	56
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	56
Artículo 6.1.1. Definición y Delimitación.....	56
Artículo 6.1.2. Aprovechamiento Urbanístico Medio.....	56
Artículo 6.1.3. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento medio.....	56
Artículo 6.1.4. Transformación de edificabilidades.....	56
Artículo 6.1.5. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbanizable.....	57
CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS).	58
Artículo 6.2.1. Definición.....	58
Artículo 6.2.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	58
Artículo 6.2.3. Derechos y Obligaciones de los propietarios.....	58
Artículo 6.2.5. Condiciones Urbanísticas del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNSD).....	58
CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO).	60
Artículo 6.3.1. Definición.....	60
Artículo 6.3.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.....	60
Artículo 6.3.3. Derechos y Obligaciones de los propietarios.....	60
Artículo 6.3.4. Condiciones Urbanísticas de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado No ordenado (SUSNO).....	61
Artículo 6.3.5. Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales.....	61
Artículo 6.3.6. Requisitos para poder edificar.....	61
Artículo 6.3.7. Delimitación de sectores. Ejecución.....	61
CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (SUSO).	63
Artículo 6.4.1. Definición.....	63
Artículo 6.4.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.....	63
Artículo 6.4.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado-SUSO.....	63
Artículo 6.4.4. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado-SUSO.....	64
Artículo 6.4.5. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos.....	65
Artículo 6.4.6. Requisitos para poder edificar.....	65



TÍTULO SÉPTIMO:.....	67
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	67
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	67
Artículo 7.1.1. Definición y Delimitación	67
Artículo 7.1.2. Ordenación del Suelo Urbano en el Plan General.....	67
Artículo 7.1.3. Orden de prioridad en el desarrollo del suelo.....	68
Artículo 7.1.4. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano.....	68
CAPÍTULO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC).....	69
Artículo 7.2.1. Definición.....	69
Artículo 7.2.2. Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.....	69
Artículo 7.2.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado.....	69
Artículo 7.2.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano no consolidado.....	70
Artículo 7.2.5. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.....	71
Artículo 7.2.6. Edificación previa a la condición de solar.....	71
CAPÍTULO 3. GESTION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	73
Artículo 7.3.1. Reparcolación económica.....	73
Artículo 7.3.2. Ejecución y pago de las obras de Urbanización.....	73
CAPÍTULO 4. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC).....	75
Artículo 7.4.1. Definición.....	75
Artículo 7.4.2. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.....	75
Artículo 7.4.3. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano consolidado.....	75
Artículo 7.4.4. Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.....	76
Artículo 7.4.5. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.....	76
Artículo 7.4.6. Edificación previa a la condición de solar.....	77
TÍTULO OCTAVO.....	78
CONDICIONES DE USO	78
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	78
Artículo 8.1.1. Definición.....	78
Artículo 8.1.2. Aplicación.....	78
Artículo 8.1.3. Clasificación de los usos.....	78
Artículo 8.1.4. Usos permisibles.....	80
Artículo 8.1.5. Diferentes usos de un mismo edificio.....	80
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.....	81
Artículo 8.2.1. Definición y clases.....	81
Artículo 8.2.2. Aplicación.....	81
SECCION PRIMERA: Condiciones de la Vivienda Familiar.....	81
Artículo 8.2.3. Condiciones Generales.....	81
Artículo 8.2.4. Programa de la vivienda.....	82
Artículo 8.2.5. Dotación para minusválidos.....	82
Artículo 8.2.6. Dotación de Aparcamiento.....	82
SECCION SEGUNDA: Residencia Comunal.....	82
Artículo 8.2.7. Condiciones de aplicación.....	82
CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL.....	83
Artículo 8.3.1. Definición y clases.....	83
Artículo 8.3.2. Aplicación.....	84
Artículo 8.3.3. Industria Compatible.....	84
SECCION PRIMERA: Condiciones de la Industria.....	84
Artículo 8.3.4. Aislamiento de las construcciones.....	84

Artículo 8.3.5. Dimensiones de los locales.....	84
Artículo 8.3.6. Circulación Interior.....	84
Artículo 8.3.7. Dotación de Aparcamiento.....	84
Artículo 8.3.8. Ordenación de la carga y la descarga.....	85
SECCION SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Industriales.....	85
Artículo 8.3.9. Condiciones de aplicación.....	85
SECCION TERCERA: Condiciones de los Talleres Domésticos.....	86
Artículo 8.3.10. Condiciones de aplicación.....	86
CAPITULO 4. USO TERCIARIO.....	87
Artículo 8.4.1. Definición y clases.....	87
Artículo 8.4.2. Aplicación.....	88
Artículo 8.4.3. Terciario compatible.....	88
SECCION PRIMERA: Dimensiones del Comercio.....	88
Artículo 8.4.4. Dimensiones.....	88
Artículo 8.4.5. Comercio compatible.....	89
Artículo 8.4.6. Circulación interior.....	89
Artículo 8.4.7. Escaleras.....	89
Artículo 8.4.8. Ascos.....	89
Artículo 8.4.9. Aparcamientos.....	90
Artículo 8.4.10. Ordenación de la carga y descarga.....	90
Artículo 8.4.11. Sótanos y Semisótanos Comerciales.....	90
Artículo 8.4.12. Pasajes Comerciales.....	90
Artículo 8.4.13. Almacenes de Productos Alimentarios.....	90
SECCION SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas.....	91
Artículo 8.4.14. Oficinas compatibles.....	91
Artículo 8.4.15. Altura libre de pisos.....	91
Artículo 8.4.16. Aseos.....	91
Artículo 8.4.17. Aparcamientos.....	91
Artículo 8.4.18. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.....	91
SECCION TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión.....	91
Artículo 8.4.19. Condiciones de aplicación.....	91
CAPITULO 5. USO TURISTICO.....	92
Artículo 8.5.1. Definición. Clases y Condiciones Generales del Uso Turístico.....	92
CAPITULO 6. USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	93
Artículo 8.6.1. Definición y clases.....	93
Artículo 8.6.2. Aplicación.....	94
Artículo 8.6.3. Alcance de la calificación dotacional.....	94
Artículo 8.6.4. Compatibilidad de usos de equipamiento/dotaciones.....	94
Artículo 8.6.5. Sustitución de los equipamientos existentes.....	95
Artículo 8.6.6. Unidades integradas de equipamiento.....	95
Artículo 8.6.7. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.....	95
SECCION PRIMERA: Condiciones Particulares.....	95
Artículo 8.6.8. Equipamiento Docente.....	95
Artículo 8.6.9. Equipamiento de Ocio.....	96
Artículo 8.6.10. Equipamiento Deportivo.....	96
Artículo 8.6.11. Mercados Centrales de Comercio Básico.....	96
Artículo 8.6.12. Servicios de la Administración.....	96
Artículo 8.6.13. Instalaciones para la Defensa.....	97
Artículo 8.6.14. Desarrollo de los servicios infraestructurales.....	97
Artículo 8.6.15. Ejecución de los servicios infraestructurales.....	97
Artículo 8.6.16. Condiciones específicas de las Infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.....	97



0290-1370
Fax: 34929 440000



*

CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES.....	99
SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.....	99
Artículo 8.7.1. Definición.....	99
Artículo 8.7.2. Aplicación.....	99
SECCION SEGUNDA: Red Vial.....	99
Artículo 8.7.3. Jerarquización de la Red Vial.....	99
Artículo 8.7.4. Condiciones de diseño.....	99
Artículo 8.7.5. Servicios del automóvil.....	100
Artículo 8.7.6. Franja de reservas.....	100
SECCION TERCERA: Aparcamientos Públicos.....	100
Artículo 8.7.7. Definición y clases.....	100
Artículo 8.7.8. Aplicación.....	100
Artículo 8.7.9. Accesos.....	100
Artículo 8.7.10. Altura libre de piso.....	101
Artículo 8.7.11. Condiciones de seguridad.....	101
Artículo 8.7.12. Edificación sobre rasante.....	101
Artículo 8.7.17. Edificación bajo los espacios públicos.....	101
Artículo 8.7.18. Aparcamiento en superficie.....	101
CAPÍTULO 8. USO DOTACIONAL PARA LOS ESPACIOS LIBRES.....	102
Artículo 8.8.1. Definición y clases.....	102
Artículo 8.8.2. Condiciones generales.....	102
Artículo 8.8.3. Condiciones de los parques suburbanos.....	102
Artículo 8.8.4. Parques Urbanos.....	103
Artículo 8.8.5. Parques deportivos, culturales y recreativos.....	103
Artículo 8.8.6. Jardines.....	103
Artículo 8.8.7. Áreas ajardinadas.....	104
Artículo 8.8.8. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.....	104
Artículo 8.8.9. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.....	104
TITULO NOVENO:.....	105
CAPITULO PRELIMINAR:.....	105
Artículo 9.0.1. Definición.....	105
CAPITULO 1. Condiciones Particulares de la Zona 1: Mantenimiento de la Edificación.....	105
Artículo 9.1.1. Definición, ámbito y uso característico.....	105
Artículo 9.1.2. Obras admisibles.....	105
Artículo 9.1.3. Condiciones de ampliación de los edificios destinados a dotaciones.....	105
Artículo 9.1.4. Usos No Característicos.....	106
CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN CERRADA.....	107
Artículo 9.2.1. Definición, ámbito y uso característico.....	107
Artículo 9.2.2. Parcela mínima.....	107
Artículo 9.2.3. Alineaciones y Rasantes exteriores.....	108
Artículo 9.2.4. Chaflanes.....	108
Artículo 9.2.5. Fondo edificable máximo.....	108
Artículo 9.2.6. Posición respecto a la alineación exterior.....	109
Artículo 9.2.7. Dimensiones máximas de la edificación.....	109
Artículo 9.2.8. Superficie edificada por planta.....	110
Artículo 9.2.9. Altura máxima.....	110
Artículo 9.2.10. Edificios de esquina o con varias fachadas.....	110
Artículo 9.2.11. Edificios colindantes con alturas diferentes.....	110
CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: RESIDENCIAL ABIERTA.....	112
Artículo 9.3.1. Definición, ámbito y uso característico.....	112

• Artículo 9.3.2. Clasificación y grados.....	112
• Artículo 9.3.3. Ocupación.....	112
• Artículo 9.3.4. Separaciones a linderos y retranqueo.....	113
• Artículo 9.3.5. Separaciones entre bloques.....	113
• Artículo 9.3.7. Configuración y tratamiento de los espacios libres.....	114
• Artículo 9.3.8. Remodelación del volumen.....	114
• Artículo 9.3.9. Dimensiones máximas de la edificación.....	114
CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN.....	115
Artículo 9.4.1. Definición, ámbito y uso característico.....	115
Artículo 9.4.2. Clasificación en grados.....	115
Artículo 9.4.3. Construcciones auxiliares.....	116
Artículo 9.4.4. Separaciones a linderos y retranqueo.....	116
Artículo 9.4.6. Tratamiento de los espacios libres.....	117
Artículo 9.4.7. Agrupaciones.....	117
Artículo 9.4.8. Separación entre volúmenes habitables.....	117
Artículo 9.4.9. Dimensiones máximas de la edificación.....	117
CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: INDUSTRIAL.....	118
Artículo 9.5.1. Definición y ámbito.....	118
Artículo 9.5.2. Tipo edificatorio.....	118
Artículo 9.5.3. Obras e instalaciones admisibles.....	118
Artículo 9.5.4. Parcela mínima.....	118
Artículo 9.5.5. Separación a linderos y retranqueos.....	118
Artículo 9.5.6. Separación entre edificios.....	119
Artículo 9.5.7. Ocupación máxima.....	119
Artículo 9.5.8. Altura de los edificios.....	119
Artículo 9.5.9. Cota de origen y referencia.....	119
Artículo 9.5.10. Altura de pisos.....	120
Artículo 9.5.11. Edificabilidad.....	120
Artículo 9.5.12. Condiciones de seguridad frente al fuego.....	120
Artículo 9.5.13. Usos compatibles.....	120
CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: PATRIMONIO HISTÓRICO.....	121
Artículo 9.6.1. Patrimonio Histórico.....	121
Artículo 9.6.2. Protección del Patrimonio Histórico.....	121
Artículo 9.6.3. Niveles de Protección.....	121
Artículo 9.6.4. Régimen de usos.....	121
Artículo 9.6.5. Condiciones de los tipos de obra.....	122
Artículo 9.6.6. Nivel 1. Obras permitidas.....	122
Artículo 9.6.7. Nivel 2. Obras permitidas.....	123
Artículo 9.6.8. Nivel 3. Obras permitidas.....	123
Artículo 9.6.9. Nivel 4. Obras permitidas.....	123
Artículo 9.6.10. Nivel 5. Obras permitidas.....	123
Artículo 9.6.11. Protección de la parcela.....	124
CAPITULO 7.- PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS.....	125
Artículo 9.7.1.- Ámbito de la protección.....	125
Artículo 9.7.2.- Condiciones de uso.....	125
Artículo 9.7.3.- Condiciones de protección.....	125
CAPITULO 8.- PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTÓRICOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS.....	126
Artículo 9.8.1. Ámbito de protección.....	126
Artículo 9.8.2. Condiciones de uso.....	126
Artículo 9.8.3. Condiciones de protección.....	126



AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE CAJAMARTE



Artículo 9.8.4. Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos.....	126
Artículo 9.8.5.- Normas para el nivel 1.....	126
Artículo 9.8.6.- Normas para el nivel 2.....	127
TITULO DÉCIMO:	128
PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	128
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	128
Artículo 10.1.1. Definición.....	128
Artículo 10.1.2. Capacidad de edificar.....	128
CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA	128
Artículo 10.2.1. Definición.....	128
Artículo 10.2.2. Aplicación.....	128
Artículo 10.2.3. Relación entre edificación y parcela.....	128
Artículo 10.2.4. Segregación y agregación de parcelas. Parcela mínima.....	129
CAPITULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	129
Artículo 10.3.1. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública.....	129
Artículo 10.3.2. Separación a linderos. Prescripciones particulares.....	129
Artículo 10.3.3. Retranqueo.....	130
Artículo 10.3.4. Separación entre edificios.....	130
Artículo 10.3.5. Área de movimiento de la edificación.....	130
CAPITULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR EDIFICACIÓN	131
Artículo 10.4.1. Definición.....	131
Artículo 10.4.2. Aplicación.....	131
Artículo 10.4.3. Ocupación o superficie ocupada.....	131
Artículo 10.4.4. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.....	131
Artículo 10.4.5. Coeficiente de ocupación.....	131
Artículo 10.4.6. Superficie libre de parcela.....	132
Artículo 10.4.7. Preparación de la parcela.....	132
CAPITULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	133
Artículo 10.5.1. Definición.....	133
Artículo 10.5.2. Aplicación.....	133
Artículo 10.5.3. Altura de edificación.....	133
Artículo 10.5.4. Sótanos y semisótanos.....	133
Artículo 10.5.5. Entreplantas.....	134
Artículo 10.5.6. Áticos.....	134
Artículo 10.5.7. Altura de plantas.....	134
Artículo 10.5.8. Altura reguladora máxima.....	135
Artículo 10.5.9. Altura en relación al ancho de la calle.....	135
Artículo 10.5.10. Construcciones por encima de la altura.....	136
Artículo 10.5.11. Altura de los edificios públicos.....	136
Artículo 10.5.12. Altura mínima.....	137
Artículo 10.5.13. Tipos de edificación.....	137
Disposición Transitoria Única	138

Normas Urbanísticas



SECRETARÍA DE URBANÍSTICA
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL



TÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.0.1. Naturaleza, ámbito y contenido del Plan General.

1. El Plan General de Santa Cruz de Tenerife (Adaptación Básica al Decreto Legislativo, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante DL-1/2000, en adelante PGOU-AB) es el instrumento de ordenación urbanística integral del Municipio, para lo que define los elementos de su estructura general y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico-urbanístico aplicable a cada clase y categoría del mismo.
2. Con arreglo a la legislación urbanística vigente quedan sujetos al Plan General todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación.

Artículo 1.0.2. Vigencia, derogaciones y régimen transitorio

1. El Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000) entrará en vigor desde la fecha oficial de publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en los artículos 45 y 46 del Decreto Legislativo 1/2000.
2. El Plan General deroga y sustituye dentro del Municipio al Plan General de Ordenación Urbana de 1992 y a cualquier otro planeamiento de él derivado salvo a los que se refiere el punto siguiente.
3. Los planes parciales o especiales y cualesquiera otras figuras equivalentes de desarrollo urbano que a la entrada en vigor del presente Plan General se encuentren "en curso de ejecución" con arreglo a la Ley, mantendrán su vigencia cuando así se señale en las fichas correspondientes de ordenación específica, con las condiciones que en cada caso se establezcan. Serán de aplicación las determinaciones del Plan General (Adaptación Básica DL-1/2000) referentes a aspectos no regulados en la normativa particular o de interpretación dudosa de dichos planes.

De igual forma se mantiene en vigor el Catálogo de Edificaciones y Espacios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1992.
4. Los convenios urbanísticos celebrados con aprobación plenaria entre el Ayuntamiento y los particulares como consecuencia de la participación pública en el proceso de elaboración del Plan de 1992 se conservarán en éste con el carácter de reparcelaciones voluntarias y su ámbito se considerará a todos los efectos un área de suelo urbano consolidado en la que los deberes y derechos establecidos en la Ley se entenderán asumidos en el propio Convenio.
5. En aquellos ámbitos de suelo urbano delimitados en el Plan General (PGOU-AB) y que al entrar en vigor dicho Plan tengan aprobados los correspondientes proyectos reparcelatorios, según el sistema de ejecución elegido, sus propietarios mantendrán los deberes y derechos establecidos en dichos proyectos reparcelatorios.

Artículo 1.0.3. Efectos.

La entrada en vigor del Plan General (PGOU-AB) produce los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
- b) Obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones siendo nulas cualquiera de las reservas de dispensación.
- c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de los medios de ejecución forzosa.
- d) La declaración de Utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, cuando definen unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación.
- e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y obtener copia de su contenido, en la forma prevista en el artículo correspondiente de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 1.0.4. Revisión.

1. Se entenderá por Revisión del Plan General, además de lo establecido por el artº 46 del DL 1/2000, la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- El cumplimiento de las condiciones previstas por el Planeamiento y en particular el agotamiento del suelo urbanizable.
- La modificación del modelo territorial establecido.
- La alteración de cualquier elemento de la ordenación estructural.
- Las propuestas de reclasificar suelo rústico a urbanizable.

