

BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



AÑO LXVI

Miércoles, 27 de Noviembre de 1991

ANEXO AL NUM. 142

EDITA: IMPRENTA BONNET, S.L.
ADMINISTRACION: C/ SAN FRANCISCO, 47. TLF.: 28 26.10 - 38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE
TALLERES: TRASFRA Bº NUEVO DE OFRA. TLF.: 65 30.12 - FAX: 65 54.57
LAS INSERCIÓNES SE SOLICITARÁN DEL EXCMO. GOBERNADOR CIVIL MEDIANTE OFICIO

DEPOSITO LEGAL T.F. 1/1958
(FRANQUEO CONCERTADO 36/5)

TARIFAS
Inserción 80 pías/mm de altura
Suscripción anual 5 000 pesetas

SUMARIO

	Pág.	Pág.
III. ADMINISTRACION LOCAL		
Ayuntamiento de San Juan de la Rambla	1	
Ayuntamiento de Vilaflor	60	

III. ADMINISTRACION LOCAL

SAN JUAN DE LA RAMBLA

ANUNCIO

Habiéndose aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Juan de la Rambla, por acuerdos de la C.U.M.A.C. de fecha 28 de mayo y 2 de octubre de 1991, de cuyo Texto Refundido tomó conocimiento el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, por Orden de 12 de noviembre de 1991; y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a publicar íntegro el Texto de las Normas Urbanísticas del Plan para su efectiva entrada en vigor.

Villa de San Juan de la Rambla, a 21 de noviembre de 1991.- El Alcalde Accidental, José Luis Martín González.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JUAN DE LA RAMBLA

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES.Artículo 1º.- Objeto y ámbito territorial.

1. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es la ordenación urbanística del término municipal de San Juan de la Rambla. De acuerdo con lo que dispone el artículo 70 de la Ley del Suelo, estas Normas Subsidiarias constituyen su instrumento de ordenación integral, y revisan por tanto la vigente Delimitación de Suelo Urbano.
2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se formulan de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables.
Las referencias a la Ley del Suelo y sus Reglamentos, hechas en este artículo y en los sucesivos, lo son a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril y a los Reglamentos de: Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio; Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978 de 25 de agosto; y Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio.
3. Asimismo se contemplan y desarrollan las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1.471/1989, de 12 de diciembre; y las leyes: 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias; 6/1987 de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida; 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias; 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, así como los Decretos 216/1989, de 31 de julio y 114/1990, de 7 de junio por los que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas, que desarrollan esta última; y 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

Artículo 2º.- Vigencia, Revisión y Modificación.

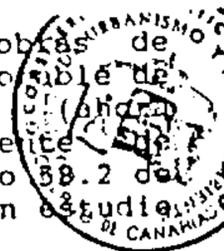
1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrán vigencia de forma indefinida mientras no sean sustituidas por un Plan General o sea preciso su revisión.
2. Se revisarán las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando, previo un estudio justificativo que lo demuestre, se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Mayores exigencias de suelo para equipamientos comunitarios o espacios libres como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.
 - b) La ocupación del ochenta por ciento (80%) del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar previsto.



- c) La ocupación de terrenos por procesos de urbanización marginal que supongan más del diez por ciento (10%) del Suelo Urbano.
 - d) La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.
3. Se modificarán las presentes Normas Subsidiarias conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley del suelo, previo un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento de los estándares de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en cuanto a equipamientos y espacios libres, no alterándose sustancialmente sus determinaciones o el equilibrio entre previsiones de población y ordenación física.

Artículo 3º.- Obligatoriedad.

1. Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en el artículo 58 de la Ley del Suelo.
2. La autorización excepcional de usos y obras de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo (Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias) a la que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, habrá de basarse en un estudio justificativo.
3. Para que puedan autorizarse los usos y obras a que hace referencia el párrafo anterior deberán cumplirse los requisitos siguientes:
 - a) Caracter provisional, careciendo por lo tanto de naturaleza o finalidad permanente.
 - b) No entorpecimiento de la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los planes que se aprueben como desarrollo de éstas.
 - c) La autorización se otorgará en precario. Los usos y las obras deberán cesar o ser demolidas por el propietario sin derecho a indemnización cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la misma. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, con las citadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.
4. Por su parte, el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, podrá ocupar temporalmente terrenos para usos y obras provisionales no previstos en la Normas Subsidiarias de Planeamiento siempre que no dificulten su ejecución y se justifique por una necesidad pública de carácter transitorio.
5. Aquellas edificaciones existentes que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias resultaran "fuera de ordenación" por afección de viales, áreas libres de uso público o equipamientos, sólo podrán ser objeto de obras menores tal y como se definen en estas Normas,



sin producir en ningún caso alteración del uso al que están destinadas ni incremento alguno de superficie o volumen edificado.

Cuando resulten "fuera de ordenación" dentro de las áreas de uso de vivienda por no ajustarse a las condiciones específicas del tipo de edificación correspondiente, se podrán realizar obras mayores de incremento de superficie y volumen edificado así como cambios de uso siempre que los mismos no supongan aumento de los incumplimientos específicos o nuevos incumplimientos de ese tipo.

Artículo 4.- Documentación de la Normas Subsidiarias Interpretación.

1. La documentación de que constan estas Subsidiarias se ajusta a lo dispuesto artículo 71 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias concordantes:

- a) Memoria de Información.
- b) Planos de Información.
- c) Memoria de Ordenación.
- d) Planos de ordenación.
- e) Normas urbanísticas.

2. Las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y en relación con los objetivos de la Normas Subsidiarias expresadas en la Memoria de Ordenación. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamiento comunitarios.

3. Los planos de ordenación son expresión gráfica de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus trazados y delimitaciones.

La delimitación gráfica de sistemas, zonas, sectores, polígonos o unidades de actuación de las Normas Subsidiarias tendrá que ser precisada por los planes parciales o especiales, estudios de detalle, proyectos de reparcelación o urbanización que las desarrollen, respetando las siguientes reglas:

- a) No se alterará la superficie de cada área delimitada en los planos en más o menos de un cinco por ciento (5%) del total.
- b) No se alterará sustancialmente las formas de las áreas.
- c) En cualquier caso dichas modificaciones sólo se harán para ajustar las delimitaciones a la realidad parcelaria o física.

d) Los límites establecidos en las Subsidiarias coincidentes con líneas de edificación consolidadas, trazados y límites topográficos o físicos no podrán ser objeto de modificación.



4. En todo caso se considerará la ^{siguiente} jerarquía interpretativa:

- a) Descripción o cuantificación en la Memoria de Ordenación.
- b) Descripción o cuantificación en las Normas Urbanísticas.
- c) Planos. En primer lugar a escala 1:1000, en segundo lugar a escala 1:5000.
- d) Regularidad y/o continuidad de los trazados y límites, y relación de los mismos con inmuebles o elementos físicos preexistentes.
- e) Criterios generales de planeamiento.

Artículo 5.- Abreviaturas en el texto y Claves de Interpretación de planos.

1. Abreviaturas:

- L.S. : Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- R.P. : Reglamento de Planeamiento.
- R.G. : Reglamento de Gestión Urbanística.
- R.D. : Reglamento de Disciplina Urbanística.
- N.S. : Normas Subsidiarias.
- P.P. : Plan Parcial.
- P.E. : Plan Especial.
- P.E.R.I: Plan Especial de Reforma Interior.
- P.E.P. : Plan Especial de Protección.
- E.D. : Estudio de Detalle.
- P.U. : Proyecto de Urbanización.
- U.A. : Unidad de Actuación.
- P. : Polígono.
- S.U. : Suelo Urbano.
- S.A.U. : Suelo Apto para Urbanizar.
- S.R. : Suelo Rústico.

2.- Claves:

Sistemas de Espacios libres.

- PQ. : Parque Urbano.
- PZ. : Plaza.
- J. : Jardines

Sistemas de Equipamientos.

- DO. : Docente
- PRE.: Preescolar.
- EGB.: Enseñanza General Básica.

BUP.: Bachillerato Unificado
Polivalente.
FP. : Formación Profesional.

SA. : Sanitario Asistencial
SC. : Socio Cultural.
AD. : Administrativo y Servicios.
DE. : Deportivo.
AB. : Abastecimiento.
Zonas de Suelo Urbano.
EC. : Edificación Cerrada.
EA. : Edificación Abierta.
C,J. : Ciudad Jardín.
C,H. : Casco Histórico.

P,I.: Edificios de protección
integral.
P,A.: Edificios de protección
ambiental.

Categorías de Suelo Rústico.