2. Antes del plazo establecido en la Disposición Transitoria Segunda 1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000), conforme a la redacción dada en la Ley 2/2004 de medidas fiscales tributarias, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de su revisión, que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Si se aprueba un Plan de ámbito supramunicipal o se modifica la legislación aplicable en forma que lo haga necesario.
- b) Si se incumplen las hipótesis del Plan en cuanto a intervención de la Administración Pública en la corrección del carácter marginal del área de expansión y en la conducción de nuevas formas integradas de desarrollo, particularmente a través de la ejecución del Polígono del Rosario, según los criterios expuestos en la Memoria.
- c) Si por evolución de las necesidades colectivas o entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente resulta necesaria una reconsideración significativa de los Sistemas Generales.
- d) Si circunstancias sobrevenidas lo justifican por afectar significativamente a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y así lo acuerda motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.



SECRETARÍA DE
URBANISMO Y
MEDIO AMBIENTE



Artículo 1.0.5. Modificación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General cualquier reconsideración de sus elementos no contemplada en el artículo 1.0.4 aptdo.1 de estas Normas.

La Modificación del Plan podrá tener lugar en cualquier momento respetándose las siguientes reglas:

- Si se inicia antes de transcurrido un año desde la publicación de la fecha de aprobación del planeamiento o de su última revisión la modificación no podrá alterar la clasificación del suelo ni la calificación dotacional del mismo.
- Transcurrido el plazo establecido para la revisión del Plan no podrá tramitarse modificación alguna.

2. No se considerarán modificaciones del Plan: ;

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior en desarrollo del Plan General.

b) Los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución del Plan General al delimitar los sectores y las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan afectación a los Sistemas Generales o espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización para el desarrollo o adaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas.

d) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de planes especiales de protección.

3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan y demostrar su coherencia con el mismo al nivel de estudio y precisión documental adecuado al caso.

Artículo 1.0.6. Interpretación del Plan.

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 General (PGOU-AB) 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 normativo 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 la escala.

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. Los conceptos y términos empleados en esta Normativa son los definidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.



DIRECCIÓN GENERAL DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO
PROCESO DE ADOPTACIÓN BÁSICA 41.11.1988



TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Órganos Ejecutores.

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la participación de los particulares establecida en la legislación y regulada en estas Normas.

2. Corresponde a los Organismos de la Administración Central, de la Comunidad Autónoma y del Cabildo Insular en su caso, 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 General se sujetarán a las prioridades señaladas en el mismo. El Ayuntamiento, previa apreciación del interés urbanístico, podrá 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 tal supuesto 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 el desarrollo del Plan General se procederá mediante:

- a) Los Instrumentos de ordenación urbanística y su ejecución
- b) Ejecución del Planeamiento de Ordenación Urbanística.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU EJECUCIÓN

Artículo 2.2.1. Clases.

1. Conforme establece la Legislación Urbanística vigente los instrumentos de ordenación urbanística para el desarrollo del Plan General se agrupan en:

- a) Los Planes Urbanísticos y los Catálogos
- b) Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización

La ejecución material de los instrumentos de Ordenación Urbanística se llevará a cabo con arreglo a proyectos de urbanización o proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

2. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

a) **Planes de Desarrollo:**

- **-Planes parciales:** establecerán la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable.
- **-Planes Especiales:** desarrollan y complementan determinaciones del Plan General, ordenando aspectos específicos de un ámbito determinado de suelo urbano.
- **-Estudios de Detalle:** Tienen por objeto el completar o reajustar las determinaciones respecto de volúmenes y alineaciones y rasantes establecidas por los Planes de desarrollo o por el Plan General.

b) **Catálogos:** Documento en el que se recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles, espacios de interés histórico, arqueológico, científico, ... que deban ser preservados conforme a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias o por sus características singulares.

3. **Ordenanzas Municipales de Edificación:** Tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos incluidos los estéticos que sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y uso de los inmuebles.

4. **Ordenanzas Municipales de Urbanización:** Regularán los aspectos relativos a proyectos, ejecución, recepción y mantenimiento de las obras de urbanización, así como los criterios de diseño que deban respetarse.

Artículo 2.2.2. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 35 y 36 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante DL-1/2000) y en los artº. 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) y en esta Normativa, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores o ámbito que se han de desarrollar mediante esta instrumento.

2. Hasta tanto se desarrollen las disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión que prevé la Disposición Transitoria Décima del Texto Refundido 1/2000, serán de aplicación los



módulos mínimos de reservas de suelo para dotaciones establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) sin perjuicio del cumplimiento de las reservas genéricas señaladas en el propio DL 1/2000.

3. El Plan Parcial contendrá los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) con las siguientes precisiones:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), 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.
- Justificación de la coherencia formal de la solución, en los términos que establecen las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- 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 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 ejecución 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 los usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiera 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.- Los planes parciales de iniciativa privada deberán asimismo cumplir con las determinaciones señaladas en el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).

Artículo 2.2.3. Planes Especiales

1.- Los Planes Especiales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el art. 37 del DL-1/2000 y en los artº. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General 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 la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Justificación de la coherencia formal de la solución, en los términos que establecen las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- 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 ejecución.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

2. 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.

3. 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 2.2.4. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el art. 39 del DL-1/2000 y en los artº. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) con las especificaciones que se señalan en el artículo correspondiente de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 2.2.5. Catálogos

1. Los Catálogos contendrán las determinaciones señaladas en el art. 39 del DL-1/2000 y en los artº. 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).

2. Los Catálogos contendrán 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.

Artículo 2.2.6. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

1. A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización 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 el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN, REGULACIÓN Y ORDENACIÓN BÁSICA AL D. U. 1976



2. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos y cuantas otras condiciones sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos de los inmuebles. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

5. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de Régimen Local.

6. Todas las determinaciones del presente Plan usan los términos y conceptos definidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización con la fuerza normativa de tales definiciones.

Artículo 2.2.7. Instrumentos para la ejecución material del Planeamiento.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De Urbanización
- Proyectos de Ejecución de Sistemas
- De Edificación
- Otras actuaciones urbanísticas
- De actividades e instalaciones.

2. Las condiciones generales de dichos proyectos se determinarán las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización correspondientes.

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante las diferentes formas de ejecución contempladas en el DL 1/2000, los sistemas de ejecución que en cada caso correspondan en función del tipo de iniciativa, pública o privada, que ponga en marcha el proceso y a la precisa clasificación del suelo en el que se actúa.

En función de ello en suelo urbano sin consolidar y suelo urbanizable tendrá preferencia la actuación de iniciativa privada (artº 97 DL 1/2000) mediante cualquiera de los sistemas de actuación contenidos en el artº 96.2.a del DL 1/2000. En asentamientos en suelo rústico se optará preferentemente por la iniciativa pública por el sistema de expropiación (artº 97.b 1 DL 1/2000). Los Sistemas Generales se ejecutarán mediante sistemas de ejecución pública (artº 97.c DL 1/2000).

En suelo urbano consolidado la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento asignado a la misma con la urbanización previa o simultánea o afianzamiento de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

En cualquier clase de suelo en los que no sea posible o conveniente la actuación mediante alguno de los sistemas anteriores se podrá optar por cualquiera de las restantes formas de ejecución previstas en el Capítulo VI del Título III de DL 1/2000.

2. Toda nueva edificación, y en general toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiera a suelo urbano como a suelo urbanizable, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Legislación vigente, el cumplimiento previo o simultáneo de las condiciones de gestión establecidas en el sector y en la unidad de actuación en que, en su caso, esté incluida, 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 DL-1/2000.

A estos efectos se considerará edificación nueva, la que resulta de la ejecución de obras de sustitución y nueva planta señaladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

3. 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 Estatal competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiera el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento (RD 2158/1978), no precisarán de los requisitos exigidos en el apartado anterior.

Artículo 2.3.2. Delimitación de Unidades de Actuación.

1. La delimitación de la unidad de actuación coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa.

2. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y delimitación de unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 95 del DL-1/2000 y Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias (D-183/2004).



LEY 1/2000 DE
ORDENACIÓN TERRITORIAL Y ORGANIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN URBANA



3. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano no consolidado, se delimitarán unidades de actuación que incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua o discontinua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el artº 94 del DL-1/2000.

4. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultánea a la de cualquier planoamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General. :

5. Conforme establece el artículo 73.4 del DL-1/2000, la ejecución del planeamiento en suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de dicha ley.

Artículo 2.3.3. Sistemas de Ejecución.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de ejecución previstos en los Capítulos III, IV, V y VI del Título III y conforme las disposiciones del Capítulo II Título III del DL-1/2000.

2. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento establecerá el sistema de actuación privada o pública previsto para su desarrollo, fijando expresamente para los últimos el sistema concreto de ejecución. Los sistemas de actuación contemplados en el artº 96 del DL-1/2000 son los siguientes:

• Sistemas de ejecución privada: -

Concierto
Compensación
Ejecución Empresarial

• Sistemas de ejecución pública:

Cooperación
Expropiación
Ejecución Forzosa

3. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante la expropiación u ocupación directa de los terrenos o mediante su adscripción a sectores, ámbitos o unidades de actuación. Su ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

4. Cuando no esté prevista por el planeamiento, no sea precisa ni conveniente la delimitación de una unidad de actuación, la ejecución se podrá llevar a cabo mediante actuaciones urbanísticas aisladas por obras públicas ordinarias.

5. Cuando el planeamiento haya optado por los sistemas de ejecución privada, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada, durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura, por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación.

5. La sustitución del sistema de ejecución privada por uno de ejecución pública, acordada de oficio o a instancia de parte, podrá tener lugar:
 - Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, por los titulares de la iniciativa a la que se sustituye.
 - Por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido, con perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros.

Artículo 2.3.4 Sistema de Concierto.

1. En el sistema de concierto el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

- a) Mediante la constitución por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.
- b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.
- c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. El establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública y tendrá por objeto los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento.

3. Los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán contener las determinaciones y requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para permitir su inscripción registral y los establecidos en el artº 109 del DL-1/2000.

Artículo 2.3.5. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación podrá establecerse a iniciativa de los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie del sector, ámbito o la unidad de actuación excluidos los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.

2. La iniciativa para establecer el sistema de compensación será aprobada por el Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el artº 64 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias (D-183/2004) y conforme a dicho artículo se aportará la documentación correspondiente que señala el mismo.

3. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.



DIRECCIÓN URBANÍSTICA
DEL P.O.C. 1217/2000, OFICINA 41 DEL 12006



La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad.

Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al sistema serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación.

4. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

5. La aprobación del proyecto de compensación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 2.3.6 Sistema de Ejecución Empresarial

1. Conforme lo establecido en los arts 117 a 119 de del DL-1/2000, en el sistema de ejecución empresarial el beneficiario de la atribución de la ejecución asumirá la entera actividad y deberá realizar ésta conforme al convenio urbanístico de ejecución aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

2. El Ayuntamiento aprobará el convenio urbanístico de ejecución que fija las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios de suelo y dirigirá, supervisará, intervendrá y controlará la actividad de ejecución.

3. En el sistema de ejecución empresarial la gestión de la actividad podrá ser realizada:

- a) Directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución.
- b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen.

4. La gestión del sistema deberá ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

- a) El establecimiento del sistema determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema.
- b) La persona responsable de la ejecución estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza jurídico-privada, producirán los efectos de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rige la ejecución.
- c) Cuando algunos o todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación, ámbito o sector, rechacen las ofertas de compra y de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre:

1. Solicitar el levantamiento de acta en la que figure la situación urbanística y registral de las fincas y que se comunicará al Registro de la Propiedad para su anotación al

márgen de las mismas. Estos asientos servirán al beneficiario de la ejecución del sistema como título habilitante para la ocupación de los terrenos, actuando como fiduciaria de los mismos.

2. Crear una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada en la que los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad mediante la aportación de los terrenos y bienes de que sean titulares. Concluido el proceso urbanizador, la entidad será liquidada y disuelta, mediante la adjudicación a cada socio de las parcelas o solares edificables resultantes que le correspondan. Procederá igualmente la disolución de la sociedad en los supuestos de cambio o sustitución del sistema de ejecución.

5. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial requerirá la aprobación y suscripción de convenio urbanístico de ejecución empresarial, formalizado en escritura pública y tendrá por objeto el establecimiento de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última.

Los convenios urbanísticos de ejecución empresarial deberán contener:

- a) Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, la edificación.
- b) Los estatutos y el acuerdo de creación de la sociedad mercantil a que se refiera el apartado 3b de este artículo.
- c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación en cuenta no inferior al 15% del coste total de las mismas.
- d) El procedimiento de liquidación final de la actuación.
- e) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.
- f) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.
- g) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

Artículo 2.3.7. Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgarán a la Administración municipal la disposición fiduciaria de éstos. La Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

2. El sistema de cooperación supondrá la reparcelación de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema. Se excluyen de la reparcelación los supuestos de titular único de los terrenos y en el caso de constitución por la Administración actuante de una sociedad mercantil de capital mixto en el que participen al menos los propietarios que representen cuando menos el 50 por ciento de la superficie total de la unidad de actuación. En este último caso, los propietarios que no participen en la sociedad serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, siendo beneficiaria la sociedad mixta. Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días. ;



SECRETARÍA DE URBANISMO
CALLE DE LA TRINIDAD, 14. 35013 LAS VEGAS DE MATORRALES (LA OROTAVA)



3. En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se gestionará por la Administración o la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

- a) Exigir de los propietarios el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para el próximo año.
- b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

4. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

Artículo 2.3.8. Sistema de Expropiación

1. En el sistema de ejecución por expropiación, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de actuación y realizará por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de titulares de bienes y derechos así como de la descripción de éstos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

3. Cuando en la unidad de actuación a ejecutar por expropiación existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver el procedimiento que legalmente proceda para la mutación domanial o la desafección de los mismos según proceda.

4. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento.

5. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general.

6. En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá al expropiado acudir a la Comisión de Valoraciones de Canarias para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago, sin perjuicio de la efectiva transmisión de las mismas. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en dinero.

7. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o por decisión de la Administración municipal o por acuerdo de la Comisión de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración de la legislación general.

8. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuyo

eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar los bienes y derechos afectados por la liberación, los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio, las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

9. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

10. El procedimiento a seguir será el especificado en los artículos 129 y 130 del DL-1/2000.

Artículo 2.3.9. Sistema de Ejecución Forzosa

1. En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido. Esta declaración con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema, y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar mediante asientos de nota marginal.

3. El sistema de ejecución forzosa será gestionado por el Ayuntamiento conforme lo establecido en el artº 132 del DL-1/2000.

4. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución previsto y su sustitución por el de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el Ayuntamiento. Su tramitación se desarrollará reglamentariamente conforme a lo dispuesto en los artº 100 y artº 133-134 del DL 1/2000.

La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento sin trámite ni requisito ulterior algunos para la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, a localizar los terrenos precisos para la cesión correspondiente al porcentaje pertinente del aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos, a formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que sean precisos, así como el o los proyectos de urbanización y, en su caso, edificación pertinentes y a ejecutar los proyectos de reparcelación forzosa necesarios para la justa distribución de beneficios y cargas.

Artículo 2.3.10. Actuaciones Urbanísticas Aisladas (A.A.)

1. La ejecución del planeamiento mediante obras públicas se llevará a cabo cuando no esté prevista en el planeamiento las delimitaciones de unidades de actuación, por no resultar precisa, conveniente o por ser actuaciones en suelo urbano consolidado y asentamientos rurales.

2. El suelo preciso para ejecutar las obras se podrá obtener por cesión gratuita mediante convenio, por expropiación o en último caso por ocupación directa de los mismos.

3. La ejecución material de las obras de urbanización se llevará a cabo por la Administración quien podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo directamente beneficiados por las obras.



SECRETARÍA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
C/ SAN VICENTE DE CAJAL, 11 - 38001



Artículo 2.3.11. Ámbitos de Ejecución por Sustitución (A.E.S.)

1. En suelo urbano consolidado en el que no sea conveniente la Intervención pública mediante actuaciones urbanísticas aisladas y el destino del suelo tenga un marcado interés general, se optará por la delimitación de Ámbitos de Ejecución de Edificación por Sustitución del propietario, conforme lo establecido en el artº 148 del DL-1/2000.

Artículo 2.3.12. Ámbitos de Gestión Unitaria (A.G.U.)

1. El presente Plan delimita en el suelo urbano consolidado ámbitos de normativa específica a los que se les aplica el término de Ámbitos de Gestión Unitaria (A.G.U.), para los que, previamente a los actos de edificación, resulta precisa la adecuación de los terrenos para regularizar la configuración física de las fincas de manera que resulten adaptadas al planeamiento en cuanto a forma, superficie y frente mínimos, conforme a lo previsto en el apartado 2.º del artº 84 del DL-1/2000.

2. Para facilitar la ejecución del Plan, el ámbito se podrá desarrollar de forma parcial por los propietarios del suelo que quieran materializar su derecho, siempre que en su conjunto cumplan con las condiciones de parcela mínima que establezca el planeamiento y con el art. 3.1.4. apartado 2 de las presentes Normas.

3. Su tramitación se llevará a cabo conforme lo establecido en el artículo 87 del DL-1/2000 y correspondientes del Decreto 183/2004 de Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento en Canarias.

Artículo 2.3.13. Parcelaciones Urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística, toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes que se lleva a cabo en los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos rurales por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos ni urbanizables mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en el Capítulo V del Título II del DL-1/2000, y en las demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

Artículo 2.3.14. Reparcelaciones

1. Se entienda por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un sector, ámbito de gestión unitaria según su definición en el artículo 2.3.12, o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

- c) La adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a Intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de actuación y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo destinado a un sistema general incluido o adscrito a la unidad de actuación de que se trate.
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzoso y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

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 actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir las circunstancias previstas en el artículo 86 del DL-1/2000.

4. No resultará necesaria la reparcelación cuando se den las circunstancias previstas por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias (D-183/2004) y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el sector o unidad de actuación delimitados.

5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone Capítulo V del Título II del DL-1/2000, así como lo señalado en el D-183/2004 y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación se regirán por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, el D-183/2004, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y demás legislación urbanística estatal y autonómica aplicable, en particular, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.



CONSEJO REGULADOR DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
C/ DELINQUENTE - ATAPUECA, BASICA 4 D. 10900



TITULO TERCERO: DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 3.1.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. Suelos no aptos o de aptitud reducida.

1. De acuerdo con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial el Plan General (AB) clasifica el suelo de la totalidad del municipio en todas o alguna de las siguientes clases: "urbano", "urbanizable" y "rústico".