1. Forestal.
2. Potencialmente Productivo.
3. Protección del Paisaje.
4. De litoral y Costero.
5. Asentamiento Rural.
6. Residual.

TITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 6º.- Clasificación del suelo.

1. El territorio ordenado por las Normas Subsidiarias se clasifica, a efectos del régimen jurídico del suelo, en alguna de las tres categorías siguientes:
 - Suelo Urbano (S.U.).
 - Suelo Apto para la Urbanización (S.A.U.).
 - Suelo Rústico (S.R.)
2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, y suministro de energía eléctrica. Constituyen también el suelo urbano los terrenos, que no reuniendo alguno de estos requisitos, se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie.



Para evaluar la consolidación de las diversas áreas sólo se tendrá en cuenta el terreno ocupado por la edificación, descontando calles y espacios libres. Una parcela está consolidada cuando, en edificación cerrada está edificada en planta al menos un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y, en edificación abierta, ha consumido un cincuenta por ciento (50%) de su edificabilidad.

Para determinar el tercio restante, de suelo no consolidado, no se considerarán los terrenos destinados a viales ni espacios libres.

El suelo urbano se divide según zonas, coincidentes con los diferentes tipos de edificación permitidos o con áreas homogéneas morfológicamente. Se entiende por zona la extensión de suelo continua o discontinua sometida a unas condiciones de edificabilidad y usos homogéneas.

3. Constituyen el suelo apto para urbanizar aquellos terrenos así considerados por las Normas Subsidiarias, que, no siendo urbanos, pueden llegar a serlo siguiendo las directrices de éstas.

4. Constituye el suelo rústico aquel que, bien por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, deba expresamente ser excluido del proceso urbanizado.

Sólo podrá modificar su clasificación por medio de la Revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El Suelo Rústico se divide según categorías en función de sus diversas aptitudes y usos predominantes.

Artículo 7º.- Estructura General y Orgánica del Territorio.

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

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

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

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

2. Se distinguen los siguientes sistemas:

- A) Sistema Viario.
- B) Sistema de Equipamientos.
- C) Sistema de Espacios Libres.
- D) Sistemas de Servicios Urbanos.

3. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en su totalidad los sistemas generales

Los sistemas locales para Suelo Urbano. Los sistemas se grafican en los planos de Clasificación del Suelo, y en los planos de Ordenación del Suelo Urbano. La determinación de los suelos adscritos a los sistemas locales se realizará, llegado el caso, en los Planes Parciales y en los Especiales, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en estas Normas para cada zona o sector.

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

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

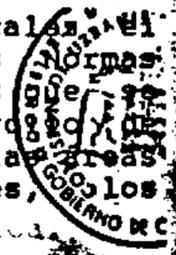
No obstante, aquellos equipamientos o servicios existentes y en funcionamiento antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento podrán mantener su titularidad y gestión privada, siempre y cuando se mantenga asimismo su uso actual. Si éste se modificase, la Administración podría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

Artículo 8.- Sistema Viario.

El sistema viario incluirá:
1. Las carreteras y caminos definidos en los planos de Clasificación del Suelo.
2. Las calles y pasajes peatonales definidos en los planos de ordenación de los núcleos urbanos.
3. Las zonas de aparcamientos públicos previstas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
Tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas en el primer apartado del número anterior.

Las carreteras quedarán sujetas a la Ley y Reglamentos de Carreteras en lo referente a su proyectación, construcción, financiación, uso y explotación, habiéndose previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento las franjas de protección reguladas en su artículo 90. Los enlaces y cruces seguirán el diseño establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente en Suelo Urbano.

- 3. Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y todas las incorporen como consecuencia del desarrollo de los planes complementarios de protección de cruces, pasajes y los callejones.
- 4. La red de caminos en Suelo Rústico se registrará además por lo que se dispone para esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes, particular.



5. Las características de los elementos que componen la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento indican en muchos casos la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos, dándose instrucciones concretas en estas Normas Urbanísticas. En cualquier caso se respetará la sección total asignada por estas Normas a cada vía.

Artículo 9.- Sistemas de Equipamientos.

1. Constituyen los sistemas generales de equipamientos aquellos suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población.

Tienen consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano.

Artículo 10.- Sistemas de Espacios Libres.

1. Incluyen todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos, plazas y jardines urbanos públicos. Los parques urbanos tienen la consideración de sistema general. Se diferencian de las plazas y jardines urbanos por el carácter local de éstos, más relacionados con determinados barrios o sectores.

2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan las áreas reservadas a parques en el Suelo Urbano. Las plazas y jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el Suelo Urbano, y parcialmente para el Urbanizable. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de espacios libres, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, y lo fijado en estas Normas para cada sector.

3. Los suelos destinados en los planos de ordenación a espacios libres de uso público y que forman parte del sistema de parques y jardines, se ordenarán de acuerdo con su vinculación a las vías de comunicación o su función ornamental.

Artículo 11.- Sistema de Servicios Urbanos.

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las reservas del suelo necesarias para los elementos destinados a estos fines o que los complementen.
2. En el caso de que se hiciera necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no se hubiera previsto una reserva de suelo, éste se podrá situar en Suelo Rústico siguiendo la tramitación a que hace referencia el artículo 44-2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

CAPITULO II. REGIMEN DEL SUELO URBANO.**Sección 1ª.- CONDICIONES GENERALES.****Artículo 12º.- Edificación en Suelo Urbano y Sistema de urbanización.**

1. En el Suelo Urbano, calificado como tal por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, la edificación cumplirá las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.
2. Sistema de urbanización normal es aquel en el que la urbanización se ejecuta de forma previa o simultánea a la edificación comprendiendo la totalidad de las obras exigidas en el artículo 82.1º de la Ley del Suelo.
3. Sistema de urbanización diferida es aquel en el que la urbanización se ejecuta de conformidad a y con las características señaladas en la Ley 6/97, de 7 de abril, de Urbanización Diferida.
4. Estas Normas Subsidiarias señalan las áreas de suelo urbano a las que son de aplicación cada uno de dichos sistemas de urbanización, relacionando directamente el de urbanización diferida con las áreas de viviendas autoconstruidas a las que se refiere el capítulo III de la Ley 11/1989, de 13 de julio de viviendas para Canarias, y los Decretos 216/1989, de 31 de julio, y 114/1990, de 7 de junio que la desarrollan.

Artículo 13º.- Condición de solar.

1. Para poder ser edificada una parcela tendrá que tener la consideración de solar.
2. Tendrá la consideración de solar aquella parcela de terreno que cumpla los siguientes requisitos:
 - a) Dar frente a una vía pública pavimentada o espacio libre público.
 - b) Disponer de los servicios de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
 - c) Tener una superficie igual o superior a la que se señala como mínima para la zona o tipo de edificación en que se encuentre.
 - d) Tener señaladas las alineaciones y anchuras de las vías o espacios públicos a lo largo de frente mediante la correspondiente ordenanza municipal.
 - e) No formar parte del suelo considerado no edificable al estar afectado por espacios libres, equipamientos o, en general, cualquier servidumbre que impida su edificación.
3. En aquellas áreas en que se admite el sistema de urbanización diferida las condiciones de los apartados a) y b) del párrafo anterior se limitarán a las señaladas como mínimas en el número 2 del artículo 4 de la Ley 6/87, de 7 de abril, de Urbanización Diferida; es decir, explanación de viales, materialización de

alineaciones y rasantes, bordillo y redes subterráneas de suministros de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

Artículo 14º.- Tipos de edificación. Zonas.

1. La edificación se ajustará a las tipologías siguientes:
 - 1.1. Edificación cerrada.- Es la edificación adosada a las colindantes que conforma una fachada continua a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que es posible la ocupación total de la parcela en la profundidad del fondo edificable. En todas las plantas de la edificación la fachada coincidirá con la alineación oficial.
 - 1.2. Edificación abierta de libre composición.- Es aquella que ocupa parcialmente su parcela y cuenta con fachadas en todo su perímetro pero sin quedar condicionada por las vías a las que da frente. Esta tipología será de aplicación exclusiva a las parcelas de equipamiento.
 - 1.3. Edificación abierta junto a vía.- Como la anterior, ocupa parcialmente su parcela, contando con fachadas en todo su perímetro, aunque disponiéndose la principal, preferentemente, de forma paralela al eje de la vía a que da frente la parcela.
 - 1.4. Ciudad Jardín.- Se entiende por edificación de viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de jardín dentro de su propia parcela.
2. Al margen de lo señalado en el precedente apartado 1.2, la edificación de equipamiento y otros usos compatibles con el residencial, con sus distintas condiciones señaladas en el Título Tercero, se hará de conformidad con las determinaciones del Tipo de edificación correspondiente a la zona en que se encuentre la parcela a ocupar.