2. Comprenderán el suelo urbano los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, comprende las áreas ya incorporadas a la Ciudad al aprobar el Plan. Además integran el suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico han sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones. El suelo urbano se divide en consolidado y no consolidado por la urbanización y su delimitación se señala en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo y se regula en el Título VII de estas Normas.

3. El suelo urbanizable es aquel que el Plan destina a soporte del crecimiento urbano previsto, dividiéndolo en sectorizado y no sectorizado. Se delimita en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo y su régimen jurídico en el Título VI de estas Normas.

4. El suelo rústico es aquel al que el Plan reconoce valor agropecuario, natural, paisajístico, valor agrícola, forestal, ganadero o cinegético, tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, excluyéndolo del proceso urbanizador. Su delimitación general y categorías aparecen fijadas en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo. Su régimen jurídico se recoge en el Título V de estas Normas.

5. Las condiciones naturales de topografía determinan límites iniciales a la utilización urbanística del suelo.

Los terrenos con pendiente media igual o inferior al 20% se consideran con aptitud urbanística normal.

Los terrenos con pendientes medias comprendidas entre el 20% y el 50% se consideran con aptitud urbanística reducida.

Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos cuya pendiente media exceda del 50% son intrínsecamente no aptos para la urbanización y determinarán, en su caso, el límite exterior de los suelos urbanos o urbanizables. Los coeficientes de aprovechamiento medio de cada área o sector estarán siempre referidos a su superficie neta de suelo apto para la urbanización, por lo que será preciso excluir los suelos de pendiente superior al 50% para calcular el aprovechamiento total admitido, sea cual sea el destino concreto de dichos suelos abruptos en la ordenación o las transformaciones que de los mismos se propongan.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior y de cara a las posteriores operaciones de equidistribución o valoración necesarias para la ejecución del planeamiento, las superficies de terrenos con aptitud urbanística reducida o no aptos que inevitablemente hayan de quedar incluidos en los perímetros de suelo urbano o urbanizable se contabilizarán reducidas mediante la siguiente tabla de coeficientes de ponderación:

Pendiente media	Coefficiente reductor
hasta el 20%	1
del 20% al 25%	0,9
del 25% al 30%	0,8
del 30% al 35%	0,7
del 35% al 40%	0,6
del 40% al 45%	0,5
del 45% al 50%	0,4
del 50% ó más	0,3

Artículo 3.1.2. División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.

1. La calificación zonal del suelo implica su subdivisión en áreas de distinto uso. El Plan General determina los usos urbanísticos y regula su régimen con generalidad para las distintas clases de suelo.

2. Los usos urbanísticos generales son los siguientes:

A. De carácter dotacional:

Equipamiento, Servicios Urbanos y de Infraestructura
Comunicaciones
Espacios Libres

B. De carácter particular:

Residencial
Industrial
Terciario
Turístico

Los usos dotacionales pueden ser de titularidad pública o privada, y pueden formar parte de los sistemas generales o constituir dotaciones locales.

3. Los usos globales se desglosan en usos pormenorizados con arreglo a las Normativa del Plan General. La asignación de usos a cada parcela se efectúa a través de la regulación zonal, con arreglo a la cual puede distinguirse en cada zona o área diferenciada un uso dominante o característico y otros usos compatibles o admitidos con sujeción a aquél. Igualmente podrán señalarse usos prohibidos, sin perjuicio de la eficacia de las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad o bienestar público.

Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General (Adaptación Básica DL-1/2000) en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas y sectores:

A. En el suelo urbano; El suelo se encuentra transformado por la urbanización o consolidado en dos terceras partes por la edificación o en ejecución del planeamiento que efectivamente los urbaniza. Dentro de este se distinguen las siguientes categorías:



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA TERRITORIAL
CALLE Y ACERAS, RASPA 4, D-2000



- Suelo urbano consolidado (SUC) ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate. Este suelo cuenta con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada, enladrado de aceras y alumbrado público.
- Suelo urbano no consolidado (SUNC), el resto de suelo urbano que no cuente con pavimentación de calzada, enladrado de aceras y alumbrado público.

B.- En el suelo urbanizable: Aquellos suelos en los que sea susceptible su transformación mediante su urbanización en los términos que el planeamiento especifique.

- Suelo urbanizable sectorizado: Suelo urbanizable en el que se ha producido la delimitación de sectores sujetos a desarrollo mediante planes parciales (Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO) o bien se encuentran en curso de desarrollo o el Plan ordena pormenorizadamente (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO)
- Suelo urbanizable no sectorizado: Suelo urbanizable en el que no se han delimitado sectores (SUNS)

C.- En suelo Rústico: Se definen áreas de suelo rústico de asentamientos rurales (SRAR).

D.- En el suelo de Sistemas Generales (urbano, urbanizable o rústico)

El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general (SG) a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales (PE). Las determinaciones de los referidos Planes se desarrollan a través de los proyectos de ejecución de sistemas, que son proyectos de obra, normalmente de edificación.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos y fichas de Ordenación Pormenorizada del Suelo. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos V, VI y VII de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate, complementada con las Instrucciones particulares que figuren en las fichas de ordenación para cada área o sector.

Artículo 3.1.4. División del suelo en Sectores y Unidades de Actuación.

1. La delimitación de sectores y unidades de actuación para la ejecución del planeamiento se contiene en el presente Plan en la documentación gráfica (Ficheros de Ordenación Pormenorizada).

En el suelo urbano no consolidado y urbanizable el Plan General determina en la ordenación detallada el ámbito de Sectores y Unidades de Actuación, sin perjuicio de que en su desarrollo puedan modificarse sus límites conforme lo establecido en el artº 95 del DL-1/2000.

2. Según establece el artículo 32.2.B).2. del DL-1/2000, el Plan General al dividir el suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, fija para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponde, que no podrá diferir entre sectores en más del quince por ciento (15%).

De igual forma no podrán delimitarse dentro de un mismo sector o ámbito, unidades de actuación o ámbitos de otro tipo de gestión, cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 3.2.1. Situaciones de fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 44 del DL-1/2000 se consideraran disconformes con el planeamiento las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
 - a) Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio Plan General 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 urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporadas a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
 - c) Las que estén destinadas a usos que resultan incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General 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 de Edificación y Urbanización 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 las Ordenanzas.
 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 art. 44.4.b.1º del DL-1/2000, 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 del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.
 4. No se considerarán fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones no conformes con el presente Plan, amparadas en licencia municipal no nula concedida en el periodo comprendido entre la fecha término de la suspensión de licencias (20-05-89) y la fecha de entrada en vigor del PGOU-92.
- A tales efectos, las determinaciones y previsiones del Plan hipotecadas por dichos actos quedan anuladas en virtud del Decreto Quinto de la Orden de Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 7 de Enero de 1992.



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/LEÓN DE ROVASSI, 14 - 28014 MADRID, ESPAÑA



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 art. 57 del DL-1/2000 cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General 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 salvo en los supuestos que la Ley define, sino únicamente al de exigir, con arreglo a la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico. la aprobación definitiva de los planes urbanísticos de que deben completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General, la delimitación de los sectores o unidades de actuación 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 legislación urbanística 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 sector o unidad de actuación de que se trate, conforme DL-1/2000 y al art. 46 y ss del RGU y en los términos que establezca el Plan General o el posterior planeamiento para su desarrollo.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al sector o unidad de actuación, 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 susceptible de apropiación.

El régimen de aprovechamiento propio de cada predio viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área o sector en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre, todo ello con arreglo a lo establecido en el Capítulo III del Título II del DL-1/2000.

Artículo 3.3.4. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 35 Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (D-183/2004), cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuera 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.

Artículo 3.3.5 Destino provisional de los terrenos.

1. Conforme establece el artº 61 del DL-1/2000, en el suelo rústico de protección del entorno de los núcleos de población, suelo dotacional en asentamientos rurales, en el suelo rústico de protección territorial, en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable sectorizado sin planeamiento aprobado, podrá autorizarse la implantación de usos y obras de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Los usos de carácter público permitidos son los que se indican a continuación, sin perjuicio de los que estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, y conforme se señala en el referido artículo:

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

2. Queda expresamente prohibido cualquier uso residencial. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el suelo 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 terreno, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de éste 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 terreno a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa cuando resultase aplicable.

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.

6. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la prestación de garantía por el importe mínimo de los costes de demolición.

7. En suelo urbano consolidado se autoriza el uso provisional de solares siempre que esté dentro de los permitidos por la Normativa para los mismos, excluyendo en cualquier caso los usos residenciales.

8. El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno, sin indemnización, a requerimiento de órgano urbanístico actuante.



BO. DE OBRAS PÚBLICAS
BO. DE OBRAS PÚBLICAS



TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 4.1.1. Definición, delimitación e identificación.

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General (Adaptación Básica DL-1/2000), conforme al modelo de desarrollo que adapta para el Municipio. Comprenden los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo y de Estructura General, bajo una trama uniforme y/o la asignación de las siglas SG seguidas del código que distinguen los usos correspondientes en cada caso.

3. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), identificando cada uno de sus elementos y calificación en los planos de Calificación y Regulación del Suelo mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:

A. Sistema General de Comunicación y otras Infraestructuras

- RV Red Viaria
- TT Terminal de Transportes
- TM Puerto

B. Sistema General de Espacios Libres:

- PS Parque Suburbano
- PU Parque Urbano
- PD Parque Deportivo
- PC Parque Cultural
- PR Parque Recreativo

C. Sistema General de Equipamiento:

- EC Comunitario (Uso Comunitario indiferenciado)
- ED Docente
- ES Sanitario y Asistencial
- SP Administración y Servicios Públicos
- SE Servicios Especiales

Artículo 4.1.2. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título VIII de esta Normativa dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.
2. En los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo y en las Fichas de Ordenación Pormenorizada, bajo la denominación SG seguido de las siglas PE, se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señale para el desarrollo posterior de estos elementos se contienen en las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.
3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de la ficha correspondiente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referida ficha.
4. Los elementos de sistemas generales adscritos o incluidos a los sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística o en su caso de las modificaciones de planeamiento que sectorizan el suelo urbanizable.
5. Los elementos de sistemas generales incluidos a las áreas del suelo urbano que el Plan General remite a planeamiento especial de reforma interior requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la misma facultad municipal recogida en el apartado precedente.

Artículo 4.1.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Municipio con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Municipio.
3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, y sin perjuicio de las necesidades de la Defensa, en el caso de las propiedades afectas a este Ministerio.
4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Municipio quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo V del Título III del DL-1/2000.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
REGULACIÓN DEL REGÍMEN ACATACIÓN BÁSICA AL S.U. 15.000



Artículo 4.1.4. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la expropiación forzosa (bien sea mediante la ejecución de sectores completos bien por actuación específica) de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.
2. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el art.143.2 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) en relación con el art. 44.d del DL-1/2000, obteniendo en su caso las compensaciones que procedan con arreglo al art. 4.2.3. de estas Normas.
3. La transmisión al Municipio de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:
 - a) Mediante el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención, conforme lo establecido en el artº 159 del DL-1/2000.
 - b) Mediante la fórmula de Ocupación Directa regulado en el art. 139 del DL-1/2000.
 - c) Cuando estén incluidos en sectores o ámbitos, mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 4.1.5. Criterios de Valoración.

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, la valoración se efectuará de acuerdo a lo establecido en el Título III de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones en función de la clase de suelo a que está adscrito y de los derechos urbanísticos adquiridos.
2. Los terrenos de barranca y acantilados que por su topografía no sean aptos para el normal desarrollo de usos urbanísticos ordinarios y que sin embargo se incorporen por el Plan a un sistema general cuya efectividad requiera su adquisición, se valorarán con arreglo a la legislación vigente.

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A EFECTOS DE SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE O AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 4.2.1. Adscripción de sistemas generales al suelo urbanizable.

1. Los sectores de suelo urbanizable tendrán adscritos para su obtención un quantum de suelo destinado a sistemas generales que se especifica para cada sector en los cuadros anexos a la Memoria.

En tal sentido, dichas superficies de sistemas generales se han tenido ya en cuenta en el cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio global del suelo urbanizable.

Entre las superficies referidas en el apartado anterior se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a los sectores.

2. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de suelo urbanizable, especificarán la cuantía que, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, siempre que no se aplique a los mismos el Instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

Artículo 4.2.2. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos o incluidos a suelo urbanizable y urbano no consolidado, serán compensados cuando no se aplica la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y ámbitos que tengan aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.
2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico medio del sector previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales, según establece el Capítulo III del Título II del DL-1/2000 y según la regulación contenida en el Capítulo 2 y 3 del Título VI y Capítulo 2 del Título VII de estas Normas y el anexo a las mismas.
3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el sector o ámbito en que hayan de hacer efectivo su derecho a partir del momento de la adscripción o inclusión de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 4.2.3. Obtención por Expropiación Forzosa.

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a su valor urbanístico, que se determinará en función de lo establecido en el Título III de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

3. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento urbanístico de



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
VIGENCIA EN EL TERRITORIO ADSCRITO DESDE AÑO 2000



suelo urbanizable, que correspondan al Ayuntamiento y al sector o ámbito, caso de que éste delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

Artículo 4.2.4. Obtención por Ocupación Directa.

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la ocupación directa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la permuta forzosa con terrenos de patrimonio público de suelo de dimensiones y aprovechamiento urbanístico similar al que corresponda al propietario afectado.
2. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y la de los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo para permutar por los ocupados, así como en su caso, de la indemnización que se ha de satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.
3. La ocupación directa se producirá por el procedimiento establecido en el art. 139.2 del DL-1/2000.

Artículo 4.2.5. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa u ocupación directa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un sector o ámbito en que hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.
2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en la legislación vigente.
3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 4.2.6. Adjudicación de terrenos.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción o inclusión a que se refiere el artículo 4.2.2. de estas Normas quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al sector o ámbito en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.
2. En tanto no se produzca la adscripción o inclusión específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o ámbito, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del sector o ámbito.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o Único propietario del correspondiente sector o ámbito, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción o inclusión de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos o incluidos al sector o ámbito todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción o inclusión, el Ayuntamiento mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquél aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización. Adjudicación que inexcusablemente habrá de producirse en el plazo máximo de dos (2) años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los seis (6) meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar conforme al apartado 1.3.2. del Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el DL-1/2000 y a lo dispuesto en estas Normas.



CAPITULO 3. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.3.1. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberán llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas o privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Artículo 4.3.2. Ejecución Material.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforma determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).
- d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes planeamientos de desarrollo.

Artículo 4.3.3. Determinaciones particulares.

Los ficheros de Sistemas Generales contienen las determinaciones particulares de gestión y desarrollo ulterior de cada uno de ellos.

TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Artículo 5.1.1. 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.

El suelo rústico se divide en categorías que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas categorías es la reflejada en el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo y responden a los códigos que se detallan en el artículo 5.4.1.

Artículo 5.1.2. Régimen urbanístico.

1. El régimen del suelo rústico se regula conforme lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección II del DL 1/2000.
2. Con carácter general, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Excepcionalmente la ordenación puede permitir otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, en cuyo caso el propietario tendrá derecho a materializarlo, según determina el art. 62.3 del DL-1/2000. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran esta Normativa o las que se dedujeran por aplicación posterior de la misma, 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.
3. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación de las necesidades de la comunidad.
4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos, culturales o etnográficos, 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 aprueba la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o en su caso se sometan al régimen establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. 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.
5. 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 dicha cualificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.
6. La transformación del suelo por reforestaciones, puesta en regadío u otras mejoras, de modo que pueda corresponderle un nivel de protección superior al que tuviera asignado en su caso, determinará la aplicación de las previsiones de la legislación vigente.



CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.2.1. Parcelaciones y segregaciones rústicas.

En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas salvo en los terrenos integrados en los asentamientos rurales. En el resto sólo se autorizarán parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 5.2.2. Condiciones de las parcelaciones y segregaciones rústicas.

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de esa mínima. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

Con independencia de que se determine por el Organismo correspondiente la Unidad Mínima de segregación, no se podrán segregar unidades inferiores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) en cualquier caso, excepto en los Asentamientos Rurales en que las segregaciones se autorizarán de acuerdo a la dimensión mínima de parcela establecida por el Plan para dichos asentamientos

Las correspondientes licencias se ajustarán a lo previsto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a lo dispuesto en la legislación vigente. :

Artículo 5.2.3. Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas que pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Se presumirá la situación anterior cuando en una finca matriz se realicen obras de subdivisión no ajustada a las condiciones de parcelación rústica o cuando pueda deducirse la existencia de trazas de accesos o servicios comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la unidad mínima de cultivo.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones: ;

a) Edificaciones con paredes ciegas.

b) Tener una distribución o forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Artículo 5.2.4. Asentamientos rurales.

No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población a efecto de las limitaciones del artículo anterior las entidades rurales preexistentes y reconocidas como tales en el Plan General. Será de aplicación al ámbito de estos asentamientos, según su delimitación en el Plano de Categorización del Suelo, lo que se establece en el Capítulo V del presente Título.



SECRETARÍA DE SERVICIOS TERRITORIALES
CALLE CALLEJÓN DE LA TRINIDAD, 10 - 35013 SANTA CRUZ DE TENERIFE



CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 5.3.1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos del suelo rústico los siguientes:

- a) Los que engloben actividades y construcciones de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca, y actividades de carácter extractivo e infraestructurales.
- b) Los de defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 5.3.2. Usos permitidos y Prohibidos.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural de Anaga y el art. 66 del DL-1/2000, con carácter general, son usos genéricamente permitidos en el suelo rústico, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establecen para cada categoría del mismo, los siguientes:

- a) Agrícola, ganadero y forestal.
- b) Los aprovechamientos acuíferos y forestales.
- c) Las explotaciones de minas o canteras sólo en los ámbitos extractivos delimitados en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife
- d) La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.
- e) Excepcionalmente podrán permitirse los usos residenciales, turísticos y de equipamientos y servicios que se integren en actuaciones de interés general y hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.
- f) La vivienda rural inherente a las áreas delimitadas como asentamiento rural según su ordenación específica.
- g) La rehabilitación para su conservación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.
- h) La acampada en las modalidades de "Campamentos de Turismo" (dos uds. máximo) si artº. 32.1.c de la Ley 7/1995 y "acampadas libres" si Orden de 31 de agosto de 1.993.
- i) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- j) El suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilista a la escala que se establece en la presente normativa.
- k) El Uso Turístico en la modalidad de Establecimientos de Turismo Rural, mediante la rehabilitación para su conservación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.
- l) Infraestructuras viarias, agua, energía u otras, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos.
- m) Y, en general, las actividades que puedan ser objeto de Calificación Territorial de acuerdo al DL-1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

2. Sin perjuicio de lo que se determine reglamentariamente, las Actuaciones de interés general señaladas en el apartado e) sólo podrán autorizarse cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio clasificadas como suelo urbano o urbanizable.