Artículo 15º.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

Se han delimitado Unidades de Actuación en Suelo Urbano que permiten el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de los terrenos en ellas incluidos, así como la obtención gratuita para el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para los viales, equipamientos y áreas libres de uso público. La cesión de tales terrenos es requisito indispensable para el otorgamiento de licencias.

A los efectos de su ejecución, tendrán carácter vinculante los trazados viarios, aparcamientos, parcelas destinadas a equipamientos y áreas libres de uso público en lo que se refiere a su posición, forma, uso y superficie. Sin embargo cuando tengan que modificarse los límites de las Unidades de Actuación de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.3 de estas Normas Urbanísticas, se aplicarán además las siguientes condiciones:

- a) Si la superficie total de la Unidad una vez ajustada al parcelario real fuera menor que la prevista en estas Normas Subsidiarias, las superficies de suelo correspondientes a los trazados viarios, aparcamientos, equipamientos y áreas libres de uso público se mantendrán iguales a las señaladas en estas Normas Subsidiarias.
- b) Si la superficie total de la Unidad una vez ajustada al parcelario real fuera mayor que la prevista en estas Normas Subsidiarias, las superficies correspondientes a equipamientos y áreas libres de uso público se incrementarán proporcionalmente al aumento de superficie total de la Unidad.

Artículo 16º.- Terminología.

A los efectos de su aplicación en estas Normas Subsidiarias se utilizarán las definiciones siguientes para los diversos términos empleados.



- 1 Parcela: Porción de suelo urbano.
- 2 Solar: Parcela que, por reunir las condiciones de superficie, urbanización y uso establecidas en estas Normas Urbanísticas, es edificable.
- 3 Ancho de calle o vía: Distancia entre alineaciones de vía opuestas.
- 4 Rasantes: Es el perfil longitudinal del eje de calle o vía.
- 5 Eje de calle o vía: Línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la vía entre las dos alineaciones opuestas de la calle o vía.
- 6 Alineación de calle o vía: Línea a lo largo del vial que establece la separación entre el espacio público del vial y el privado de las parcelas. Las alineaciones de calle o vía quedan definidas en los planos de ordenación detallada.
- 7 Chaflán: Alineación de calle o vía en el cruce de dos de ellas. Se define como línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos alineaciones de vía que se encuentran. Los chaflanes, y en general los encuentros en esquina de las alineaciones de vía se definen, de forma general, en éstas Normas Urbanísticas, y pormenorizadamente, en los planos de ordenación detallada.
- 8 Manzana: Superficie de suelo delimitada por alineaciones continuas de viales.
- 9 Alineaciones de fachada: Define la línea sobre la que se sitúan, obligatoriamente, los planos de fachada.
- 10 Alineación interior: Línea definida por el fondo máximo edificable, paralela a la alineación de fachada y, a su vez, definidora del patio de manzana.

- 11 Retranqueo: Distancia mínima de los planos de fachada a la Alineación de calle o vía y a los linderos de la parcela. Por extensión, separación mínima de los planos de fachada de diferentes inmuebles o de diversas partes de un mismo inmueble.
- 12 Fachada: Plano exterior o envolvente del volumen edificado, con frente tanto a espacios públicos como privados. La cubierta es el plano de fachada horizontal superior de los edificios.
- 13 Frente edificable: Longitud de fachada a la vía o espacio público preceptiva para edificar.
- 14 Fondo edificable: Máxima distancia permitida entre la alineación de fachada y la línea paralela que define la parcela edificable.
- 15 Ocupación: Relación entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.
- 16 Edificabilidad: Relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela. Se expresa en m^2/m^2 . La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas de todas las plantas. De forma general se excluyen sótanos, semisótanos, elementos técnicos de las instalaciones, construcciones permitidas en cubiertas y elementos salientes. Por el contrario se computan los cuerpos salientes las edificaciones auxiliares y las plantas bajas diáfanas.
- 17 Altura de la edificación: Se regula mediante dos parámetros que deberán cumplirse simultáneamente:
- La altura reguladora máxima (A.R.M.) que es la altura máxima permitida, en metros, en los puntos de los planos de fachada que se establecen para su medición; y el número máximo de plantas, que es el número máximo entero de plantas permitidas, incluidas las plantas bajas diáfanas, sobre el plano horizontal que se establece para su medición.
- El número mínimo de plantas siempre será uno menos que el máximo.
- En la edificación cerrada la altura se mide y las plantas se contabilizan por referencia a las rasantes de las vías o espacios públicos a los que de frente la parcela.
- En la edificación abierta lo serán por referencia a los planos horizontales de apoyo, intermedios de la parcela, que resulten de su urbanización.
- 18 Planta baja: Piso bajo del edificio situado entre los límites que con relación a la rasante se señalan.
- 19 Planta piso: Toda planta situada por encima de la baja.
- 20 Planta sótano: Toda planta situada por debajo de la rasante de la vía, espacio público o privado colindante, cuyo techo, en cualquiera de sus puntos, no está por encima de dichas rasantes y espacios en una altura superior a sesenta (60)

centímetros. No se dispondrán en ella piezas habitables.

- 21 Planta semisótano: Es aquella en la que cualquier punto de su techo no se encuentra a más de 1.50 metros por encima de las rasantes de las vías o espacios libres públicos o privados (planos de apoyo) a que de frente. No se dispondrán en ella piezas habitables.
- 22 Patio de manzana: Espacio libre de edificación en el interior de una manzana resultante de la aplicación del fondo edificable y definido por el conjunto de las alineaciones interiores de las parcelas que lo forman.
- 23 Patio de luces: Espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener ventilación e iluminación.
- 24 Patio inglés: Es el pozo o zanja practicado al pie de los planos de fachada con objeto de ventilar e iluminar sótanos y semisótanos.
- 25 Cuerpos saliente: Volúmenes de los planos de edificación que sobresalen de los planos de fachada y son habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos, considerándose "abiertos" y no computables a efectos de la edificabilidad, aquellos en los que tres de los cuatro planos verticales que los limitan son definidos materialmente en una altura máxima de 1.50 metros medidos desde el plano horizontal inferior extremo. Los restantes son cerrados o semicerrados.
- 26 Elementos salientes: Elementos constructivos de la edificación no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de los planos de fachada.
- 27 Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes de los servicios comunes de los edificios, tales como depósitos de agua, conductos de ventilación, de ascensor, antenas, elementos para el tendido de la ropa, placas solares y similares.
- 28 Uso de los terrenos o construcciones: Actividades autorizadas en ellos por estas Normas Subsidiarias.

Sección 2ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACION CERRADA

Artículo 17º.- Condiciones dimensionales de la parcela.

1. La longitud de la alineación de fachada a espacio público no será menor de cinco (5) metros.
2. Se podrá inscribir en la parcela un círculo de cinco (5) metros de diámetro.
3. Podrá no cumplir las condiciones anteriores si es una parcela residual situada entre dos ya construidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 18º.- Regulación de la altura.

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante de la calle al nivel inferior del último forjado en la vertical trazada en el centro de la fachada para longitudes de ésta inferiores o iguales a doce (12) metros, y en la vertical trazada a seis (6) metros del punto más bajo de la rasante para longitudes superiores a doce (12) metros.
3. La altura reguladora máxima será de siete metros. El número máximo de plantas, "n", será dos (2).
4. Ningún punto del techo de la planta baja se encontrará a una altura inferior a 2.40 metros respecto de la rasante de la calle.
5. Ningún punto del techo de la planta de semisótano se encontrará a una altura superior a 1.00 metro respecto a la rasante en el punto de medición de la altura, y a 1.50 metros en el punto más bajo.

Se exceptúa de esta condición aquella parte del forjado techo semisótano/piso planta baja correspondiente al techo de la rampa de acceso a semisótano que, cumpliendo el resto de las condiciones de esta ordenanza, puede dar lugar a un altillo/planta baja que a su vez tendrá una altura libre mínima de 2.50 metros.

6. Cuando debido a la pendiente de la calle superen los límites establecidos en los apartados anteriores o resultara una diferencia de altura superior a 3.00 metros entre los puntos extremos de la rasante, el edificio será dividido en cuerpos o partes necesarios para regulándose la altura de cada uno de ellos por separado.



Artículo 19º.- Altura de la edificación con frente a dos calles en esquina.