3. Para autorizar la implantación de los usos referidos en los apartados anteriores y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, con el contenido que establezca la legislación aplicable.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4. Las actividades de servicios e infraestructuras y las declaradas de utilidad pública e interés general que, en función de lo determinado en los puntos anteriores, puedan autorizarse en el suelo rústico, se sujetarán en cuanto a su uso y resto de determinaciones aplicables, al régimen establecido para las mismas en el Título Nueve de estas Normas, sobre el régimen de usos del suelo urbano.

5. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores y especialmente prohibidos los de roturación de montes o terrenos forestales para su cultivo agrícola.

6. Se prohíbe expresamente el uso de explotaciones de minas y canteras fuera de los ámbitos delimitados a tal efecto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Artículo 5.3.3. Edificaciones permitidas.

1. Podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos anteriores que resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.

2. En los Asentamientos Rurales se estará a su regulación específica con arreglo al art. 66.7 del DL-1/2000, al Capítulo V del presente título y al Título IX de esta Normativa.

3. Para todo acto de aprovechamiento y uso de suelo rústico será de aplicación el art. 65 del DL-1/2000.

Artículo 5.3.4. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

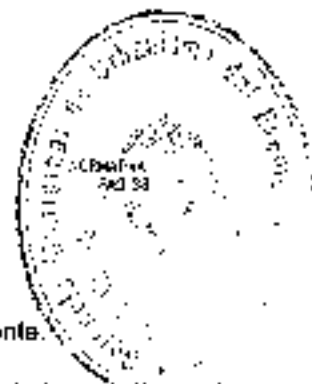
En las categorías del Suelo Rústico en que se autorizan de acuerdo a los artículos correspondientes de este Título y en las condiciones que establece el artículo precedente, las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria cumplirán las siguientes condiciones:

A. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

- a) Se separarán tres (3) metros de todos sus linderos.
- b) Su superficie no superará los diez (10) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.



ESTADÍSTICA
NORMA BÁSICA N.º 1001



d) Será de aplicación lo dispuesto en los puntos 2 y 3 del artículo 5.3.3. precedente.

B. Invernaderos o protección de los cultivos: sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trata,

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo en cuanto a su superficie que será libre.

b) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable.

C. Establos y criaderos de animales:

a) La implantación de nuevas instalaciones y ampliaciones de las existentes para el uso ganadero estabulado sólo podrá producirse en terrenos incluidos en ámbitos de ordenación adscritos a áreas de regulación homogéneas agrícolas o comunales delimitadas en el Plan Insular que se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria de este PGOU.

b) La parcela deberá dar frente a una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado, que tendrá cuando menos la categoría de camino de acuerdo a las definiciones del PIOT.

c) Deberá tener los servicios de abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles suficientes según las dimensiones de la explotación, lo cual se justificará expresamente. Asimismo contará con instalación de almacenamiento de agua con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.

d) Contará además con sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos acorde con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular. Dispondrán a su vez de estercolero o depósitos de excrementos con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos. Alternativamente se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.

e) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca a la que se adscribe, con un máximo de cinco mil metros cuadrados construidos (5.000 m²), sin que se supere en ningún caso el coeficiente de 0,2 m²/m²s de superficie total construida máxima en módulos de superficie máxima de seiscientos metros cuadrados (600 m²), separados entre sí un mínimo de treinta metros. La parcela no tendrá una superficie inferior a los diez mil (10.000) metros cuadrados.

f) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y del viario de acceso. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas y al suelo clasificado como urbano y urbanizable, no será inferior a los quinientos (500) metros.

g) Cumplirán las condiciones señaladas en el punto 3 del artículo 5.3.3. de esta Normativa.

Artículo 5.3.5. Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.

1. Se estará a lo dispuesto en la Reglamentación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Será preceptiva la autorización municipal. Se aportará un proyecto que contenga la descripción exhaustiva del estado de los terrenos que hayan de ser afectados, así como de las condiciones en que quedarán una vez realizado el aprovechamiento, condiciones que habrán de merecer la aprobación municipal o modificarse en función de sus reparos.
3. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.
4. Las canalizaciones para la conducción de los alumbramientos y agua habrán de ser objeto a autorización paralela a la de la extracción.

Artículo 5.3.6. Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas.

1. Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general en el artículo 5.3.2, de las normas, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.
2. Los proyectos de roturación de nuevas pistas en el ámbito del suelo rústico, requerirán la declaración previa de utilidad pública. En cualquier caso deberán asumir las condiciones siguientes:
 - a) Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa que produzca menor impacto en el paisaje.
 - b) El ancho máximo será de dos metros cincuenta centímetros (2,50).
 - c) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.
3. Las edificaciones vinculadas a las obras públicas tendrán en todo caso una altura no superior a una planta o cuatro (4) metros.
4. Los elementos de la red viaria general en el Suelo Rústico requerirán en todo caso un Estudio de evaluación de impacto y adaptarse a las siguientes condiciones particulares:
 - a) Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa de recorrido que produzca menor impacto en el paisaje.
 - b) La altura de los desmontes no superará el equivalente al ancho de calzada en cada caso.
 - c) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.
5. Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán subterráneas.
6. Las redes de energía eléctrica en los Asentamientos Rurales (baja tensión) serán subterráneas. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado y adecuado a las condiciones de estáticas fijadas para el resto de la edificación del Asentamiento.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
SECRETARÍA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
C/ALFONSO XAQUER, 100. 35000. LA OLA BLANCA (CIUDAD DE LA LUZ)



7. Las redes de energía eléctrica en alta y media tensión habrán de trazarse sobre suelo que no esté categorizado como Suelo Rústico de Protección Ambiental.

Cuando no exista otro recorrido alternativo razonable el proyecto de la red contendrá un estudio exhaustivo de las medidas necesarias para conseguir el mínimo impacto posible sobre el medio natural.

Artículo 5.3.7. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social,

Cumplirán las mismas condiciones del artículo anterior, en sus puntos 1 y 3. .

Artículo 5.3.8. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales

1. Sin perjuicio de lo que establece la Ley 7/1995 de Ordenación de Turismo de Canarias, la actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del suelo rústico.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
3. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
4. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
7. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal. .

Artículo 5.3.9. Condiciones de las estaciones de suministro de combustibles y otros servicios.

1. Para autorizar o no la implantación de estos servicios se deben satisfacer, en su caso, las condiciones del artículo 5.3.6. de estas Normas. Puntos 1 y 3.
2. Deberán localizarse a menos de cien (100) metros de la delimitación de los asentamientos rurales.

Artículo 5.3.10. Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos.

1. Las áreas susceptibles de admitir vertidos de tierras y escombros se propoñdrán por los servicios municipales de planeamiento dentro de las incluidas en la categoría de suelo rústico de protección económica (artículo 5.4.3. de estas Normas), y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.
2. El vertido de residuos orgánicos u otros contaminantes se regulará por la normativa sectorial correspondiente.

3. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos de tierras o escombros definirán las condiciones en las que se pretende realizar y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, una Memoria que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

i) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

ii) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

iii) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

iv) Un plano de la imagen final del verdadero colmatado y su restitución paisajística

c) En cualquiera de los casos será condición imprescindible la cubrición final del vertedero con una capa de tierra vegetal estabilizada y de espesor adecuado a las características del vertido, de modo que se garantice su total y permanente ocultación.

4. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no tendrán pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros. Se exceptúan de esta condición los vertidos que formen parte de un proyecto de terraplenado de un espacio receptor preexistente.

Artículo 5.3.11. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo rústico:

a) Las que por su sistema de producción, están extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinan al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.



INSTRUMENTO DE
ADAPTACIÓN DE LAS CONDICIONES



5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela en ambas categorías.

6. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría b).

8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

9. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Artículo 5.4.1. División del suelo rústico.

1. A los efectos de la regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en las siguientes categorías:

Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:

- a) Suelo rústico de protección natural (SRPN), para la preservación de valores naturales o ecológicos.
- b) Suelo rústico de protección paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
- c) Suelo rústico de protección cultural (SRPC), para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.
- d) Suelo rústico de protección de entornos (SRPE), para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de linerarios.
- e) Suelo rústico de protección costera (SRPCO), para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable.

Cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos:

- f) Suelo rústico de protección agraria (SRPA), para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
- g) Suelo rústico de protección hidrológica (SRPH), para la protección de cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos.
- h) Suelo rústico de protección minera (SRPM), para la ordenación de la explotación de los recursos minerales.
- i) Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural:

- j) Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), referido a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
- k) Suelo rústico de protección territorial (SRPT), para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado.



GOBIERNO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL
C/ALFONSO XIMENES, 148 38101 SANTA CRUZ DE TENERIFE



Artículo 5.4.2. Régimen del suelo rústico de protección ambiental.

1. El régimen del suelo rústico de protección ambiental se regirá por lo establecido en los artículos 62 y 63.1 del DL-1/2000.

2. Con carácter general sólo serán posibles los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación. Es uso característico el de defensa y mantenimiento del paisaje y costas, del medio natural y de sus especies y recursos.

Para cada categoría de suelo rústico de protección ambiental se establecen las siguientes condiciones de uso:

A. En el **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN)**, sin perjuicio de lo que determine la adaptación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga, son usos y actividades permitidas las que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores. Se permite además las actividades 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 pretendan proteger.

Usos Prohibidos :

Quedan prohibidos los usos dotacionales, industriales, extracciones mineras, terciarios y turísticos y los residenciales.

Son usos prohibidos en general:

- Todos aquellos usos que puedan alterar o degradar las características naturales del territorio, en especial los que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.
- Todos los usos e intervenciones que impliquen transformación del territorio, salvo que se justifique su carácter compatible o, en su caso, quede suficientemente acreditada su nula o escasa afección sobre los valores naturales presentes en su ámbito.

B. En el **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PISAJÍSTICA (SRPP)** es uso principal el de conservación, orientado preferentemente hacia la preservación natural; son usos secundarios autorizados los ambientales y los destinados a acoger instalaciones para el servicio de núcleos de población cercanos y los agrícolas existentes en las ARH de Protección Económica 2 del PIOT:

- Usos ambientales:
 - Conservación medioambiental incluyendo las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio protegido.
 - Científicos
 - Educación ambiental
- Usos Recreativos: Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados salvo los que conlleven el uso de vehículos a motor.

Usos compatibles:

- Los usos de ganadería extensiva existente a la entrada en vigor del Plan.
- El uso agrario tradicional, quedando no obstante expresamente prohibida cualquier edificación o instalación vinculada a esta actividad (cuartos de aperos, lagares, bodegas, estanques, etc.).
- Forestal tradicional incluido la apicultura en los supuestos que permita la legislación sectorial.
- Usos Turísticos: El Turismo Rural y los Establecimientos Alojativos en el Medio Rural, según vianan definidos, por el Decreto 18/1988, de 5 de marzo, de Regulación y Creación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.
- Las infraestructuras que excepcionalmente deban implantarse necesariamente en suelo rústico, salvo las nuevas infraestructuras viarias, siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes:
 - Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento, que serán subterráneas siempre que sea técnicamente viable y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
 - Las canalizaciones hidráulicas, que deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo, para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.
 - El resto de las infraestructuras que cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos turísticos compatibles.

Usos prohibidos: Se prohíben los usos no contemplados como genéricos ni compatibles.

En general se prohíbe toda intervención que pudiera suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.

Específicamente queda prohibido:

- La agregación y parcelación urbanística.
- La tala de especies arbóreas y no arbóreas salvo por motivos de conservación o restauración.
- Movimientos de tierras salvo los de rehabilitación orográfica o que vengan relacionados con otros usos autorizados y en la debida proporcionalidad.
- Instalaciones salvo las excepcionales reguladas en el apartado anterior.
- Todas las intervenciones de edificación salvo las excepcionales en las condiciones reguladas en el apartado anterior.

C. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS (SRPE).

Se incluye en esta categoría de suelo al área comprendida en el entorno de los espacios naturales protegidos según delimitación en los planos de Ordenación.

a) Usos permitidos.

Con carácter general se consideran usos o actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección del espacio natural y de su entorno.

Son usos predominantes o característicos los usos y actividades de mantenimiento, conservación y regeneración de la flora y recuperación de la fauna y del paisaje y las actividades científicas y pedagógicas.



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS TERRITORIALES



usos compatibles y autorizables.

- a) Actividades tradicionales de aprovechamiento de los recursos naturales preexistentes en el momento de la aprobación del presente documento cuando su continuidad sea compatible con la protección de los valores naturales o paisajísticos.
- b) Serán compatibles -salvo en los ámbitos de las ARH de Protección Económica 2 del Plan Insular- Equipamiento y edificios singulares destinados a fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos, relacionados con los valores protegidos y acondicionamiento de las áreas de acogida y esparcimiento.
- c) Esparcimiento pasivo, actividades recreativas, y deportes relacionados con la naturaleza en áreas y senderos previamente acotados.
- d) Restauración, mejora y conservación de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias o hidrológicas ya existentes cuyo mantenimiento no sea incompatible con la conservación y recuperación del elemento natural objeto de protección.

c) Usos prohibidos.

Los que sean incompatibles con la finalidad de protección del espacio natural, y en particular los siguientes:

- a) Hacer fuego fuera de los lugares autorizados.
- b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que puedan ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
- e) La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.
- f) La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido al que pertenece el entorno y de sus recursos.
- g) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en suelo rústico dentro del ámbito de protección.
- h) La acampada fuera de los espacios señalizados al efecto.
- i) La destrucción, mullación, corte o arranque, así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
- j) La utilización de vehículos todo terreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del ámbito de protección, fuera de los lugares autorizados.
- k) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestre.

D. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA (SRPCO).

1. Uso principal

-Los usos comunes y acordes con la naturaleza de utilización del dominio público marítimo terrestre y sus zonas colindantes, tales como pesear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, poscar y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y específicamente de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. Usos compatibles

- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona los usos e intervenciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, tal y como se establezca en el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

3. Usos prohibidos

Son usos prohibidos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.1 y 32.2 de la Ley de Costas, los siguientes:

- Las edificaciones residenciales o turísticas
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas, así como sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

4. Sin perjuicio de ello y de los instrumentos de planeamiento precisos para regular las condiciones de uso y edificabilidad en su ámbito, son usos permitidos los ligados al ocio y actividades culturales que no conlleven deterioro del medio físico ni transformación de sus condiciones naturales

E. En el **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL** sólo se admitan usos relacionados con la preservación y mantenimiento de los yacimientos que originaron su categorización.

Artículo 5.4.3. Régimen del suelo rústico de protección de sus valores económicos.

1. El régimen del suelo rústico de protección de sus valores económicos se regirá por lo establecido en la art. 62 y 63.2 del DL-1/2000.

Con carácter general sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, precisados en el planeamiento.

2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA (SRPA)

Régimen General

Uso principal del SRPA:

- Agricultura (agrario tradicional) con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas.
- Ganadería con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas. Con carácter general se permite la ganadería extensiva existente a la entrada en vigor del Plan (según censo del Cabildo Insular). Su incremento únicamente podrá obedecer al crecimiento natural propio de la gestión tradicional de los rebaños. Se prohíbe expresamente, y con carácter transitorio, la introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga. Las intervenciones propias del pastoreo extensivo sólo se permiten para la mejora de las instalaciones existentes y siempre que cumplan las condiciones especificadas en el artículo 5.3.4.C y las siguientes:



CONSEJO REGULADOR DE LA ASOCIACIÓN TERRA RURAL



- El vallado perimetral de los rediles se levantará mediante paredes de piedra cuya topología estará acorde con el austro rocoso del lugar, y en el caso de las medianías, con medianías de especies forestales para las cuales sea autorizable su corta y/o utilización. La dimensión de los rediles deberá guardar relación de proporcionalidad con las necesidades de gestión derivadas del tamaño de la cabaña ganadera y nunca podrán superar los 2 m² por cabeza.

- Las salas de ordeño no podrán superar los 30 m² y su localización no podrá exceder de 200 metros de distancia, medidas en la perpendicular, a vías rodadas preexistentes. :

Usos compatibles:

- Usos Primarios: Forestal tradicional incluido la apicultura en los supuestos que permita la legislación sectorial.
- Usos Medioambientales
- Usos Turísticos: El Turismo Rural y los Establecimientos Alojativos en el Medio Rural, según vienen definidos, respectivamente, por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Creación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.
- Usos de Infraestructuras: Las infraestructuras que deben implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes:

Hidráulica:

- Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
- Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.

Energía

Telecomunicaciones

Red viaria, siempre que esté especialmente contemplada en el Plan.

El resto de las Infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos turísticos autorizados o el resto de los usos compatibles.

Intervenciones compatibles con la agricultura tradicional:

- Los nuevos bancales cuando mantengan la superficie y diseño de los del entorno.
- Los vallados de bancales, siempre que se justifique su necesidad para protección frente a animales, salvo en los bancales de fondos de barrancos y laderas donde estará expresamente prohibido.
- Los cuartos de aperos de labranza y las edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuaria tales como son las bodegas y lagares cuando cumplan las determinaciones especificadas en el artículo 5.3.4, apartado A y siguientes condiciones específicas:

- 1) Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción.
- 2) Se establezca una parcela mínima de 10.000 m² de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de cuartos de aperos.

- 3) En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán la superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.
- 4) La implantación de la edificación se realizará respetando la estructura de los bancales preexistentes, evitando cortes que alteren los perfiles de terreno.

Intervenciones prohibidas para la categoría de agricultura tradicional.-

- Los almacenes.
- Se prohíbe la apertura de nuevas vías, a excepción del acceso a las instalaciones.
- Las instalaciones de riego serán sólo compatibles en los casos en que no supongan transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelaciones, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies. Es decir, sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos. Los depósitos de aguas se regularán según lo establecido en el régimen general.

3. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI).-

Uso característico:

El uso de infraestructuras que comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte (infraestructura viaria, estación de transportes, etc.); la producción, transporte, distribución, depuración y potabilización de aguas; las hidrologías; con las telecomunicaciones; con la energía y otros análogos que se precisen reglamentariamente.

Equipamientos públicos y dotaciones que tienen carácter de Sistema General y están previstos así en este Plan.

Usos permitidos, compatibles o autorizables.

Sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.

Se permiten usos y actividades complementarias del uso característico de infraestructuras que se implanten en este suelo, como el uso comercial.

Usos prohibidos.

Los restantes.