1. En edificaciones en esquina en las que, por el cálculo de la altura reguladora máxima a cada calle, se obtiene una altura diferente, se tomará la mayor hacia la calle de menor altura en una longitud de diez (10) metros.
2. En caso de que el edificio no alcance los diez metros de fachada hacia la calle de menor altura, la última planta deberá retranquearse de la medianería en esa calle una longitud mínima de dos (2) metros, debiendo resolverse ese paramento como fachada, abriendo huecos en el mismo.

Artículo 20º.- Altura de la edificación con frente a dos calles que no forman esquina.

1. En parcela con frente a dos calles que no formen esquina la altura reguladora máxima se obtendrá independientemente para cada calle siendo el fondo de influencia de cada una de ellas el que define la bisectriz de sus alineaciones de fachada.
2. Si la diferencia de rasante de las calles

produjese en el plano interior definido por la línea bisectriz una diferencia de altura superior a los tres (3) metros entre los planos de cubierta de ambos lados y la parcelación se resuelve en solares distintos a cada lado de aquella línea, cada uno con fachada a cada calle, el situado en la cota más alta deberá resolver el volumen de edificación de la planta o plantas cuyo techo se encuentre a más de tres (3) metros del techo de la última planta del solar situado en la cota más baja, mediante un retranqueo mínimo de dos (2) metros y tratándolo ese paramento como fachada, abriendo huecos en el mismo.

Artículo 21º.- Altura de la edificación con frente a calle y a suelo rústico.

1. La altura reguladora máxima se registrará rasante de la calle.
2. Cuando la diferencia de cota entre la rasante de la calle y el terreno natural a que de frente la fachada posterior sea igual o superior a tres (3) metros, siendo la primera la más alta, producirá necesariamente un retranqueo de la última planta igual a la mitad del fondo edificable desde la fachada al suelo rústico.
3. Cuando la diferencia de cota entre la rasante de la calle y el terreno natural a que de frente la fachada posterior sea igual o superior a seis (6) metros, siendo la primera la más alta, sólo se permitirá una planta por encima de la rasante de la calle que, además, se retranqueará hasta la mitad del fondo edificable desde la fachada al suelo rústico.

Artículo 22.- Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos, cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.
2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30°, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta (50) centímetros por encima de la cara inferior del último forjado.
3. Estas construcciones no excederán el 25% de ocupación de la planta de cubierta construida, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.
4. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta. En el caso de que esta sea inclinada, se resolverá, como mínimo a dos aguas y la cumbrera no sobrepasará en dos (2) metros la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de cornisa.

Artículo 23º.- Muros medianeros al descubierto.

Aquellos paramentos medianeros que en aplicación de la altura máxima reguladora hubieran de quedar al descubierto con una altura superior a tres (3) metros tendrán que tratarse como fachada. A éstos

efectos deberán utilizarse obligatoriamente para iluminación y ventilación de las piezas que envuelven, retranqueándose a su vez una distancia mínima de dos (2) metros del lindero.

Artículo 24º.- Alineaciones interiores, chaflanes y retranqueos.

1. Las alineaciones interiores tendrán la consideración de fachada a todos los efectos, incluidos las condiciones relativas a los cuerpos y elementos volados. Estas alineaciones que se reflejan en los planos señalan el fondo máximo edificable.

Cuando el límite de propiedad coincida con dicha alineación o la sobrepase en una dimensión inferior a dos (2) metros, la fachada se situará obligatoriamente a dos (2) metros de distancia del límite de la propiedad.

Cuando el límite de la propiedad se encuentre más cerca de la alineación de la calle que la alineación interior, la fachada se situará a tres (3) metros como mínimo del límite de la propiedad.

2. En general, y salvo indicación expresa reflejada en los planos, los chaflanes serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las calles que en él se encuentran, con una longitud de tres (3) metros.

3. Los retranqueos pueden ser de fachada o interiores.

Los retranqueos de fachada se señalan expresamente en los planos de ordenación dando lugar a jardines delanteros. Salvo los retranqueos existentes o cuyo proyecto ya haya sido aprobado con anterioridad a la vigencia de estas Normas Subsidiarias, su fondo se establece en dos (2) metros.

Los retranqueos interiores sólo se podrán producir en las plantas superiores y por aplicación de las condiciones impuestas en este y en los artículos anteriores.

Artículo 25º.- Jardines delanteros.

1. Se entiende por tal el espacio comprendido entre la alineación de la vía pública y la de fachada de la edificación.
2. La distancia entre ambas se señala expresamente en los planos de ordenación.
3. La alineación de calle se definirá mediante un cerramiento continuo de dos (2) metros de altura total máxima, constituido por una parte maciza y otra diáfana o de verja. La parte maciza o zócalo no superará un (1) metro de altura.
4. Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos o semisótanos.



Artículo 26º.- Patios de manzana.

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria

cuando así se señale en los planos de ordenación. Estas alineaciones tendrán análoga consideración que las alineaciones a espacio público o calle.

2. No se permite ningún tipo de edificación, ni siquiera subterránea, en los patios de manzana.
3. Las alineaciones interiores que configuran los patios de manzana se reflejan en los planos de ordenación.
La relación entre estas alineaciones interiores y los límites de propiedad cumplirán las condiciones descritas en el apartado 1 del artículo 24.
4. Como norma general las alineaciones interiores se disponen paralelas a las alineaciones de vial, a una distancia de quince (15) metros.

A esta regla hay unas pocas excepciones motivadas por la estructura parcelaria, inmuebles existentes o condicionantes físicos; todas ellas claramente identificables en los planos.

Artículo 27º.- Patios de luces o interiores.

Cumplirán las condiciones vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias por las que se regulan las condiciones de habitabilidad.



Artículo 28º.- Patios mancomunados.

1. Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguno de los inmuebles afectos a ella.
2. Se permite la división de estos patios en la planta inferior mediante muros de altura no superior a dos (2) metros.
3. El piso de las diferentes partes de los patios mancomunados se situarán a la misma cota.

Artículo 29º.- Patios abiertos a fachada.

No se admiten patios abiertos a fachada.

Artículo 30º.- Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de planta para usos públicos, comerciales o industriales será de 3.20 metros.
2. La altura libre mínima de planta para uso residencial o de oficinas será de 2.50 metros.
3. La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2.20 metros.
4. Las alturas máximas de las plantas sólo se condicionan a que su suma no supere la altura reguladora máxima del edificio.

Artículo 31º.- Vuelos en fachada.

0216

111

0300

0302

0303

0304

0305

0306

0307

0308

0309

0310

0311

0312

0313

0314

0315

0316

0317

0318

0319

0320

0321

0322

0323

0324

0325

0326

0327

0328

0329

0330

0331

0332

0333

0334

0335

0336

0337

0338

0339

0340

0341

0342

0343

0344

0345

0346

0347

0348

0349

0350

0351

0352

0353

0354

0355

0356

0357

0358

0359

0360

0361

0362

0363

0364

0365

0366

0367

0368

0369

0370

1. Los cuerpos y elementos volados se definen en el artículo 16º.
2. El máximo vuelo permitido, tanto para cuerpos como para elementos, es de cincuenta centímetros.
3. La altura mínima libre de los cuerpos y elementos volados sobre la acera será de 3.60 metros.
4. El límite lateral de los cuerpos volados se situará a una distancia de ochenta (80) centímetros de la línea de la medianería.
5. La longitud en planta de los cuerpos volados no excederá, en cada planta, del 50% de la línea de fachada.
6. Los elementos salientes en planta baja, usualmente para decoración de locales comerciales y de portales, sólo sobresaldrán quince (15) centímetros de la alineación de fachada.
7. Las marquesinas y toldos, además de cumplir las condiciones de los apartados 2, 3 y 4, respetarán en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.



Artículo 32.- Muestras y banderines.

0371

0372

0373

0374

0375

0376

0377

0378

0379

0380

0381

0382

0383

0384

0385

0386

0387

0388

0389

0390

0391

0392

0393

0394

0395

0396

0397

0398

0399

0400

0401

0402

0403

0404

0405

0406

0407

0408

0409

0410

0411

0412

0413

0414

0415

0416

0417

0418

0419

0420

1. Se entiende por "muestra" el anuncio paralelo al plano de fachada, y por "banderín" el perpendicular a aquél.
2. Su saliente, en cualquier caso, será como máximo de cincuenta (50) centímetros.
3. Las dimensiones máximas de las muestras sobre el plano de fachada serán cincuenta (50) centímetros de alto por 2.00 metros de largo.

Artículo 33.- Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes del edificio.