Especialmente se prohíben los usos y actividades que comporten construcciones e instalaciones fijas o de carácter permanente, que supongan impedimento para el desarrollo de las infraestructuras, dotaciones o equipamientos previstos.

Será en cualquier caso de aplicación el régimen sectorial correspondiente (Ley de Carreteras, Plan Hidrológico Insular, etc)



DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DEL POLÍGONO DE ADAPTACIÓN BÁSICA AL 1/10.000



4. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA (SRPM).-

Sólo se podrán realizar actos de usos del suelo relacionados con la explotación de los recursos mineros. Se permiten usos provisionales de los terrenos siempre que no comprometan el destino final de los mismos.

5. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH)

a) SISTEMA TERRITORIAL DE DRENAJE SUPERFICIAL.-

a.- Definición.- El sistema territorial de drenaje superficial está constituido por los cauces naturales o artificiales de corriente continua o discontinua, de naturaleza pública, cuya finalidad exclusiva es garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye la evacuación de las aguas superficiales y de los materiales procedentes de la erosión natural del territorio.

Consta este sistema del conjunto de cauces incluidos en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública.

b.- Régimen de Usos.- Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1.990 de 26 de Julio de Aguas de Canarias; el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias (RDPHC); el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio de Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores; el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHI).

Los cauces y barrancos se reservarán exclusivamente para garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural.

Se admiten exclusivamente obras de limpieza y mantenimiento. Las obras de encauzamiento o regulación se admiten únicamente cuando formen parte de programas del Consejo Insular de Aguas de Tenerife o estén debidamente autorizadas por dicho Organismo.

En el supuesto de cauces públicos se tendrá en cuenta que constituye el dominio público hidráulico superficial la parte de los cauces por donde ocasional o permanentemente discorra agua, ocupada por la avenida ordinaria.

La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, requieren autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

b) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.-

a.- Definición.- Está constituido por la superficie ocupada por los cauces hidráulicos, con un ancho mínimo de cinco metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de Desarrollo del Plan General y en los Proyectos de Actuación y Calificaciones Territoriales, o bien cuando proceda al establecimiento de deslindes.

Se consideran asimismo suelos afectos al sistema territorial de drenaje superficial los márgenes de los cauces, que dispondrán con carácter general y en toda su extensión longitudinal, de dos franjas de acceso a cauce de cinco metros (a ambos lados del cauce) que se considerarán vinculadas al sistema de drenaje como suelo de servidumbre de acceso.

b.- Determinaciones.- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos.

No se admitirá ningún uso que pueda deteriorar la calidad de las aguas o conllevar la reducción de su caudal, con el objetivo específico de salvaguardar la capacidad natural de desagüe de los cauces frente a avenidas correspondientes a periodos de retorno de 500 años. En esta línea únicamente se permiten los usos medioambientales y los recreativos en espacios no adaptados de esparcimiento elemental y esparcimiento con equipo ligero. Su uso característico es el de defensa y mantenimiento del paisaje, de las características fisiográficas de los terrenos, de las cuencas y de los cauces públicos, del medio natural y de sus especies, de yacimientos arqueológicos y edificios de valor histórico, artístico y etnográfico, y el establecimiento de zonas de protección y de reserva para infraestructuras.

Son usos permitidos los ambientales, tanto los de conservación como los de restauración, y científicos del medio físico ordenado. También se admiten usos de esparcimiento elemental. Se prohíben expresamente los usos industriales, terciarios, turísticos y residenciales. Se prohibirá cualquier intervención que pueda suponer alteración del cauce de los barrancos o deterioro de la calidad de las aguas.

Artículo 5.4.4. Régimen del suelo rústico de Protección Territorial (SRPT) y de Asentamientos Rurales (SRAR).

1. Con carácter general sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, precisadas en el planeamiento.
2. En el suelo rústico de protección territorial sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.
3. En el suelo rústico de asentamiento rural el régimen de usos queda regulado en el Capítulo V de la presente Normativa.



PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TENERIFE
REVISIÓN Y ADOPTACIÓN: 24 DE ABRIL DE 1991



CAPITULO 5. RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES (SRAR).

Artículo 5.5.1. Definición y delimitación.

1. Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población existentes en suelo rústico, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, las que, no constituyendo formas de vida propiamente urbanas, es objetivo del Plan la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.

2. Estos Asentamientos son los siguientes:

AR-1 - Taborno	AR-10 - Lomo de las Bodagas
AR-2 - Las Casas de Afur	AR-11 - La Cumbrilla
AR-3 - Roque Negro	AR-12 - Las Palmas de Anaga
AR-4 - Taganana	AR-13 - Lomo de las Casillas
AR-5 - Playa del Roque	AR-14 - Casas de la Cumbre
AR-6 - Almáciga	AR-15 - Igueste de San Andrés
AR-7 - Benijo	AR-16 - Cardenera Alta (Vallesaco)
AR-8 - El Draguillo	AR-17 - Altos de El Tablero
AR-9 - Chamorga	

Artículo 5.5.2. Ordenación.

1. Los Asentamientos Rurales se regulan en la documentación escrita y gráfica que integra el fichero correspondiente, mediante un conjunto de determinaciones que asignan al ámbito de aplicación los usos permisionados, su disposición en cada núcleo y, en su caso, la normativa específica para la protección de sus características morfológicas y edificatorias.

El suelo no incluido en la delimitación quedará sujeto a la Normativa General del Suelo Rústico.

2. Igualmente, en aquellos casos en que procede, se expresan las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regulan por las determinaciones generales que al respecto contenga el Plan.

Artículo 5.5.3. Red Viaria Básica.

Se denomina Red Viaria Básica a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos se reflejan para cada caso en el fichero correspondiente.

La Red Viaria Básica puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria Básica vienen determinadas en el fichero.

Artículo 5.5.4. Red Viaria Adicional. (Servidumbres de Acceso).

Se considera Red Viaria Adicional al conjunto de sistemas de accesibilidad a parcelas y edificación no fijados directamente por el planeamiento cuyo uso y dominio pueden ser privados. Su definición geométrica será la resultante de la regulación de la edificación.

Artículo 5.5.5. Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales.

Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, con las características derivadas de las normas contenidas en el presente capítulo.

Artículo 5.5.6. Condiciones de la parcela.

A) A efectos de parcelaciones, Reparcelaciones y segregaciones de fincas en los asentamientos rurales, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En zonas de edificación cerrada,

- 1.- La superficie mínima de la parcela será de cuarenta (40) metros cuadrados.
- 2.- El frente mínimo hacia la Red Vial Básica o Adicional será de cuatro (4) metros.
- 3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

b) En zonas de edificación abierta o aislada.

- 1.- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- 2.- El frente mínimo hacia la Red Vial Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros.
- 3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros.

Artículo 5.5.7. Tipos de edificación.

El tipo de edificación será el que se señala en el fichero correspondiente.

Se mantiene la denominación equivalente a la de los tipos edificatorios del suelo urbano (Cerrada y Aislada, entendiéndose por este último a las tipologías Abierta y Ciudad Jardín), pero con regulaciones específicas a sus características rurales, de conformidad a lo establecido en el artículo 65 1, b) del Decreto Legislativo 1/2.000.

La normativa de aplicación a los tipos citados está contenida en el Título Noveno de regulación de las distintas zonas tipológicas.

Artículo 5.5.8 Separación a linderos y profundidad máxima de la edificación.

1. En los Asentamientos Rurales la edificación de tipología cerrada deberá adosarse a sus linderos laterales y de fondo salvo que alguno de ellos posea servidumbres del Vial Adicional, en cuyo caso habrá de situarse a dos (2) metros del eje del mismo y ofrecer fachada a dicho vial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y SERVICIOS TERRITORIALES



Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos dé a espacio abierto del Suelo Rústico de otras categorías, habrá de ofrecer siempre paramentos tratados como fachada hacia dichos espacios. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes. La profundidad de la edificación no excederá en este caso los quince (15) metros medidos desde la alineación opuesta (Red Vialia Básica o Adicional).

2. En los Asentamientos Rurales la edificación en tipología de edificación aislada se separará del resto de las parcelas con que colinde un mínimo de dos (2) metros.
3. En áreas de edificación aislada será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad al Plan y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.
4. El Vario definido como Adicional de los Asentamientos Rurales podrá ser anulado cuando lo sea la servidumbre de acceso correspondiente y todas las servidumbres originadas por aperturas de huecos hacia el mismo. En tal caso, en áreas de edificación cerrada, el lindero o linderos al Vario Adicional se considerarán como linderos a parcelas adyacentes.
5. En áreas de edificación cerrada de los asentamientos Rurales, en las parcelas que colinden con edificación preexistente con tipología de aislada, las nuevas construcciones se retraerán cuatro (4) metros del lindero o linderos comunes y presentarán fachada hacia los mismos, salvo que se tramite un único proyecto y se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la construcción preexistente.

Artículo 5.5.9. Separaciones a vías.

Las alineaciones de la Red Vialia Básica quedan definidas en las fichas correspondientes.

Cuando la parcela colinda con la Red Vialia Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y el ancho de dicho viario sea igual o superior a 1,5 con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción.

Artículo 5.5.10. Dimensiones máximas de la edificación.

1. Se entiende por dimensión característica de las edificaciones en un determinado asentamiento rural la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.
2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.
3. Si se tratase de construir una agrupación de viviendas familiares adosadas o por otra causa justificada hubiera de excederse la dimensión característica, se despiezará la fachada en unidades aparentes que cumplan la limitación anterior.

Artículo 5.5.11. Altura de la edificación.

La altura máxima se determinará en su caso en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso de:

- a) de dos plantas o siete metros medidos en cualquier punto del terreno circundante a la edificación hasta la parte baja del forjado de cubierta.
- b) De la resultante de la aplicación del art. 5.5.10.
- c) De la resultante de la aplicación del art. 5.5.9.

Artículo 5.5.12. Condiciones generales de protección del patrimonio histórico en los Asentamientos Rurales.

1. Será de aplicación lo previsto en el apartado 1.a) del artículo 65 del DL 1/2000.
2. A sus efectos los Asentamientos Rurales tendrán en su conjunto la consideración de los lugares a que se refiere el apartado a) de dicho artículo.



AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
Y AL SEÑOR VICEPRESIDENTE DE LA REPÚBLICA



TITULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición y Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible, por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.
2. En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado, que se divide en ordenado o no ordenado.
 - b) Suelo urbanizable no sectorizado, que puede adoptar la categoría de suelo urbanizable diferido.
3. Forman el suelo urbanizable sectorizado ordenado y no ordenado los terrenos delimitados en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo que se señalan con los códigos SUSO y SUSNO respectivamente.
4. Forman el suelo urbanizable no sectorizado diferido, los terrenos delimitados en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo que se señalan con el código SUNSD.

Artículo 6.1.2. Aprovechamiento Urbanístico Medio.

El Plan General (Adaptación Básica DL-1/2000) señala el aprovechamiento medio y global del suelo urbanizable, conformando cada uno de ellos sectores que delimitarán las unidades de actuación pertinentes en las que se fijará el sistema de ejecución aplicable a cada.

Artículo 6.1.3. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento medio.

1. El cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable de cada sector se fija por el Plan General dividiendo el aprovechamiento urbanístico (aprovechamiento lucrativo ponderado por coeficientes de uso, situación, tipología, de sector, etc.) por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo, expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado, según lo dispuesto en el artículo 60 del DL-1/2000.

Artículo 6.1.4. Transformación de edificabilidades.

1. La edificabilidad asignada a un uso o tipología en el Plan admitirá oscilaciones en más o en menos un veinte por ciento (20) a través del Plan Parcial pudiéndose ~~deducir~~ acumular la misma de otros usos establecidos/permitidos, aplicando en todo caso los correspondientes coeficientes de homogeneización de valor.
2. Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación del Plan General, siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Plan en cada sector.
3. En ningún caso las transformaciones anteriores podrán dar lugar a reducción de las

dotaciones/Equipamientos ni de Espacios Libres fijadas en el Plan o a incumplimiento de los mínimos señalados en el Reglamento de Planeamiento (RD-2159/1978) y en el DL 1/2000.

Artículo 6.1.5. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbanizable

El valor del suelo urbanizable se determinará de acuerdo a lo establecido en el Título III de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO



CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

Artículo 6.2.1. Definición.

1. Constituye el suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos que siendo aptos en principio para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no se haya producido en ellos la delimitación de sectores. La categoría de suelo urbanizable no sectorizado, por sí sola, no habilita la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso.

Artículo 6.2.2 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento podrá autorizar la formulación de modificación del planeamiento general, si ya estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado, o revisión de planeamiento en los restantes casos.
2. Tales Revisiones y Modificaciones se formularán de oficio o a instancia de parte de acuerdo a lo dispuesto en el art. 45 y 46 del DL-1/2000.
3. Requerirá la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada en la forma dispuesta por el DL-1/2000, sus Reglamentos y las presentes Normas.

Artículo 6.2.3 Derechos y Obligaciones de los propietarios.

1. Hasta tanto no se aprueban las correspondientes Revisiones o Modificaciones del planeamiento general a que se refiere el artículo anterior, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado diferido estarán sujetos a las limitaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable (Artículos 68 y 69 del DL-1/2.000).

Artículo 6.2.5. Condiciones Urbanísticas del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNSD).

1. De acuerdo con la Memoria de Ordenación de cada área, y conforme a lo dispuesto en el art. 32 del DL-1/2000, el Plan General determina en cada caso y también para el Suelo Urbanizable No Sectorizado:
 - a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
 - b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, las conexiones del área con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan y en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.
2. En la formulación, ejecución y desarrollo de la Revisión o Modificación del planeamiento con el fin de sectorizar el SUNSD, además de las especiales determinaciones del área se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas.

3. En todo caso, la Revisión o Modificación, al señalar la Intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrá incluso suprimir alguno de aquellos cuando ello favorezca sus objetivos.
4. A efectos de lo señalado en el apartado a) del número 3 del artículo 1.0.5. las revisiones o modificaciones en los que el carácter de la actuación sea público podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarse motivadamente a sus fines.



CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO).



Artículo 6.3.1. Definición.

1. Constituye el suelo urbanizable sectorizado no ordenado aquella parte del suelo urbanizable en el que no se ha producido directamente la ordenación pormenorizada desde el propio Plan General.
2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, se establecen en el marco temporal de la vigencia de dicho Plan, contado a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo.

Artículo 6.3.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

1. El suelo urbanizable sectorizado no ordenado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los Planos de Ordenación.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas, el DL-1/2000 y los Reglamentos de aplicación.
3. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos. También integrarán elementos de sistemas generales adscritos o incluidos al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Para ambos casos el límite cuantitativo de las cargas de cesión imputables a cada sector vendrá dado por los cálculos relativos a la equidistribución del aprovechamiento medio.
4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 6.3.3. Derechos y Obligaciones de los propietarios.

1. Hasta tanto no se aprueben las correspondientes Planes Parciales, las facultades del derecho de propiedad de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado no ordenado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el DL-1/2000 y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 del DL-1/2000, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular o instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente.
3. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el DL-1/2000.
4. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras que correspondan a sistemas generales y las obras de carácter provisional a que se refiere el art. 61 del DL-1/2000.
5. Una vez aprobado con carácter definitivo el Plan Parcial, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 71 del DL-1/2000

y 46 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento en Canarias (D. 183/2004).

6. En el suelo clasificado como urbanizable sectorizado no ordenado el aprovechamiento medio es fijado por el planeamiento general en las Fichas de Ordenación y Memoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 del DL-1/2000.

Artículo 6.3.4. Condiciones Urbanísticas de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado No ordenado (SUSNO).

1. De acuerdo con la Memoria de Ordenación de cada área, y conforme a lo dispuesto en el art. 32 del DL-1/2000, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan y en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2. Igualmente, el Plan establece la dimensión de la actuación y la edificación máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustará, sin superarla en ningún caso, el planeamiento de desarrollo.

3. La edificabilidad máxima admisible en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada sector, y su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de homogeneización del valor previstos para el suelo urbanizable sectorizado ordenado.

Artículo 6.3.5. Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales deberán justificar que el aprovechamiento lucrativo resultante de la ordenación prevista para el sector no exceda del establecido por el Plan General.

2. Los Planes Parciales que procedan a efectuar las transformaciones reguladas en el artículo 6.1.4. de estas Normas, deberán justificar que dichas transformaciones no produzcan un aprovechamiento lucrativo superior al establecido por el Plan General para el sector.

Artículo 6.3.6. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, 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 establecidos en tal sentido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 6.3.7. Delimitación de sectores. Ejecución.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado se delimitan excluyendo los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes y que hayan de permanecer. También se excluyen los que por sus condiciones intrínsecas no resultan aptos para la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el apartado 5 del Artículo 3.1.1. de estas Normas.



ASOCIACIÓN URBANISTA
EL POCALSO 2.041-2001-2002A R 11-1201



2. Los Planes Parciales que se formulan en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado no ordenado contendrán su división en unidades de actuación y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad en su caso, con las previsiones del Plan General y del DL1/2000.

3. No podrán delimitarse dentro de un mismo sector, unidades cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

4. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable sectorizado no ordenado deberán promover los Planes Parciales de cada sector en los plazos establecidos en el Plan General, debiendo haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, iniciado la urbanización del sector conforme al Plan de Etapas aprobado para el Plan Parcial, formalizado las cesiones obligatorias y edificadas, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial, en los plazos que el mismo señala.

CAPÍTULO 4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (SUSO).

Artículo 6.4.1. Definición.

1. Constituye el suelo urbanizable sectorizado ordenado aquella parte del suelo urbanizable en el que se ha producido directamente la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciarios no estratégicos y cuyo programa se establezca desde el propio Plan General y en consecuencia debe ser urbanizado en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. En el suelo urbanizable sectorizado ordenado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, vinculándolos al establecimiento de los sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.
3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado 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 32.2.B).1). del DL-1/2000 sobre las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 6.4.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

1. El suelo urbanizable sectorizado ordenado se desarrollará mediante los Proyectos de Urbanización y los correspondientes proyectos o convenios de gestión, según el sistema de ejecución elegido, correspondientes a los sectores delimitados en las Fichas de Ordenación Pormenorizada.
2. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con arreglo a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
3. El Plan General deberá referirse a cada sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado en las condiciones previstas en la ficha correspondiente e integrando a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico. También integrarán elementos de sistemas generales adscritos o incluidos al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable sectorizado ordenado.

Para ambos casos el límite cuantitativo de las cargas de cesión imputables a cada sector vendrá dado por los cálculos relativos a la equidistribución del aprovechamiento medio, cuyo resumen se expresa en la Memoria Justificativa de la Adaptación Básica del PGOU.

Artículo 6.4.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado-SUSO.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado ordenado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el DL-1/2000 y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado ordenado 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 Decreto Legislativo 1/2000.



REGISTRADO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



3. A los propietarios de suelo urbanizable sectorizado ordenado corresponde el derecho al noventa y cinco por ciento (90%) del aprovechamiento medio que asigna el Plan General al suelo urbanizable sectorizado ordenado, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos, de los deberes que legalmente y con arreglo al Plan les corresponden, salvo los supuestos expropiatorios.

Artículo 6.4.4. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado-SUSO.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable sectorizado ordenado-SUSO están obligados con arreglo al art. 71 del DL-1/2000 a:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
 - i) La superficie total urbanizada de los vales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - ii) El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya o adscriba al sector correspondiente.
 - iii) En parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento del sector.
- b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- d) Costear, y en su caso, ejecutar 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 (RD 3288/1978) y por el 63.3 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- f) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el planeamiento o por las Bases de Actuación o, en su caso, el similar al sistema de ejecución elegido, o resulte expresamente de disposiciones legales, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- g) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el DL-1/2000.
- h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
- i) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 6.4.5. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado 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 urbanizable sectorizado ordenado 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 a que se refiere el art. 3.3.5. de las presentes Normas y el artículo 61 del DL-1/2000, con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
3. Según establece el art. 83 del DL-1/2000 se podrá efectuar parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado ordenado al contar con la correspondiente ordenación pormanizada.

Artículo 6.4.6. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado ordenado, una vez 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 de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización 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 o el convenio de gestión concertada, si alguno de ellos fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
 - b) Que la infraestructura básica de la etapa o sector 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) Enclavado 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.



ELIMINACIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN HASTA A 31-12-2000



- 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) Instalación de telefonía.
- 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 suelo o accesos a las 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.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del sector 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 sector 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 afecta 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.

TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Definición y Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 50 del DL-1/2000, que por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, se incluyan en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Estar ya transformados por la urbanización 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 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.

c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Clasificación y Categorización del Suelo.

Artículo 7.1.2. Ordenación del Suelo Urbano en el Plan General.

1. Con arreglo al Artículo 3.1.3. de estas Normas el Plan General divide el suelo urbano en dos categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado (SUC).
- b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

2. En las Fichas de Ordenación Pormenorizada se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales Áreas de Ordenación Remitida (A.O.R.).

De igual forma en dichas fichas se divide el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos, determinando la normativa que le sea de aplicación y la organización de la gestión.

3. Finalmente, en el Suelo Urbano Consolidado (SUC), 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 32.2.b).1). del DL-1/2000 sobre las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias,

4. El Suelo Urbano Consolidado tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en los Planos de Ordenación Pormenorizada y de Alineaciones y Rasantes.

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.



CONSEJO DE
GOBIERNO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Artículo 7.1.3. 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 los 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.

Artículo 7.1.4. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano.

El valor urbanístico se determinará de acuerdo a lo establecido en el Título III de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones.

CAPITULO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Artículo 7.2.1. Definición.

1. Constituye el suelo urbano no consolidado, el suelo integrado por aquellos terrenos que cuentan con los servicios previstos en el apartado 1.a del artículo 7.1.1. de estas Normas.
2. En las fichas de Ordenación Pormenorizada se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas de planeamiento remitido.
3. En dichas fichas se señalan y delimitan ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, determinando la normativa que le sea de aplicación y la organización de la gestión.

Artículo 7.2.2. Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.

1. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título III del DL-1/2000, que se señalan y delimitan en la correspondiente ficha, determinando la normativa que le sea de aplicación.
2. El suelo urbano no consolidado se desarrollará además mediante Planes Parciales cuando haya que determinar la ordenación pormenorizada del ámbito y esté así establecido en el PGOU.
3. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas, el DL-1/2000 y sus Reglamentos.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes ámbitos las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos. También integrarán elementos de sistemas generales incluidos al ámbito cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del ámbito, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbano no consolidado.
5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 7.2.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado 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 el Plan General mediante la definición del Aprovechamiento Urbanístico (AU) en las Unidades de Actuación (UA) para hacer efectiva la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del propio Plan General. El derecho que tiene cada propietario al aprovechamiento urbanístico, es el resultante de aplicarle a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, el 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el Artículo 7.2.3.



INSTRUMENTO DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA Nº 10/2000



También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán derecho:

- a) A la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos reglamentariamente, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos a que se refiere el art. 71.2.b) del DL-1/2000.
- b) A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico patrimonializable que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.
- c) A destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

Artículo 7.2.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano no consolidado están obligados con arreglo al art. 72.2 del DL-1/2000:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al órgano urbanístico actuante:

- i) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- ii) El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito correspondiente.
- iii) En parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del sector.

b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas precapitivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

d) Costear, y en su caso, ejecutar 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 (RD 3288/1978) y por el 63.3 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).

e) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el planeamiento o por las Bases de Actuación o en su caso, el similar al sistema de ejecución elegido, o resulte expresamente de disposiciones legales, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el DL-1/2000, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

- i) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la legislación urbanística.

Artículo 7.2.5. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento de desarrollo, 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. Las facultades de edificación contempladas para los ámbitos de suelo urbano no consolidado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable.
3. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbano no consolidado 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 a que se refiere el art. 3.3.5. de las presentes Normas y el artículo 61 del DL-1/2000, con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
4. 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 dar cumplimiento a las obligaciones que impone la legislación vigente, 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.

Artículo 7.2.6. Edificación previa a la condición de solar.

1. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que exista firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
 - b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
 - c) Que la infraestructura básica del ámbito 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.
 - d) 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.



e) Que se presta 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 y complementaria la señalada para el Suelo Urbanizable en el artículo 8.4.6, apartados 2 y 3.

3. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del ámbito 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.

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

CAPITULO 3. GESTION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 7.3.1. Reparcelación económica.

1. Según establece el art. 86 del DL-1/2000, se procederá a la indemnización sustitutoria en los siguientes casos:

a) Cuando por las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en una unidad de actuación no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma superior a un veinte por ciento (20%) de la superficie afectada.

b) Cuando aún no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

A los efectos de las reparcelaciones en suelo urbano no consolidado se entenderá por parcela mínima edificable la que está fijada por el Plan.

Artículo 7.3.2. Ejecución y pago de las obras de Urbanización.

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos sectores o unidades de actuación en los que se haya optado por el sistema de ejecución pública. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización cuando se haya fijado el sistema de ejecución por cooperación, el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en la unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 120.3 del DL-1/2000 y 191 y concordantes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias (D-183/2004). Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en dicho sistema corresponderán, según se establece en el art. 122 del DL-1/2000, a los propietarios de los terrenos situados en los sectores o unidades de actuación, 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.

En el caso de que se opte por el sistema de expropiación, el Ayuntamiento realizará por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución por cuenta y cargo de los propietarios. Para la gestión de dicho sistema el Ayuntamiento puede encomendar a una sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas o crear una sociedad de capital mixto, con los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

2. En los sectores o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema privado, se redactará el proyecto de urbanización por encargo de los propietarios que formulan la iniciativa, en el caso que se opte por el sistema de compensación; por el único propietario del suelo y en el caso de que exista



BOCA USUARIOS DE
ADAPTACION 24906 411-1030



más de un propietario a través de sociedad mercantil constituida a tal efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios, o mediante una entidad urbanística de gestión, si se establece la gestión por el sistema de concierto. Si las sectores o unidades de actuación se ejecutan por el sistema de ejecución empresarial el proyecto de urbanización se formulará por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución o a través de sociedad mercantil y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen.

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.

CAPITULO 4. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Artículo 7.4.1. Definición.

1. Constituyen el suelo urbano consolidado, los terrenos que el Plan General de acuerdo con el artículo 51 del DL-1/2000, incluye en esta categoría por contar además de los servicios previstos en el apartado f.a del artículo 7.1.1 con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
2. La delimitación del suelo urbano consolidado se contiene en los Planos de Categorización del Suelo.

Artículo 7.4.2. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
 - a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
 - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico patrimonializable de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
 - c) A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar, o en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
 - d) A destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

Artículo 7.4.3. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- b) Construir, y en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
- c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.



REVISIÓN URBANÍSTICA
EXPOSICIÓN BILBAO A. D. 1983



- e) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 7.4.4. Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

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

- Justificarse por refación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.
- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.

Artículo 7.4.5. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento de desarrollo (AOR), 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. Las facultades de edificación contempladas para los ámbitos de suelo urbano consolidado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable.

3. 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 dar cumplimiento a las obligaciones que impone la legislación vigente, 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.

4. 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, estén fijados desde el Plan los usos pormenorizados correspondientes, la parcela tenga la condición de solar sus determinaciones

materiales de ordenación señaladas desde el Plan General, la edificación pretendida no exceda el aprovechamiento que le corresponda, y en definitiva la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fija el Plan en el plano o ficha correspondiente a cada área.

Artículo 7.4.6. Edificación previa a la condición de solar.

1. El suelo urbano consolidado, además de las limitaciones que impone el Plan General, no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de solar conforme establecen las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, sin perjuicio de lo previsto a continuación.
2. En los terrenos que no teniendo la condición de solar y cumplan en su caso las restantes condiciones del apartado 4 del Artículo anterior, podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización si se cumplen con el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. El compromiso de urbanizar alcanzará en cualquier caso a todas las alineaciones exteriores de la parcela.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Se entenderá por infraestructura básica y complementaria la señalada para el Suelo Urbanizable en el artículo 8.4.6, apartados 2 y 3.

3. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la 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.



INFORMACIÓN
GENERAL DE LA CIUDAD



TITULO OCTAVO

CONDICIONES DE USO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. 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 8.1.2. 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 la Normativa Municipal, 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 8.1.3. Clasificación de los usos.

1. El planeamiento organiza el territorio sobre la base de cuatro usos característicos (Residencial, Industrial, Terciario y Turístico) 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.

Dentro de cada Grupo, el Plan señalará los usos y emplazamientos que por su valor estructural respecto al conjunto de la Ciudad hayan de formar parte del correspondiente Sistema General, cuya regulación es objeto del Título IV de las Normas.

4. La clasificación general de usos es la siguiente:

USOS CARACTERÍSTICOS

- I. Residencial Clases: Vivienda
Residencia comunitaria
- II. Industrial Clases: Industria
Talleres industriales
Talleres domésticos
- III. Terciario Clases: Comercio
Oficinas
Salas de reunión
- IV. Turístico Clases: Las que establece la Ley 7/1995 sobre Ordenación del Turismo de Canarias.

USOS DOTACIONALES/EQUIPAMIENTO

- A. Comunitario Clases: Equipamiento:
- | | |
|------------------|-----------|
| Docencia | Docente |
| Cultura | Cultural |
| Ocio | |
| Salud | |
| Bienestar social | |
| Deporte | Deportivo |
| Religión | Religiosa |
- Servicios urbanos:
Mercados
Administración Pública
Mantenimiento
Defensa
Cementerios
- Servicios infraestructura
- B. Comunicaciones Clases:
- Red viaria
Terminal de transportes
Puerto
- C. Espacios Libres Clases:
- Parques:
Parque suburbano
Parque urbano
Parque deportivo
Parque cultural o recreativo
- Jardines:
Jardines
Plazas
Áreas ajardinadas



DIRECCIÓN URBANÍSTICA
PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TERRITORIAL



Artículo 8.1.4. 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 7.4.4.

Artículo 8.1.5. 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.
3. En el ámbito del Centro Histórico los usos serán los señalados en la ficha de cada manzana sin perjuicio de lo señalado en el punto 2 del artículo anterior.
4. En edificaciones catalogadas se estará a lo dispuesto en el artículo 9.6.1. de estas Normas.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 8.2.1. 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 cuenta con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- 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.

Artículo 8.2.2. 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 y proyecto.

SECCION PRIMERA: Condiciones de la Vivienda Familiar.

Artículo 8.2.3. Condiciones Generales.

Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación cumplirá las condiciones generales de la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización que le sean de aplicación.



REVISIÓN
ADAPTACIÓN A LA LEY 1/1982



Artículo 8.2.4. Programa de la vivienda.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización 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 alcatados.

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 octavo 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, dieciséis (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 metros cuadrados 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 dieciséis (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.

Artículo 8.2.5. 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 de las Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización.

Artículo 8.2.6. 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:

- Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación.
- Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.
- Que sea de aplicación lo previsto en las Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización.

SECCION SEGUNDA: Residencia Comunal.

Artículo 8.2.7. 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 uso turístico.

CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 8.3.1. 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 parcelación 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. Pueden distinguirse las siguientes categorías:

1. Talleres agrupados sobre manzanas o conjunto de parcelas en que es preciso ejecutar obras de urbanización específicas para adaptarlas al uso industrial.

2. Talleres aislados en parcelas mediante obras de nueva edificación o en edificios existentes previamente acondicionados.

C. Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas. Salvo prohibición expresa, se autoriza siempre que sea compatible.



AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE CAJUTUBO
CALLE DEL ALBAZCÓN, 10
38100 CAJUTUBO (TENERIFE)



Artículo 8.3.2. 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 8.3.3. Industria Compatible.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos aquellas actividades industriales que cumplan las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización sobre nivel y control de impactos ambientales.

Serán incompatibles aquellas industrias que no cumplan dichas condiciones.

SECCION PRIMERA: Condiciones de la Industria.

Artículo 8.3.4. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 8.3.5. 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 8.3.6. 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 8.3.7. Dotación de Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 8.2.6. de esta Normativa, 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 8.3.8. 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 parcela, 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.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Industriales.

Artículo 8.3.9. Condiciones de aplicación.

1. La autorización de talleres industriales estará sujeta a lo que disponga la normativa zonal; en suelos en los que el Plan General establece 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. No podrán desarrollarse talleres industriales agrupados en terrenos de superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superiores a diez mil (10.000) metros cuadrados.
3. Salvo que el planeamiento relevare expresamente de esta condición será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.
4. 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.
5. Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y de seguridad que se establecen para la edificación en la zona industrial, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura ni la edificabilidad máxima que se hubieren establecido para la zona en que se encuentra.
6. Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros para vías de un sólo sentido y de seis (6) metros para doble sentido.
7. La edificación deberá hacerse desarrollando un proyecto unitario. Si la construcción, va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no está concluida la urbanización exterior e interior.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y SERVICIOS TERRITORIALES
DIRECCIÓN DE SERVICIOS TERRITORIALES DE LAS ISLAS CANARIAS



SECCION TERCERA: Condiciones de los Talleres Domésticos.

Artículo 8.3.10. Condiciones de aplicación.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 8.4.1. 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 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:

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al por menor, 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:

- 1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
- 2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.
- 3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- 4) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- 5) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m², según establece el Decreto 237/1998.

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.
- 3) Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público.
- 4) Edificios de oficinas y oficinas de más de cien (100) empleados.



REGISTRO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y ORGANIZACIÓN URBANA
ACTUACIÓN - APTACIÓN: 2002/410. 1000



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, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su permanización 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 8.4.2. 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 8.4.3. Terciario compatible.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias que cumplan las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización sobre nivel y control de impactos ambientales, en lo que pueda serles de aplicación.

SECCION PRIMERA: Dimensiones del Comercio.

Artículo 8.4.4. 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 y en los que se exponen las mercancías con carácter habitual 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 visible 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 8.4.5. 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 (kioscos) 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 kiosco 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 periodo 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) se admite su emplazamiento en zonas específicamente comerciales, en calles peatonales o donde el acceso normal al comercio se realice por calles cuyo índice intensidad/capacidad (I/C), según su definición en el Estudio del Sistema Viario y Tráfico del Plan General, sea inferior a la unidad.

d) En categoría quinta (grandes superficies comerciales) 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 estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente.

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.

Artículo 8.4.6. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a) definida en el artículo 8.4.1, apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán con una anchura igual al 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 8.4.7. 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 8.4.8. 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 produzcan estancia de público éste servicio



URBÁNICO
ADAPTACIÓN BÁSICA AL URBANISMO



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.

Artículo 8.4.9. Aparcamientos.

1. En las condiciones del artículo 8.2.6. de esta Normativa, 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 8.4.1. de esta Normativa, Apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se 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 8.4.10. 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 8.4.11. Sótanos y Semisótanos Comerciales.

Salvo lo que disponga la normativa zonal, el uso comercial estará limitado a la primera planta bajo rasante, cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.

Artículo 8.4.12. 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.

Artículo 8.4.13. Almacenes de Productos Alimentarios.

El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.

SECCION SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas.

Artículo 8.4.14. 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 8.3.3. de esta Normativa 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 (Artº 8.4.1. de esta Normativa), 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 8.4.15. Altura libre de pisos.

Se rige por las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 8.4.16. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
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 8.4.17. Aparcamientos.

En las condiciones del artículo 8.2.6. de estas Normas, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 8.4.18. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

- Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexas.

SECCION TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión.

Artículo 8.4.19. 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.



GOBIERNO DE LAS ISLAS CANARIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



CAPITULO 5. USO TURISTICO

Artículo 8.5.1. Definición, Clases y Condiciones Generales del Uso Turístico.

1. Se entiende que se ejerce la actividad turística alojativa cuando se presta un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento, de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

2. La clasificación de los servicios de alojamiento turístico y las condiciones generales que habrán de reunir los mismos serán las establecidas por la Ley 7/1.895 de Ordenación del Turismo en Canarias y sus Reglamentos.

Artículo 8.5.2. Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 8.2.6 se dispondrá —como mínimo— una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada seis (6) plazas alojativas si resultase número mayor.

CAPÍTULO 6. USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 8.6.1. 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. Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Docencia: que comprenda la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprenda la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza.

c) 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.

d) Salud: que comprenda la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen las que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B. Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a proveer alguno de los siguientes servicios:

a) 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.

b) 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.

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.



ANEXO 1
ESTUDIO DE DETALLE



- C. Servicios de infraestructura: cuando la dotación se destina a proveer servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Artículo 8.6.2. 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 representan en la documentación gráfica del Plan General y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollasen.
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 las condiciones tipológicas y volumétricas mediante Estudio de Detalle.

Artículo 8.6.3. Alcance de la calificación dotacional.

1. Si la parcela solamente tiene calificación de Equipamiento, podrá disponerse cualquiera de los servicios señalados en el artículo 8.6.1. de estas Normas, apartado 2, letra A.
2. La calificación pomenorizada 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 General si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el apartado 2 del artículo 8.6.1. de estas Normas.

Artículo 8.6.4. Compatibilidad de usos de equipamiento/dotaciones.