0421

0422

0423

0424

0425

0426

0427

0428

0429

0430

0431

0432

0433

0434

0435

0436

0437

0438

0439

0440

0441

0442

0443

0444

0445

0446

0447

0448

0449

0450

0451

0452

0453

0454

0455

Se estará a lo dispuesto en las normas vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad.

Artículo 34.- Garajes.

0456

0457

0458

0459

0460

0461

0462

0463

0464

0465

0466

0467

0468

0469

0470

0471

0472

0473

0474

0475

0476

0477

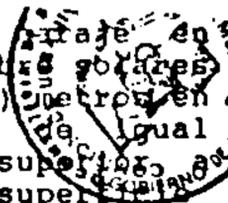
0478

0479

0480

0481

1. Será obligatorio el establecimiento de garaje en los edificios de nueva construcción sobre garajes de ancho igual o superior a quince (15) metros en los que se pueda inscribir un círculo de igual diámetro y cuya superficie sea superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie.
2. Además de las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirán las siguientes:
 - 2.1 A partir de la alineación de la calle se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco (5) metros de largo, como mínimo, y una pendiente del 5% como máximo.
 - 2.2 La puerta de entrada al garaje se colocará



necesariamente en el plano de fachada, independientemente de que se coloque verja o puerta en la alineación de calle cuando exista jardín delantero.

- 2.3 El mínimo de plazas de garaje será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción de superficie útil destinada a otros usos.

Sección 3ª.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION ABIERTA.

Artículo 35.- Tipos de edificación abierta y su aplicación.

Se establecen dos tipos de edificación abierta:

"Edificación abierta de libre composición" de aplicación exclusiva en las parcelas destinadas a uso de equipamiento y así reflejadas en los planos de ordenación.

"Edificación abierta junto a vial" de aplicación a las parcelas destinadas a uso residencial y a los usos compatibles con éste.

Artículo 36.- Condiciones de la edificación abierta de libre composición.

1. Serán edificables según esta tipología las parcelas destinadas a equipamiento que así se señalen expresamente en los planos de ordenación. Serán parcelas de uso y dominio público.
2. No se limita el porcentaje de ocupación de la parcela.
3. No se limita su altura máxima.
4. Su edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m².
5. La edificación se retranqueará dos (2) metros, como mínimo de todos sus linderos.
6. El plano del terreno, de apoyo de la edificación, se adaptará escalonadamente a la rasante de la vía o vías a la que de frente la parcela, no permiténdose diferencias entre las cotas de aquél y éstas de más de dos (2) metros. Cuando la topografía del terreno lo exija se nivelarán diversas plataformas con dimensión mínima superior a tres (3) metros y superficie mínima de quince (15) metros cuadrados. Los muros de contención entre una y otra plataforma no superarán los dos (2) metros de altura, medidos como la diferencia de las cotas de pavimento de dichas plataformas.

Artículo 37.- Condiciones de la edificación abierta junto a vial.

El presente artículo y siguientes de esta Sección será de aplicación a todas las parcelas indicadas en los planos de ordenación como afectas a esta tipología. Siendo su uso característico el residencial, admite los usos compatibles que se indican en el título

tercero, añadiendo a sus condiciones de uso las condiciones volumétricas que se definen pormenorizadamente en los artículos siguientes.

Artículo 38.- Condiciones dimensionales de la parcela.

1. Su superficie mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.
2. Su frente mínimo a vía o espacio público será de ocho (8) metros.
3. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de diez (10) metros.

Artículo 39.- Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima será del 60% de la parcela.
2. La ocupación del sótano será, también, como máximo del 60%.
3. No podrán ocuparse en subsuelo aquellas partes de la parcela libres de edificación por exigencias de los retranqueos.

Artículo 40.- Altura máxima.

1. Se cumplirá simultáneamente la altura reguladora máxima y el mínimo máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima será siete (7) metros.
El número máximo de plantas será dos (2).
3. La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas de la edificación desde los planos de apoyo de ésta hasta la cara inferior del último forjado.
4. El plano de apoyo es el que resulta de urbanizar la parcela. La parte del plano que linda a vía o espacio público no podrá situarse a una cota cuya diferencia con la rasante de dicha vía o espacio público sea mayor a 1.50 metros. En el caso de que se precise la nivelación de la parcela según diversos planos de apoyo para su adaptación al terreno, deberá cumplirse:
 - a) La diferencia de cota entre dos planos de apoyo continuos no superará 1.50 metros.
 - b) La dimensión mínima de cada plano de apoyo será de tres (3) metros.
 - c) La superficie mínima de cada plano de apoyo será de quince (15) metros cuadrados.

Artículo 41.- Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima será de un (1) m²/m².

Artículo 42.- Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.

1. Los retranqueos mínimos tanto a vía o espacio público, como a linderos, serán de dos (2) metros.

2. Cuando una o las dos parcelas contiguas estén edificadas con un muro ciego medianero hacia la parcela a construir, la nueva edificación cubrirá dichos muros medianeros pero respetando el retranqueo a la vía pública (que será, como mínimo, en algún punto de su línea de fachada igual a dos (2) metros) y el resto de condiciones señaladas en el articulado de esta Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.

Artículo 43.- Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos, cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.
2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30°, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta (50) centímetros por encima de la cara inferior del último forjado.
3. Estas construcciones no excederán el ocupación de la planta de cubierta con entendiendo por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o inferiores la superficie total ocupada por el edificio.
4. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta. En el caso de que esta sea inclinada, se resolverá, como mínimo a dos aguas y la cumbre no sobrepasará en dos (2) metros la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de cornisa.

Artículo 44.- Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de planta para usos públicos, comerciales o industriales será de 3.20 metros.
2. La altura libre mínima de planta para uso residencial o de oficinas será de 2.50 metros.
3. La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2.20 metros.
4. Las alturas máximas de las plantas sólo se condicionan a que su suma no supere la altura reguladora máxima del edificio.

Artículo 45.- Vuelos en fachadas.

1. Los cuerpos y elementos volados se definen en el artículo 16º.
2. El máximo vuelo permitido, tanto para cuerpos como para elementos volados, es de cincuenta (50) centímetros.
3. La altura mínima libre de los cuerpos y elementos volados sobre el plano de apoyo de la edificación será de 2.60 metros.
4. Los cuerpos y elementos volados respetarán las líneas mínimas de retranqueos.
5. Los cuerpos volados computan a efectos de ocupación en planta y edificabilidad.

Artículo 46.- Muestras y banderines.

1. Se entiende por "muestra" el anuncio en plano de fachada, y por "banderín" perpendicular a aquél.
2. Su saliente, en cualquier caso, será como máximo de cincuenta (50) centímetros.
3. Las dimensiones máximas de las muestras sobre el plano de fachada serán cincuenta (50) centímetros de alto por 2.00 metros de largo.



Artículo 47.- Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes de los edificios.

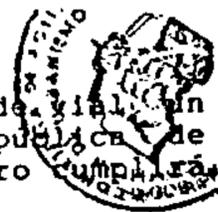
Se estará a lo dispuesto en las normas vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad.

Artículo 48.- Garajes y aparcamientos.

1. Será obligatorio el establecimiento de garaje o aparcamiento en los edificios de nueva construcción sobre solares de ancho igual o superior a quince (15) metros, en los que se puede inscribir un círculo de igual diámetro, y cuya superficie sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.
2. Además de cumplir las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirá lo siguiente:
 - 2.1 A partir de la alineación de la calle se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco (5) metros de largo, como mínimo, y una pendiente del 5% como máximo.
 - 2.2 El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción de superficie útil destinada a otros usos.

Artículo 49.- Muros de cerramiento de la parcela.

1. Cuando se disponga en la alineación de un muro de cerramiento que separe la vía pública de los espacios libres privados, dicho muro las siguientes condiciones:
 - a) Altura máxima de dos (2) metros.
 - b) Altura máxima de zócalo macizo o parte baja igual a un (1) metro.
2. En el resto de los linderos podrá disponerse un muro de cerramiento de altura máxima igual a dos (2) metros ciego o macizo en su totalidad.



Artículo 50.- Construcciones auxiliares.

1. Son aquellas que se disponen dentro de la parcela pero separadas del edificio principal, destinadas

a usos tales como garaje, trastero, lavadero, servicios, instalaciones y similares.

2. Podrán adosarse al lindero de fondo y linderos laterales pero respetarán los retranqueos a vía o espacio público.
3. Tendrán como máximo una (1) planta de altura y 2,50 metros de altura reguladora, no superando ninguno de sus elementos constructivos los 3,00 metros de altura total.
4. Computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.
5. No se considerarán como tales los elementos de construcción no permanentes, elementos decorativos y pérgolas.

Sección 4ª.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN.

Artículo 51.- Condiciones dimensionales de la parcela.

1. Su superficie mínima será de 400 m².
2. Su frente mínimo a vía o espacio público será de quince (15) metros.
3. Su forma y dimensiones será tales que permitan la inscripción de un círculo de quince (15) metros de diámetros.

Artículo 52.- Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima será del 30% de la parcela.
2. La ocupación del sótano será, también, como máximo del 30% pudiendo no coincidir con la proyección de la edificación ejecutada sobre plano de apoyo.
3. En cualquier caso, no podrán ocuparse en el subsuelo aquellas partes de la parcela libres de edificación por exigencias de los retranqueos.

Artículo 53.- Altura máxima.

1. Se cumplirá simultaneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima será de siete (7) metros.
El número máximo de plantas será dos (2).
3. La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas de la edificación desde los planos de apoyo de ésta hasta la cara inferior del último forjado.
4. El plano de apoyo que linde con la vía o espacio público no podrá situarse a una cota cuya diferencia con la rasante de dicha vía o espacio público sea mayor a 1.50 metros.
En el caso de que se precise la nivelación de la parcela según diversos planos de apoyo, para su adaptación al terreno, deberá cumplirse:
 - a) La diferencia de cota entre dos planos de apoyo continuos no superará 1.50 metros.



- b) La dimensión mínima de cada plano será de tres (3) metros.
- c) La superficie mínima de cada plano de apoyo será de quince (15) metros cuadrados.



Artículo 54.- Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m².

Artículo 55.- Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.

1. Los retranqueos mínimos tanto a vías o espacios públicos como a linderos serán de tres (3) metros.

Artículo 56.- Construcciones por encima de la altura máxima.

1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima.
2. Se exceptúan los elementos constructivos de la propia cubierta. Cuando esta sea inclinada se resolverá, como mínimo, a dos aguas y la cumbrera no sobrepasará en dos (2) metros la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de cornisa.
3. Caben asimismo depósitos de agua, con una superficie de apoyo inferior a cuatro (4) metros cuadrados situados bajo cubierta inclinada. Sobre cubierta plana sólo caben con la condición de que se dispongan elementos constructivos que los oculten de las vistas. Estos elementos constructivos se resolverán como una parte más de la fachada o acabado de la vivienda.

Artículo 57. Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de planta para usos públicos o comerciales será de 3.20 metros.
2. La altura libre mínima de planta para uso residencial o de oficinas será de 2.50 metros.
3. La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2.20 metros.
4. Las alturas máximas de las plantas condicionan a que su suma no supere la reguladora máxima del edificio.



Artículo 58.- Vuelos en fachada.

1. Los cuerpos y elementos volados se definen en el artículo 16º.
2. El máximo vuelo permitido, tanto para cuerpos como para elementos volados, es de cincuenta (50) centímetros.
3. La altura mínima libre de los cuerpos y elementos volados sobre el plano de apoyo de la edificación será de 2.60 metros.

4. Los cuerpos y elementos volados respetarán las líneas mínimas de retranqueos.
5. Los cuerpos volados computan a efectos de ocupación en planta y edificabilidad.

Artículo 59.- Muestras y banderines.

1. Se entiende por "muestra" el anuncio paralelo al plano de fachada, y por "banderín" el perpendicular a aquél.
2. Su saliente, en cualquier caso, será como máximo de cincuenta (50) centímetros.
3. Las dimensiones máximas de las muestras sobre el plano de fachada serán cincuenta (50) centímetros de alto por 2.00 metros de largo.

Artículo 60.- Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes del edificio.

Se estará a lo dispuesto en las normas vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad.

Artículo 61.- Garajes y aparcamientos.

1. Será obligatorio el establecimiento de garaje o, al menos, de aparcamiento al aire libre dentro de la parcela. En este último caso deberá reflejarse exactamente el lugar preparado para ello en el plano de emplazamiento del correspondiente proyecto de obra.
2. Además de cumplir las condiciones vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirá lo siguiente:
 - 2.1 A partir de la alineación de la calle se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco (5) metros de largo, como mínimo, y una pendiente del 5% como máximo.
 - 2.2 El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción de superficie útil destinada a otros usos.

Artículo 62.- Muros de cerramiento de la parcela.

1. Cuando se disponga en la alineación de vial un muro de cerramiento que separe la vía pública de los espacios libres privados, dicho muro cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Altura máxima de dos (2) metros.
 - b) Altura máxima de zócalo macizo o parte baja igual a un (1) metro.
2. En el resto de los linderos podrá disponerse un muro de cerramiento de altura máxima igual a dos (2) metros ciego o macizo en su totalidad.

2. Para ello se redacta la presente normativa de protección edificatoria en la que se fijan los grados de intervención en las construcciones y espacios a proteger, los cuales se reflejan en un catálogo específico incluido en la memoria y en los planos de ordenación.
3. Los planos de ordenación reflejan el contorno exacto de la edificación existente equivalente al límite de las posibles nuevas intervenciones. Los espacios libres interiores (patios, huertas, jardines) no podrán ser ocupados por nuevas edificaciones ni modificar su uso actual hasta que se redacte el Plan Especial de Protección.
4. A partir de la fecha de entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, el Ayuntamiento deberá contratar la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico en un plazo máximo de un año. Dicho plan podrá modificar y ampliar su ámbito de actuación, el grado de catalogación de los edificios, sus condiciones de edificabilidad y sus usos.

Artículo 67.- Definición de los tipos de obra permitidos.

1. Restauración o reposición de elementos:
Son aquellas obras cuya intención consiste en el mantenimiento estricto de las características formales y constructivas del edificio.
Este tipo de obra deberán concentrarse en la protección y mejora de los sistemas constructivos empleados así como el refuerzo de las estructuras y la reposición de elementos deteriorados.
2. Cambios en la distribución interior:
Consistirán en la adecuación de las tabiquerías para acomodar correctamente los nuevos usos y exigencias que se proponen para el edificio a conservar.

La transformación del espacio interior como límite el mantenimiento de las condiciones estructurales existentes siempre y cuando estas no impliquen un deterioro evidente del edificio en el futuro.

3. Modernización de instalaciones:
Supondrán el cambio de las instalaciones deterioradas o a la introducción de otras nuevas, al objeto de contribuir a la mejora del confort del edificio.
La modernización de instalaciones no se deberá plantear de tal manera que produzca la distorsión o transformación de los espacios existentes.
4. Demolición de obras añadidas:
Consistirán en la eliminación de aquellas construcciones que deformen o contradigan la concepción original del edificio.
5. Nueva construcción:
Serán las resultantes de la transformación o sustitución de partes del edificio existente.

Artículo 68.- Grados de protección.

1. Esta normativa establece dos grados de protección en función del interés de conservación de los inmuebles:

- a) Edificios de protección integral.
- b) Edificios de protección ambiental.

Artículo 69.- Edificios de protección integral.

1. Se consideran Edificios de Protección Integral aquellos inmuebles que tienen un alto grado de interés patrimonial y que dada su importancia histórica y arquitectónica son objeto de una protección integral.
En estos edificios se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas, consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto tanto en los interiores como en los exteriores. Las obras que se permiten en este tipo de edificios se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de obras añadidas.
Se permitirá la reutilización del edificio para usos distintos de los originales siempre que se respeten las condiciones establecidas en esta normativa.

Artículo 70.- Edificios de protección ambiental.

1. Este grupo comprende aquellas edificaciones en las que se han mantenido un cierto grado de conservación de su aspecto original y que por su peculiar situación, contribuyen a la caracterización del entorno urbano, de tal manera que su desaparición supondría un grave quebranto de éste.
En estos edificios se pretende la conservación de su estructura y morfología y especialmente sus elementos sustanciales: la fachada, los patios y escaleras principales existentes, la cubierta y el volumen actualmente edificado.
Las obras que se permiten en ellos son la restauración y reposición de elementos, cambios de distribución, modernización de las instalaciones y la demolición de las obras añadidas.
Se podrán proponer sustituciones en estos edificios siempre que supongan una notable mejora de la escena urbana y de la calidad del espacio, manteniendo los valores antes mencionados.
En ningún caso, las intervenciones que se realicen supondrán un aumento volumétrico respecto al que tenga el edificio en el momento de la petición.

Artículo 71.- Tramitación de licencias.