1. En las parcelas destinadas a los usos del artículo 8.6.1. de estas Normas, 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 custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

En los Sistemas Generales de equipamiento y de espacios libres (Parques Deportivos, Culturales y Recreativos), podrá además disponerse el uso de hospedaje (turístico modalidad hotelera-ciudad) vinculado a la actividad que se desarrolle, siempre que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 10% del total del Sistema General que se trate. En cualquier caso, el dominio y el uso mantendrán su carácter público.

En tal caso, el volumen máximo de la edificación habrá de determinarse en el Plan Especial que los desarrolle.

En el Sistema General del Puerto (SGTM-1) podrán disponerse actividades de equipamiento comunitario, terciario y espacios libres en general en el ámbito de encuentro entre los diques norte y sur (Plaza de España). La altura de las edificaciones podrá superar la cota de la Avenida Marítima justificando en cualquier caso la integración de los sistemas generales SGTM-1 (Puerto) y SGPU-3 (Plaza de España) y evitando en lo posible la aparición de barreras visuales que impidan las vistas desde la ciudad hacia el mar. El Plan Especial fijará el resto de las condiciones volumétricas y de diseño en general supeditadas al propio del Sistema General SGPU-3 (Plaza de España) y al objetivo último de integración Puerto-Ciudad.

2. Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos exista déficit del otro.
3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 8.4.19. para las salas de reunión de categoría equivalente.

Artículo 8.6.5. 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 8.6.1. de estas Normas.
- El uso Cultural sólo podrá sustituirse por otro uso cultural.
- El uso Deportivo sólo podrá sustituirse por un parque o jardín público.

Artículo 8.6.6. 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 y un proyecto unitario.

Artículo 8.6.7. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.

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 8.6.8. 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



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS ILAS DE CANARIAS
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS ILAS DE CANARIAS



las mismas condiciones de topografía que especifica el artículo 8.6.2. de esta Normativa, para los destinados a parques urbanos, serán normalmente coincidentes con estos, y su superficie no será inferior a diez (10) metros cuadrados por alumno.

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 8.6.9. 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 parcelarización 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 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 8.6.10. 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 sin superar, en su caso, 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 8.6.11. Mercados Centrales de Comercio Básico.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviera establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Artículo 8.6.12. 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 8.6.13. Instalaciones para la Defensa.

En lo que las fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

Artículo 8.6.14. 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 8.6.15. 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, con las condiciones establecidas por la legislación vigente. 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 8.6.16. 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 tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación vigente, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

2. En el suelo urbano, salvo que se justifique 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 hicieron 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.

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.



APLICACIÓN BÁSICA N.º 1-1997



4. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el suelo urbano, se 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 cubierta 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 7. USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES

SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 8.7.1. 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 permitan la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 8.7.2. 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 Vialia.

Artículo 8.7.3. Jerarquización de la Red Vialia.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

1. Autopistas y autovías, que sirven a altos volúmenes de tránsito, fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.
2. Carreteras, que sirven para desplazamientos de largo recorrido.
3. Arterias primarias y avenidas metropolitanas, que contemplan la red urbana de primer orden.
4. Red secundaria, cuya función principal es comunicar entre sí las vías más importantes y dar acceso al sistema de calles ordinarias.
5. Calles ordinarias, cuya función vial es canalizar el tránsito hasta las actividades.

Artículo 8.7.4. Condiciones de diseño.

1. Las autopistas, autovías, carreteras de nueva construcción y las obras de acondicionamiento, se diseñarán con arreglo a su normativa específica (Instrucción de Carreteras, Norma Complementaria de la 3.1.-I.C. Trazado de Autopistas) y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que emanen de los Organismos competentes de la Administración y a las Ordenanzas de Edificación y Urbanización.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GUBIERNOS DE ESPAÑA
MADRID



Artículo 8.7.5. Servicios del automóvil.

En las localizaciones que señale el Ayuntamiento, en función de su reglamentación específica y de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 8.7.6. 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 8.7.7. Definición y clases.

1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.
2. Puedan desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

Artículo 8.7.8. 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 8.7.9. 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. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados 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, 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 a dos mil (2.000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número 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 dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del camil interior en caso de ser en curva 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 8.7.10. Altura libre de piso.

La altura libre de piso, no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

Artículo 8.7.11. Condiciones de seguridad.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 8.7.12. 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 8.7.17. 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 8.7.18. 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 encuentra.



PLANEACIÓN URBANÍSTICA
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SECRETARÍA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL



CAPITULO 8. USO DOTACIONAL PARA LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 8.8.1. 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 permanencia 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) Área 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 8.8.2. 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.

2. No podrán computarse entre los espacios libres de cesión obligatoria lugares que constituyen riesgos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al quince por ciento (15%), salvo que previamente se abancalen 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 8.8.3. Condiciones de los parques suburbanos.

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre.

2. No podrán edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerda para el apoyo del recreo de la población (casetas de abatecimiento de alimentos, y similares).
3. Se acondicionarán manteniendo las características más adecuadas al entorno natural.

Artículo 8.8.4. Parques Urbanos.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.
3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%), de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.
4. Los parques de superficie superior a cinco (5) hectáreas contarán con juegos infantiles y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
5. Los parques de superficie menor de cinco (5) hectáreas tendrán las mismas características, salvo que en ellos no se podrá edificar más que el uno por ciento (1%) de su superficie.
6. Los parques de superficie menor que tres (3) hectáreas contarán con juegos infantiles y dispondrán su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar más que kioscos y elementos ornamentales.

Artículo 8.8.5. Parques deportivos, culturales y recreativos.

1. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

Artículo 8.8.6. Jardines.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.



GOBIERNO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/ CALVARIO, 10 - 38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE



Artículo 8.8.7. Áreas ajardinadas.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Artículo 8.8.8. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes: -

- a) Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia. Lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Artículo 8.8.9. 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.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

TÍTULO NOVENO:

CAPÍTULO PRELIMINAR:

Artículo 9.0.1. Definición.

Condiciones de zona son las condiciones particulares que junto con las generales reguladoras de la edificación (Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización) y de los usos (Título VIII Normativa) ordenan la edificación en las áreas de suelo urbano y asentamientos rurales.

CAPÍTULO 1. Condiciones Particulares de la Zona 1: Mantenimiento de la Edificación

Artículo 9.1.1. Definición, ámbito y uso característico.

Se incluyen en estas zonas las áreas de suelo urbano que han culminado su proceso de edificación y son recogidas como unidades completas en el Plan. Coinciden normalmente con conjuntos residenciales o barriadas de promoción unitaria, según su delimitación en las fichas de los correspondientes sectores.

Su uso característico es el Residencial.

Artículo 9.1.2. Obras admisibles.

1. Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adaptación a los módulos y criterios actuales de las Viviendas de Protección Oficial o Pública.
2. Para la ejecución de las obras contempladas en el apartado anterior y que impliquen aumento de volumen o de aspecto exterior de las edificaciones será necesaria la previa aprobación de un estudio unitario referido al conjunto de viviendas que se encuentren en situación equivalente.

Artículo 9.1.3. Condiciones de ampliación de los edificios destinados a dotaciones.

1. Se admite la intensificación de uso, ampliación y nueva planta de edificios de uso dotacional, sin perjuicio de cualquier otra normativa de aplicación.
2. La edificación se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2/3) de la superficie de parcela edificable.
 - b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.
 - c) La nueva edificación deberá guardar un replanqueo respecto al lindero frontal de la parcela (igual o superior a cinco (5) metros, excepto si la construcción que se amplía se



INFORMACIÓN
SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS



encuentra situada en línea de calle o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente. :

d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a $H:2$, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente. Como valor mínimo de la separación se tomará en todo caso, tres (3) metros.

e) Cuando en las parcelas colindantes existan edificaciones medianeras, la nueva construcción podrá adosarse al linderó común en una longitud igual a la de aquellas edificaciones, dimensión que podrá ser superada, si media acuerdo con el propietario de la finca colindante.

3. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

: Artículo 9.1.4. Usos No Característicos.

Cuando sean compatibles con la tipología edificatoria podrán admitirse los siguientes:

- Industrial: Talleres domésticos y talleres industriales compatibles de categoría segunda.
- Terciario: Todos los que representen servicios del conjunto residencial de que se trate.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 9.2.1. 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 las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización según su delimitación en las fichas de los correspondientes ámbitos. Se incluyen además los asentamientos rurales.

Su uso característico es el Residencial.

Artículo 9.2.2. Parcela mínima.

1. En suelo urbano y urbanizable, a efectos de la ejecución de Obras de Nueva Edificación, Restauración, Consolidación, Acondicionamiento, Reestructuración y Obras exteriores, según su definición en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, las parcelas en que el Plan General establece la tipología de Edificación Cerrada, salvo aquellas en que se sitúen edificaciones incluidas en el catálogo de protección de patrimonio arquitectónico y monumental, deberán poseer las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

a) Cuando la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma (incluso garaje), se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el artículo 8.2.4 de esta Normativa. En cualquier caso, debe poder inscribirse en ella un círculo de cuatro (4) metros de diámetro, poseer un frente mínimo de cuatro (4) metros y cumplir las determinaciones referidas a frente mínimo de vivienda que se fija en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

b) Cuando la edificación haya de destinarse a viviendas colectivas, servicios de la misma y usos compatibles según las presentes Normas, regirán los siguientes mínimos:

- Frente mínimo: Seis metros.
- Superficie mínima: Ochenta (80) metros cuadrados.
- Deberá poder inscribirse en él un círculo de diámetro de cuatro (4) metros como mínimo.

c) Las parcelas inferiores a la señalada como mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con los colindantes, salvo que las parcelas con que colinden en todo su contorno estén construidas conforme al Plan hasta dos tercios (2/3) de la edificabilidad máxima autorizada por el mismo. 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.

d) El resto de parcelas que no reúnan todas las condiciones fijadas para la mínima, sólo podrán edificarse previa reparcelación con alguna de las colindantes de forma que adquieran los mínimos exigibles según los apartados anteriores.

2. A efectos del desarrollo de Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones según su definición en los artículos 2.3.13. y 2.3.14. respectivamente, de las presentes Normas, o de Normalización de Fincas según se regula en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Plancamiento en Canarias (D-183/2004) y segregaciones en general en áreas de Edificación Cerrada, las parcelas habrán de sujetarse a las siguientes condiciones dimensionales:

- Superficie Mínima: Cien (100) metros cuadrados.
- Fachada mínima hacia las vías o espacios públicos con que necesariamente ha de colindar: Seis (6) metros.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO BÁSICA 41.01-12.00



3.- En asentamiento rurales, en zonas de edificación cerrada las parcelas deberán poseer las siguientes dimensiones mínimas: .

- La superficie mínima de la parcela será de cuarenta (40) metros cuadrados.
- El frente mínimo hacia la Red Vial Básica o Adicional será de cuatro (4) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

Artículo 9.2.3. Alineaciones y Rasantes exteriores.

1.- En suelo Urbano y urbanizable las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los Planos de Alineaciones y Rasantes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedara 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.

2.- En Asentamientos rurales, las alineaciones de la Red Vial Básica quedan definidas en las fichas correspondientes.

En la Red Vial Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y ancho de vía sea igual o superior a 1,5:1, con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción.

Artículo 9.2.4. Chafflanes.

1. En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chafflán que será perpendicular a la bisectriz 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 chafflanes 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) cuando exceda de doce (12).

2. No son preceptivos los chafflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros .

Artículo 9.2.5. Fondo edificable máximo.

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

En suelo urbano y urbanizable el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión o en aquellos casos en los que el Planeamiento de aplicación determine otra medida.

El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación en planta sótano del resto de la profundidad de la parcela cuando -sin alterar los objetivos del Plan- resulta justificable en relación a la forma y dimensiones de la parcela, a efectos de la cumplimentación de la obligatoriedad de dotación mínima de plazas de aparcamiento para las viviendas y resto de usos del propio edificio.

Artículo 9.2.6. Posición respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación con los soportales contemplados en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a partir de la planta primera. Podrá asimismo, separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar rodantes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalar la alineación mediante cerramiento.
3. En los supuestos señalados en el apartado 2, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.
4. En Asentamiento Rurales la edificación de tipología cerrada deberá adosarse a sus linderos laterales y de fondo salvo que alguno de ellos posea servidumbres del Vialio Adicional, en cuyo caso habrá de situarse a dos (2) metros del eje del mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos dé a espacio abierto del Suelo Rústico Común o Protegido, habrá de ofrecer fachada hacia los mismos. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes. La profundidad de la edificación no excederá en este caso los quince metros (15) medidos desde la alineación opuesta (Red Vialia Básica o Adicional).
5. El Vialio Adicional podrá ser anulado cuando lo sea la servidumbre correspondiente. En tal caso, en áreas de edificación cerrada al lindero o linderos al Vialio Adicional se computarán como lindero a parcelas adyacentes.
6. En áreas de edificación cerrada en asentamiento rurales, en las parcelas que colinden con edificación preexistente con tipología de aislada, las nuevas construcciones se retranquearán cuatro (4) metros del lindero o linderos comunes y presentarán fachada hacia los mismos, salvo que se tramite un único proyecto y se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la construcción preexistente.

Artículo 9.2.7. Dimensiones máximas de la edificación

1. Se entiende por dimensión característica de las edificaciones en un determinado asentamiento rural la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.
2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.
3. Si se tratase de construir una agrupación de viviendas familiares adosadas o por otra causa justificada hubiera de excederse la dimensión característica, se despiezará la fachada en unidades aparentes que cumplan la limitación anterior.



PLANO DE URBANIZACIÓN
Nº 1000/1000/1000
Nº 1000/1000/1000



Artículo 9.2.8. Superficie edificada por planta.

1. 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 la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, 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 hubiere 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.

2. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 9.2.9. Altura máxima.

1.-Se establece para cada sector por medio de las determinaciones que al respecto se definan en la Normativa, entendiéndose que en defecto de definición expresa será de aplicación las mismas.

2.-En asentamientos rurales la altura máxima se determinará en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso:

- a) de dos plantas medidas en cualquier punto de las fachadas.
- b) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.7 de la Normativa
- c) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.3 epígr. 2 de la Normativa

Artículo 9.2.10. 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.

Artículo 9.2.11. 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 esta.

2. Cuando una parcela tenga asignada por normativa mayor número de plantas que la parcela colindante, todas las plantas enteras de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de altura que exista entre la planta de referencia y la última del edificio colindante más bajo, expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.
3. Cuando una parcela tenga asignada por normativa 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 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: RESIDENCIAL ABIERTA



Artículo 9.3.1. 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 las Normativa del Plan General, 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 esta Normativa se considerará indicativa, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.3.2. Clasificación y grados.

- 1.- En suelo urbano y urbanizable, según la intensidad de edificación admitida se distinguen tres (3) grados, además de los correspondiente a las áreas de régimen transitorio donde se mantienen las condiciones establecidas en el Plan anterior (PG-57 y Las Colinas):

	Grado 0-PG 57-	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado A Las Colinas
Parcela Mínima	300 m ²	400 m ²	600 m ²	1000 m ²	600 m ²
Círculo Inscriptible	Ø15	Ø15	Ø 20	Ø 30	Ø 20
Edificabilidad	1,6m ² /m ²	1,2m ² /m ²	1,60m ² /m ²	3,00m ² /m ²	1,88m ² /m ²
Altura máx.	4 plantas	3 plantas	5 plantas	8 plantas	5 plantas

- 2.- En Asentamiento Rurales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas y edificación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- El frente mínimo hacia la Red Vial de Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros.

- 3.- Así mismo, en asentamientos rurales, la altura máxima se determinará en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso:

- a) de dos plantas medidas en cada punto de la fachada.
- b) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.7 de la Normativa
- c) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.3 apdo.2 de la Normativa

Artículo 9.3.3. Ocupación.

1. Según su definición en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, la ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%) en todos los casos.

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.
3. En Asentamientos Rurales las resultantes de la aplicación de las separaciones a linderos.

Artículo 9.3.4. Separaciones a linderos y retranqueo.

1. En el Grado 0 las separaciones a linderos y retranqueos serán de cinco (5) metros.
2. En los demás Grados y con las condiciones de la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, 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 el retranqueo frontal cumplirá las mismas condiciones que las separaciones a linderos.
3. En Asentamientos Rurales, las alineaciones de la Red Vial Básica quedan definidas en las fichas correspondientes.
En la Red Vial Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y ancho de vía sea igual o superior a 1,5:1, con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción.
4. En Asentamientos Rurales, la edificación en tipología de edificación aislada (Abierta y Ciudad Jardín) se separará del resto de las parcelas con que colinde un mínimo de dos (2) metros. Así mismo, en áreas de edificación aislada será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad al Plan y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.

Artículo 9.3.5. 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 9.3.6. Superficie edificada por planta

1. 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 las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización 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 porchas 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.
2. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán el cincuenta por ciento (50%).



Artículo 9.3.7. 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 púrgolas, 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 9.3.8. Remodelación del volumen.

Mediante estudio de detalle justificado con base a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, 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.

Artículo 9.3.9. Dimensiones máximas de la edificación

1. Se entienda por dimensión característica de las edificaciones en un determinado Asentamiento Rural la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.

2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.

3. En los Asentamientos Rurales si se tratase de construir una agrupación de viviendas familiares adosadas o por otra causa justificada hubiera de excederse la dimensión característica, se despiezará la fachada en unidades aparentes que cumplan la limitación anterior.

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN

Artículo 9.4.1. 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 la Normativa del Plan General, 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 esta normativa se considerará indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.4.2. 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 3 Aislada o Colonias	Grado 4 En Hillera
Parcela mínima	500 m ²	400 m ²	200 m ²	150 m ²
Circulo inscriptible	Ø18	Ø 15	Ø 12	Ø 8
Edificabilidad	0,60 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²	---	---
Altura máxima	3 plantas	3 plantas	3 plantas	2 plantas
Ocupación	33%	40%	33% (*)	50%

* En el Grado 3 se admite una ocupación del 40% para agrupación en colonias en las condiciones del Artículo 8.4.6

2.- En asentamiento rurales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas y edificación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- El frente mínimo hacia la Red Vialia Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros.

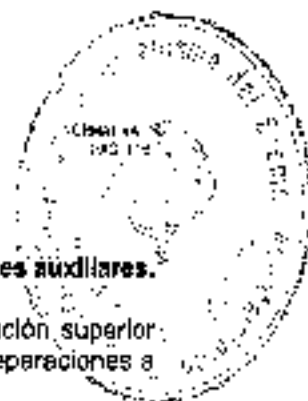
3. En los Asentamientos Rurales la ocupación de la parcela será la resultante de la aplicación de las separaciones a linderos.