1. En el ámbito del Casco Histórico que éstas Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan y en aquellos inmuebles que situados fuera de él se incluyan en el Catálogo con uno de los dos grados de protección definidos en los artículos anteriores, se establece un procedimiento especial para la concesión de la licencia de obra así como documentación complementaria al proyecto correspondiente a la solicitud de dicha licencia.
2. Los proyectos básicos o de ejecución que se presenten incluirán:
 - a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar así como la explicación permenorizada de las actuaciones a efectuar.

- En el caso de edificios de protección integral, ésta incluirá un estudio histórico y técnico que fije el marco en el que el edificio se construyó, autor, estilo arquitectónico, técnicas constructivas, entorno y usos existentes y pasados.
- b) Alzado del tramo de la calle a que dé frente el edificio, así como la documentación fotográfica complementaria que justifique la solución propuesta.
 - c) Levantamiento del estado actual del edificio a escala 1:100 como mínimo con detalles de elementos constructivos y estructurales.
3. Dichos proyectos deberán obtener la autorización de la Dirección General de Cultura previo informe de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.
 4. No se concederán licencias de demolición previamente a la resolución favorable a la licencia de obra nueva.
 5. Las obras que se pretendan ejecutar en aquellos inmuebles incluidos en el ámbito del Casco Histórico pero no catalogados, se ajustarán a lo establecido en el articulado de esta Sección 5ª y en lo no especificado por ella al de la Sección 1ª. Edificación Cerrada.

CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 72.- Definición del suelo Apto para Urbanizar.

1. Estas Normas Subsidiarias de Plan clasifican como Suelo Apto para Urbanizar aquellas áreas que durante el proceso de ejecución de este Plan se ha previsto transformación a Suelo Urbano debido a las necesidades detectadas para el crecimiento poblacional o desarrollo social y económico.

Artículo 73.- Normas generales en el Suelo Apto para Urbanizar.

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollarlas, cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y en sus Reglamentos, las que resulten de otras disposiciones legales aplicables y las que de forma específica se fijen para cada uno de ellos en estas Normas, respetando las determinaciones zonales respecto al aprovechamiento, usos, densidad y características de la edificación.
2. Los Planes Parciales respetarán todo aquello que en estas Normas Urbanísticas y demás documentos se dispone en relación a los sistemas generales y locales en Suelo Apto para Urbanizar, y precisarán y completarán todos los aspectos no suficientemente definidos. En la Memoria de Ordenación se fijan las reservas mínimas para sistemas locales que se habrá de proveer en cada sector de planeamiento, así como las características de los aprovechamientos que se permiten de acuerdo a estas Normas.
3. La Administración municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa

privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.

4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su agrupación, fraccionamiento o modificación en alguno de sus límites, siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 74.- Condiciones para el fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores que las partes resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Ser unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
- No plantear dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
- No dar lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas de acuerdo con el artículo 36.2 de Reglamento de Gestión.
- No se aprobará una división de un sector que no garantice que el equipamiento correspondiente tenga dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.
- Se podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.

2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, previamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública.

3. Los sistemas dentro del Suelo Apto para Urbanizar podrán ser objeto de desarrollo anticipado por parte de la Administración en razón del interés público, por vía de expropiación, y resarciéndose en el momento de llevarse a cabo el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 75.- Calificación zonal en Suelo Apto para Urbanizar.

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

- Edificación Cerrada.
- Edificación Abierta
- Edificación Ciudad Jardín.

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

2. La definición de las zonas aplicables en cada sector de S.A.U. se especifica en la Memoria Ordenación.
3. La introducción de cualquier otro edificación tendrá que ser convenida y justificada por el Plan Parcial.



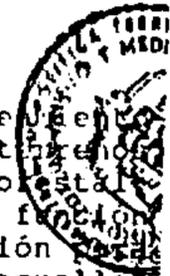
Artículo 76.- Cesiones en Suelo Apto para Urbanizar.

1. Los Planes Parciales que se redacten como desarrollo de estas Normas Subsidiarias garantizarán la ejecución de las cesiones obligatorias y gratuitas, que comprenderán como mínimo:
 - a) El suelo destinado a viario local.
 - b) El suelo destinado al sistema de Parques y Jardines.
 - c) El suelo destinado a Equipamiento.
 - d) El suelo edificable que corresponda al 15% de la edificabilidad total del sector.

CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO.

Artículo 77.- Definición del Suelo Rústico.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Rústico, aquellos terrenos que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial; han de ser objeto de protección para impedir su degradación. Incluye además aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano.
La delimitación del Suelo Rústico se hace en los planos de Clasificación del Suelo: Estructura General de Territorio.



Artículo 78.- Normas Generales en el Suelo Rústico.

1. Los terrenos clasificados como Suelo Rústico estarán sujetos a lo dispuesto en las leyes regionales sobre Ordenación del Suelo Rústico y de Declaración de Espacios Naturales de Canarias.
2. En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones, divisiones o segmentaciones de terrenos que, pudiesen representar la formación de núcleos de población y en todo caso la subdivisión de fincas rústicas cuyo tamaño sea inferior a 5.000 m².
Se entiende que se puede dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se divida una finca rústica en parcelas, con objeto de edificar, y estén dotadas de acceso rodado aunque no esté asfaltado, o cuente con suministro de luz y agua.
3. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto los relacionados con la actividad agrícola o los previstos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento. En cualquier caso se requerirá la previa autorización de la Dirección General del Medio Ambiente y de la Consejería de Agricultura y Pesca.

4. Los vallados de los terrenos en Suelo Rústico serán preferentemente de elementos naturales, no admitiéndose el muro de bloque de hormigón sin revestir ni pintar. En cualquier caso no sobrepasarán los 1.50 metros de altura.

Artículo 79.- Categorías del Suelo Rústico.

1. El suelo clasificado Rústico por estas Subsidiarias de Planeamiento se divide en categorías de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/87, de 7 de abril, del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Dichas categorías se reflejan en los planes de clasificación del suelo: Estructura General del Territorio (E.- 1:5.000) y Ordenación detallada (E.- 1:1.000), y son las siguientes:
Categoría 1ª. Rústico Forestal.
Categoría 2ª. Rústico Potencialmente Productivo.
Categoría 3ª. Rústico de Protección del Paisaje.
Categoría 4ª. Rústico de Litoral y Costero.
Categoría 5ª. Asentamientos Rurales.
Categoría 6ª. Rústico Residual.

Artículo 80.- Suelo Rústico Forestal.

1. Esta categoría de suelo rústico incluye todo aquél que está ocupado por masa arbórea o bosque.
2. Las fincas serán indivisibles y sometidas a protección por el organismo público correspondiente. Aunque la calificación como suelo rústico forestal no constituye título legitimador para la expropiación de los terrenos, éstos podrán ser adquiridos por la Administración mediante cesión gratuita, compra o permuta, de acuerdo con la legislación vigente.
3. Toda autorización de uso o construcción de esta categoría de suelo requerirá la previa autorización de la Dirección General del Medio Ambiente.

Artículo 81.- Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

1. Está integrado por todo el que es susceptible de aprovechamiento agrícola o ganadero. La posibilidad de establecer un aprovechamiento hidrológico o minero queda sujeto al previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.
2. Las nuevas construcciones que se permitan se situarán cercanas a las edificaciones existentes, evitándose así su dispersión.
3. La superficie mínima de la finca para poder edificar en ella una vivienda unifamiliar será de 5.000 m².

La edificabilidad máxima no superará 0,03 m²/m². La altura máxima será de siete (7) metros en cualquier punto del terreno, debiéndose respetar al menos dos (2) metros de los linderos con los caminos. También se admitirá la construcción de un cuerpo de servicio para la actividad agrícola o un almacén de herramientas de trabajo, que podrá

tener una superficie de techo máxima de se situará al menos a dos (2) metros de linderos con los caminos, así como la construcción de invernaderos sin limitación de volumen y ocupación, aunque también deberán retranquearse de todos sus linderos dos (2) metros. Los cuerpos de servicio o almacenes son computables para la edificabilidad máxima permitida.

4. La superficie mínima de la finca para poder permitir la construcción de un almacén agrícola o naves para la guarda de ganado será de 10.000 m². En cualquier caso dichas construcciones estarán directamente relacionadas con la explotación de la finca.
Su edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².
Su altura máxima será de cinco (5) metros medidos desde cualquier punto del terreno colindante hasta la cornisa o alero.
Se retranqueará de todos sus linderos al menos cinco (5) metros.
5. No se condicionan volumétricamente los usos y construcciones calificados de interés público y social.

Artículo 82.- Suelo Rústico de Protección del Paisaje.