La altura máxima de la edificación se determinará en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso:

- a) de dos plantas medidas en cada punto de la fachada
- b) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.7 de la Normativa
- c) de la resultante de la aplicación del art. 9.2.3 aptdo.2 de la Normativa



URBANISMO
ARTICULO BÁSICO N.º 1200



Artículo 9.4.3. Construcciones auxiliares.

1. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior, pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.
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 9.4.4. Separaciones a linderos y retranqueo.

1. En los Grados 1 y 2, con las condiciones de la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización 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 solamente éste mínimo.
2. Los retranqueos en el frente no serán inferiores a cinco (5) metros en ninguno de los casos.
3. En Asentamientos Rurales, las alineaciones de la Red Vialia Básica quedan definidas en las fichas correspondientes. En la Red Vialia Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y ancho de vía sea igual o superior a 1,5:1, con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción.
4. En Asentamientos Rurales, la edificación en tipología de edificación aislada (Abierta y Ciudad Jardín) se separará del resto de las parcelas con que colinde un mínimo de dos (2) metros. Así mismo, en áreas de edificación aislada será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad al Plan y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.

Artículo 9.4.5. Superficie edificada por planta

1. 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, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición previsto en la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización, 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 ellas 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 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.

2. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 9.4.6. 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, 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 9.4.7. 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 círculo mínimo inscribible se entiende referida a la agrupación.

Artículo 9.4.8. Separación entre volúmenes habitables.

Cuando dentro de una misma parcela se construyan varios volúmenes habitables separados, la separación mínima entre cada punto de la fachada de cada uno de ellos no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, con un mínimo de tres metros.

Artículo 9.4.9. Dimensiones máximas de la edificación

1. En los Asentamientos Rurales se entiende por dimensión característica de las edificaciones la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales de los mismos, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.
2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.
3. Si se tratase de construir una agrupación de viviendas familiares adosadas o por otra causa justificada hubiera de excederse la dimensión característica, se despiezará la fachada en unidades aparentes que cumplan la limitación anterior.



GOBIERNO DE LAS ISLAS CANARIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN



CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: INDUSTRIAL

Artículo 9.5.1. Definición y ámbito.

Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano de uso característico industrial, según su delimitación en las fichas correspondientes.

En el suelo urbano de planeamiento remitido y en el urbanizable podrán establecerse justificadamente variantes de esta normativa que atiendan a las particularidades del área o sector, adoptándola en las demás cosas.

Artículo 9.5.2. Tipo edificatorio.

El tipo edificatorio correspondiente a la zona industrial es el de Edificación Abierta, sin perjuicio de los adosamientos que se autorizan en esta normativa o de las condiciones particulares del área de que se trate.

Artículo 9.5.3. Obras e instalaciones admisibles.

Supeditadas a las condiciones generales y a las particulares de cada área se admitirán todas las obras e instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de la industria.

Artículo 9.5.4. Parcela mínima.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima la de mil (1.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo: Veinte (20) metros.
- b) Forma de parcela: La que permita inscribir un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 9.5.5. Separación a linderos y retranqueos.

1. El retranqueo de la edificación en el frente de fachada y la separación a los restantes linderos será de cinco (5) metros.

2. Se autorizará el adosamiento de dos o más naves en sus linderos comunes respetando la separación a los restantes así como el retranqueo en el frente y la limitación de ocupación cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la edificación colindante sea ya medianera.
- b) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- c) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la Industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta por doscientos cincuenta (250 x 250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

Artículo 9.5.6. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación igual o superior a los siguientes valores:

Uso del Local	Luces Rectas
Piezas habitables _____	H:3, >4,00 m.
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos _____	H:4, >3,00 m.

Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de coronación, medida desde la cota de origen y referencia.

Artículo 9.5.7. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima referida a la superficie habitable será del sesenta por ciento (60%) de la parcela hasta una dimensión de parcela de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Para parcelas mayores se reducirá un punto la ocupación por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) más de parcela, hasta un tope del cuarenta por ciento (40%), que se aplicará a las parcelas de treinta mil metros cuadrados (30.000 m²) o superiores.

2. La limitación anterior se aplicará al conjunto de parcelas donde se haga uso de la autorización de adosamiento contenida en las Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanizaciones, como si de una sola parcela se tratase.

Artículo 9.5.8. Altura de los edificios.

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de nueve (9) metros, salvo que se autorice en las condiciones del sector, ni de la señalada para ésta cuando se trate de edificación cerrada.

2. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial. Cuando no contradigan otras limitaciones específicas.

Artículo 9.5.9. Cota de origen y referencia.

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la aceca en el punto medio de la fachada.



UNIDAD DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA



La medición se efectuará desde la cota de origen definida en el párrafo anterior, hasta el intradós del último forjado o cercha.

Artículo 9.5.10. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos se fija en tres (3) metros.

Artículo 9.5.11. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en uno coma dos metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela ($1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Artículo 9.5.12. Condiciones de seguridad frente al fuego.

1. La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de cuatro (4) metros de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. El acceso a este espacio desde la vía pública tendrá una embocadura de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima, que deberá ser de fácil apertura caso de contar con elementos de cierre.
2. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre.
3. La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.
4. No será preceptivo que la banda de seguridad circunde completamente la edificación, cuando por su posición y diseño cumpla suficientemente su tarea de permitir la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción.

Artículo 9.5.13. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) **Residencial:** Se admita el uso Residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Estar adscrita al edificio industrial.
- b) La proporción máxima será de dos (2) viviendas por industria, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
- c) Cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

b) **Servicios Terciarios:** El uso de Servicios Terciarios es admisible en la clase de Oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

Cuando lo permitan las condiciones particulares del área o sector, se admitirá también el uso comercial en Categorías Cuarta y Quinta y con las condiciones que lo regulan.

c) **Dotacional:** El uso Dotacionales compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

d) **Usos Infraestructurales:** Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 9.6.1. 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 de Santa Cruz de Tenerife, integrado por los espacios naturales, paisajes, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de sus núcleos de población, urbanos o rurales, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

Artículo 9.6.2. Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollaren.
2. El Ayuntamiento podrá establecer, con la composición y régimen que reglamentariamente se determine, una Comisión de Control y Protección del Patrimonio que tendrá como finalidad fundamental asesorar a la Comisión Municipal correspondiente en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo regularan en el ámbito de los elementos del Patrimonio Histórico protegibles.
3. Las Normas de Protección serán de aplicación al conjunto de edificios que figuran en el Catálogo de Edificios Protegidos. Del medio rural sólo se incluyen los edificios singulares, adscribiendo el resto al Catálogo de Zonas de protección ambiental en los asentamientos rurales.

Artículo 9.6.3 Niveles de Protección.

1. Se definen cinco (5) niveles de protección 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 de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

2. En los niveles de protección del 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 puedan ser complementadas con determinaciones particulares en las fichas de ordenación o de catálogo aplicables a cada caso.

Artículo 9.6.4. 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 8.6.5. 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 de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. De las condiciones de Seguridad regirán aquellas que no entren en conflicto directo con las características protegidas del edificio.



CONSEJO REGULADOR DE LA
ACTIVIDAD DE ARQUITECTOS



2. En los edificios catalogados afectos actualmente a la Defensa Nacional, los usos específicos de ésta se ejercerán discrecionalmente en la forma más compatible con el objeto de la protección. Los usos de naturaleza ordinaria se someterán al régimen general.

Artículo 9.6.5. Condiciones de los tipos de obra.

El régimen establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización 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.

Artículo 9.6.6. 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 interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

Artículo 9.6.7. 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 9.6.3., aparte de las de acondicionamiento general con las limitaciones antes expuestas. No se permita la apertura de nuevos huecos al espacio exterior ni modificación de los existentes. En este nivel se prohíben las obras de reestructuración.

Artículo 9.6.8. 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. Las obras permitidas serán las indicadas en el artículo 9.6.4., además de las de reestructuración total. 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 de obras permitidas.

A partir de la primera crujía o a partir de los cuatro metros de la alineación de la fachada, se permitirá introducir un forjado más si se cumplen las siguientes condiciones:

a) Que la cubierta terminada del último forjado construido no sobrepase en más de un (1) metro la cubierta terminada del edificio original a partir de los cuatro (4) primeros metros desde la alineación de fachada, debiendo mantenerse en la primera crujía su altura primitiva.

b) Que el piso de la planta baja se sitúe, como máximo a un (1) metro por debajo del piso terminado original. No obstante, cuando del estudio detallado de las particulares características constructivas del edificio sobre el que se actúa pueda deducirse la compatibilidad de la protección con una mayor proximidad de los nuevos forjados a fachada, podrá ello autorizarse, previo informe favorable de la Comisión de Control y Protección del Patrimonio. Sin embargo no podrá aumentarse la superficie que a dicho forjado le correspondería de aplicarse el retranqueo de cuatro (4) metros a la alineación de fachada.

Artículo 9.6.9. 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 permita un aumento de volumen (remonta y/o ampliación) que vendrá definido en la normativa de aplicación al edificio, 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 9.6.3., 9.6.4. y 9.6.5., además de obras de nueva edificación en las condiciones particulares que se establecen para cada caso.

Artículo 9.6.10. 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.



ACTUACIÓN DE PLANES DE ORDENACIÓN URBANA Y SERVICIOS URBANOS



Artículo 9.6.11. Protección de la parcela.

En las construcciones definidas 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. Se permite realizar actuaciones unitarias en varias edificaciones catalogadas. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella y la obligación de su mantenimiento y reposición en el caso de deterioro. A tal efecto, se entenderá como parcela vinculada al edificio catalogado la siguiente:

Tipología	Cerrada	Abierta	Ciudad jardín
1	Parcela catastral o, en su caso, la definida en los planos de Ordenación.		
2			
3	Parcela vinculada funcionalmente por razones de ventilación e iluminación, o la resultante de la aplicación de las alineaciones y condiciones de posición establecidas en el Plan	Como regla general, la parcela vinculada a la edificación será la que en función del volumen y altura de la edificación, fuese necesario para cumplir los parámetros de ocupación, separaciones a linderos y edificabilidad máxima del grado 1, definido en el artículo 9.4.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.	
4			
5			

1. En las parcelas vinculadas a la edificación catalogada, de acuerdo al cuadro precedente no se permitirá ningún tipo de edificación a excepción de:

- a) Construcciones en sótanos con un coeficiente de ocupación superior, pero sin extenderse a los espacios reservados a retranqueos y separaciones a linderos.
- b) Construcciones auxiliares y complementarias al edificio catalogado a fin de completar el programa de la actividad que se desarrolla en él, o al mínimo de vivienda en su caso, con superficie no superior al diez por ciento de la que posea la parcela definida como vinculada al mismo.

En cualquier caso deberá presentarse estudio para su evaluación e Informe Técnico.

2.- En el caso de que la edificación catalogada tenga la calificación de equipamiento:

- a) Serán inedificables, además de las definidas en el cuadro precedente, la porción de parcela que haya de destinarse a espacios libres de ocio o deportivo, de acuerdo con la Normativa o legislación específica en su caso.
- b) Se determinará mediante Plan Especial las condiciones de uso y edificabilidad, así como las relaciones con el edificio catalogado y el resto de la parcela.

3.- Las nuevas edificaciones autorizables según los apartados anteriores, en el supuesto de existir arbolado deben acompañarse de la valoración del mismo y los efectos de las medidas a adoptar a fin de autorizar su modificación, sustitución o reposición.

4.- La agrupación de parcelas catalogadas es posible siempre que el grado de catalogación de las mismas permita una solución coherente con el mismo.

CAPÍTULO 7.- PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS.

Artículo 9.7.1.- **Ámbito 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 9.7.2.- **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 9.7.3.- **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 y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.



CAPITULO 8.- PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTÓRICOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS

Artículo 9.8.1. Ámbito 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 incluyen 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 constata su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

Artículo 9.8.2. 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 9.8.3. Condiciones de protección.

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente, por el Título V de estas Normas, por las Normas de Aplicación Directa contenidas en el Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, o por este mismo Capítulo.

Artículo 9.8.4. 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 destruidos 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 descubiertas algunos yacimientos y existe la posibilidad de aparición de otros.

Artículo 9.8.5.- 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 fuese 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 9.8.6.- 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.



SECRETARÍA DE URBANISMO
C/ CALDERA, 100 - 35001 SANTA CRUZ DE TENERIFE



TÍTULO DÉCIMO:

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Definición.

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

Artículo 10.1.2. 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 V.
3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el Título VI.
4. En suelo urbano son edificables los solares que cumplan los requisitos establecidos en el Título VII.
5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 10.2.1. 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 10.2.2. 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 VIII), y en la regulación de Zona del Título IX.

Artículo 10.2.3. 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 haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 10.2.4. Segregación y agregación de parcelas. Parcela mínima.

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 serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 10.3.1. 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) Rematada 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.

Artículo 10.3.2. 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.

Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba rellenarse 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 igual a la establecida para la edificación.



SECRETARIA DE URBANISMO Y ORDENACION TERRITORIAL
C/TAJANOR, 85-86 CA. 1. 35002



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 estos 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 10.3.3. Retranqueo.

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.

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. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
- b). Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo dispuesto en los artículos 9.11.20, 9.11.23, y en la normativa particular de la zona correspondiente.

Artículo 10.3.4. 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 u otros espacios públicos.

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

Artículo 10.3.5. Área 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 OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR EDIFICACIÓN

Artículo 10.4.1. 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 10.4.2. 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 10.4.3. 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, o por el planeamiento que desarrolla el Plan General.

Artículo 10.4.4. 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.

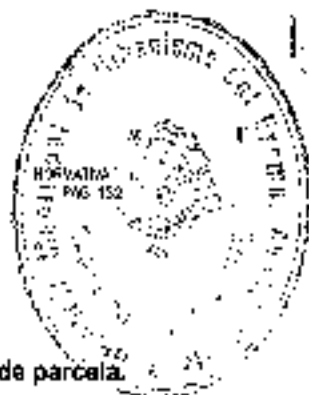
Artículo 10.4.5. Coeficiente de ocupación.

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 éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.



Urbano 104
2007-00224 24/03/2010 A.04-10010



Artículo 10.4.6. Superficie libre de parcela.

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

Artículo 10.4.7. Preparación de la parcela.

Quando 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:

- a) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldío, 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.
- b) 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.
- c) Se tendrá en cuenta que la edificación habrá de cumplir las condiciones del artículo 10.3.8

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 10.5.1. 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 10.5.2. 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 destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 10.5.3. 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 10.5.4. 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 si 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. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de 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.



OFICINA DE
CONSEJO TÉCNICO DE URBANISMO



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. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 10.3.2, 9.2.9, 9.3.6, 9.4.5 o en cualquier otra norma particular que pueda resultar más limitativa.

Artículo 10.5.5. 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 cincuenta por ciento (50%) 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 10.5.6. Áticos.

Se considera ático de un edificio, la planta por encima de la última 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 situados sobre la altura máxima permitida por el Plan sólo se admitirán cuando estén expresamente autorizados por la normativa particular del sector, en las condiciones que al respecto se señalen. Normalmente 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.

Artículo 10.5.7. 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 cuarenta (240) centímetros admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) metros.
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 10.5.8. Altura reguladora máxima.

La altura reguladora máxima es la altura de 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:

$$A.R.M. = 3,80 + 3,24 (n - 1) + L p + s \text{ siendo } L < 12$$

n = Número de plantas autorizadas.

L = Longitud en metros de la fachada considerada.

p = Pendiente media del perfil longitudinal de la calle o terreno en la fachada considerada, en metros por metro

s = Suplemento en metros que puede fijar la normativa particular de zona atendiendo a la pendiente de la calle en cada caso particular. De no estar fijado expresamente, su valor será nulo.

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 altura. Cuando con tal motivo los paramentos transversales correspondientes a la diferencia de altura hubieran de quedar a menos de tres metros de un muro de contigüidad 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.

Artículo 10.5.9. 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 expresamente autorice otra cosa.

2. La medición del ancho de calle a los efectos del apartado anterior se realizará en el plano 1/2000 de alineaciones del Suelo Urbano, o en su caso, en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento que desarrollan el Plan General, 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 afluyen a ella.



INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA ALC 1600



- 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 modirá a la línea de prolongación de alineaciones.

Artículo 10.5.10. 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, exceptuándose las instalaciones de mástil o estructuras ligeras desmontables, soporte de antenas y pararrayos, con sus correspondientes dispositivos, para los cuales se estará a lo dispuesto a la normativa específica que las afecte. No obstante, dichas instalaciones, en el caso de autorizarse al estar debidamente justificadas, deberán emplazarse en el punto del edificio con menor impacto visual.

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.

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 10.5.11. Altura de los edificios públicos.

Para los edificios de dominio público que se sitúan en zonas de edificación abierta las alturas edificables serán libres cuando no lo impida la normativa particular 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 enrase de promesa 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 10.5.12. Altura mínima.

En el ámbito del Centro 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 no se establecen condiciones mínimas.

Artículo 10.5.13. 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:

1. 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.

2. Edificación abierta. Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

a) 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 de 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".

b) Edificación abierta de libre composición. Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo a) 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 este contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada. En uno u otro caso la ordenación propuesta deberá justificarse en los términos que establece las Ordenanzas de Edificación y Urbanización. La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento en parcela única, o de edificios industriales en zonas de esta calificación. 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 serán 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.

3. Ciudad jardín. Se entienda por tal la edificación de viviendas unifamiliares en densidades brutas a escala de polígono no mayores de cuarenta (40) viviendas por hectárea. Podrán considerarse las siguientes variantes:

a) Ciudad jardín aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela con jardín privado perimetral.



SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y ORDENACIÓN URBANA DE LAS ILAS



b) Ciudad jardín en hilera. Formada por edificaciones unifamiliares adosadas lateralmente a las colindantes y dispuestas paralelamente al vial, con jardín delantero y posterior.

c) 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.

4. Otros tipos de edificación. Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo del Plan General como variantes de las anteriores o sobre nuevos conceptos siempre que se justifique su coherencia formal con el resto de la Ciudad en el área de su implantación.

Disposición Transitoria Única.

Los preceptos y regulaciones contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de 1.992 cuyo fin es el determinado en el artículo 40 del DL-1/2000, por cuanto regulan aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y otras cuestiones no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, y por tanto habrán de integrar las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, y que a su vez y por ello no forman parte de las presentes Normas Urbanísticas, mantendrán su vigencia hasta tanto se aprueben otras Ordenanzas de acuerdo al apartado 4. del citado artículo 40 del DL-1/2000.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo de 2.005

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto
Director Técnico de Políticas Territoriales