1. Es el suelo que tiene un valor natural, ecológico o paisajístico y de protección de los acuíferos.
2. Se trata por lo tanto de evitar la alteración de un medio en el que se desarrollan comunidades de interés botánico, zoológico o geológico, evitando, en su caso, procesos de degradación ya iniciados. Asimismo se trata de establecer las medidas más adecuadas para la conservación de estos paisajes naturales.
3. Al no permitirse ninguna construcción de tipo residencial, almacenaje o equipamiento no se establecen condiciones de volumetría.
4. La instalación de servicios públicos de infraestructura requerirán la previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente.

Artículo 83.- Suelo Rústico de Litoral o Costero.

1. Comprende todo el área de protección de que se refleja en los planos. Asimismo, y de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/88 se crea una franja de terreno, área de la servidumbre de protección de ancho variable entre los cinco (5) y los veinte (20) metros tierra adentro del deslinde de la zona Marítimo-Terrestre, que se sujeta a las limitaciones señaladas por dicha Ley.
La línea que delimita el área de servidumbre de protección se reflejan en los planos de ordenación detallada del suelo a escala 1:1000. En cumplimiento de la Disposición Transitoria Novena del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas se redactará un Plan Especial de Ordenación del Litoral que abarcará toda la línea costera del municipio con el objeto de resolver la ordenación detallada del frente edificado urbano hacia el mar así como de las vías de enlace entre los distintos núcleos

que se encuentran dentro del área de la servidumbre de protección. Asimismo incluirá un programa de actuación para los inmuebles existentes dentro de dicha área, estén o no catalogados por estas Normas Subsidiarias.

2. En esta categoría de suelo deberán conservarse las características naturales del terreno, no permitiéndose ningún tipo de construcción o movimientos de tierras, apertura de vías rodadas ni ninguna otra intervención que afecte al paisaje del litoral en cualquier caso. En la franja de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto, en cualquier caso, en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas. Asimismo la ordenación concreta del suelo urbano en contacto con el litoral y las vías de enlace propuestas entre los diferentes núcleos permiten el cumplimiento y desarrollo de las condiciones establecidas en los artículos 27, 28 y 30 de la citada Ley. La anchura de la zona de influencia se fija en quinientos (500) metros a partir del límite interior de la ribera del mar, cumpliéndose las condiciones señaladas en los apartados a) y b) del punto 1 del artículo 30 de la Ley de Costas al haberse previsto las reservas de suelo para aparcamientos de vehículos, en los tramos con acceso de tráfico rodado, en cuantía suficiente y fuera de la zona de servidumbre de tránsito. No se forman pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes con una edificación de dos plantas de altura máxima, predominantemente en tipología "abierta", salvo los núcleos consolidados de tipología "cerrada". La zona de influencia se refleja en el plano de clasificación del suelo a escala 1:5000.

3. Las instalaciones de tratamiento de residuos y colectores paralelos a la línea de costa cumplirán lo dispuesto en el artículo 44.0 de la misma.

4. Las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre se atenderán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de aquella.

5. En el área de la zona de servidumbre de protección no se señalan condiciones de volumetría dado que no se permite ninguna construcción de tipo residencial, industrial o equipamiento.

6. La instalación de servicios públicos de infraestructura requerirán la previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente.



Artículo 84.- Asentamientos rurales.

1. Integrados por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados a las actividades agrícolas y ganadera, y en los cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento sólo califican como Asentamiento Rural a los Caseríos El Bardo, y medianerías de la Vega. Así se refleja en los planos de Clasificación del Suelo: Estructura General del Territorio.

1. Integrados por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados a las actividades agrícolas y ganadera, y en los cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento sólo califican como Asentamiento Rural a los Caseríos El Bardo, y medianerías de la Vega. Así se refleja en los planos de Clasificación del Suelo: Estructura General del Territorio.

3. Sólo se permiten obras de ampliación de las viviendas y locales anexos existentes en una proporción máxima de 1 m² de nueva construcción por cada m² de edificación existente, entendiéndose como tal la reflejada en la planimetría que ha servido base documental de las presentes Normas Subsidiarias. Asimismo se permiten todas las pequeñas obras de reparación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Artículo 85.- Suelo Rústico Residual.

1. Constituido por todo aquel que éstas Normas

Subsidiarias de Planeamiento no incluye en de las otras categorías.

2. Para la construcción de una vivienda un la superficie mínima de la finca será 5.000 m². La edificabilidad máxima será 0,03 m²/m² y la altura máxima siete (7) metros en cualquier punto del terreno exigiéndose un retranqueo mínimo de todos los linderos de dos (2) metros. En cualquier caso la superficie máxima construida será de 200 m².
3. Para la construcción de naves directamente relacionadas con la actividad agrícola (almacenamiento) y ganadera (establos) la superficie mínima del terreno será de 5.000 m²; la edificabilidad máxima 0,03 m²/m² y la altura máxima de cinco (5) metros medidos desde cualquier punto del terreno hasta la cornisa o alero. Se retranqueará de todos sus linderos al menos tres (3) metros. En cualquier caso la superficie máxima construida será de 200 m².
4. No se establecen condiciones de volumen para los usos y construcciones calificadas de interés pública y social.

Artículo 86.- Medidas de protección de carreteras y caminos.

1. Se recogen en este artículo aquellas medidas que se estiman necesarias para la protección de las carreteras y caminos existentes en el municipio, recogidos o no expresamente en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y aquellos que en su desarrollo puedan construirse.
2. Las líneas de separación de la edificación se refleja en los planos de ordenación, que se contrastarán con la que determinarán los organismos a los que pertenezcan.
3. Se prohíbe además, todo tipo de publicidad, o la colocación de carteles informativos sin la autorización expresa del Ayuntamiento y del órgano de quien dependa la carretera. Como medida de protección del paisaje se podrán limitar las condiciones de edificación (cerramiento, materiales, alturas) en puntos con panorámicas visuales de interés.
4. Toda obra en las carreteras existentes o nuevas presentará entre los documentos del proyecto, aquellos que aseguren la restitución del terreno de los márgenes a su estado natural.

Correspondientes al sistema de equipamientos:

- I) Docente.
- J) Sanitario y Asistencial.
- K) Socio-Cultural.
- L) Administrativo y Servicios Públicos.
- M) Deportivo.
- N) Abastecimiento.

Usos privados (o excepcionalmente públicos) en suelo urbano o apto para urbanizar:

- O) Residencial.
- P) Comercial.
- Q) Industrial.
- R) Oficinas.
- S) Garajes.
- T) Espectáculos.

Usos específicos del suelo rústico:

- U) Agrícola y Ganadero.
- V) Forestal.
- W) Extractivo o minero.

Otros usos:

- X) Estaciones de servicios.
- Y) Usos especiales.

Artículo 89.- Definición de los usos y sus categorías.

A continuación se definen pormenorizadamente uno de los usos incluidos en la relación del artículo anterior, estableciéndose categorías (en función de su alcance, importancia) que los subdividen:

**A) Red viaria interurbana: Carreteras.**

1. Incluye tanto las carreteras principal y secundaria dependientes de Obras Públicas (C-820 y C-822) como la carretera del Cabildo Insular que enlaza ambas.
2. Estarán en lo dispuesto en la Ley de Carreteras y Normas de las Administraciones de su competencia.
3. Los tramos de estas carreteras que discurren por suelo urbano tendrán carácter de vías urbanas y, en consecuencia, los retranqueos de la edificación figuran expresamente señalados en los planos.

Se exceptúa la carretera C-820 de la que se propone su desdoblamiento y construcción de dos nudos de enlace con una nueva vía de servicio que discurre paralela a ella.

Todos los inmuebles afectados por el desdoblamiento de la C-820, la vía de servicio o los espacios ajardinados de protección de esta última se consideran "fuera de ordenación" no pudiendo por lo tanto incrementar su volumen construido, pero sí ejecutar las obras necesarias para su mantenimiento. Sólo podrán ser objeto de expropiación a causa del proyecto de ejecución de dicho desdoblamiento de la C-820.

4. En los planos se reflejan las zonas de protección a uno y otro margen cabiendo en su ámbito solo las instalaciones vinculadas a su

ejecución, conservación y servicio, ya sea con carácter provisional o permanente.

5. Los enlaces y cruces, con carácter general, respetarán el diseño establecido en estas Normas Subsidiarias, y lo harán absolutamente cuando se desarrollen en áreas de suelo urbano.
6. Estas carreteras tienen la consideración de sistema general.

B) Red viaria urbana: Calles.

1. Se entienden por tales los elementos de estructura urbana destinados a la circulación de vehículos y personas y acceso a las edificaciones incluidas en áreas de suelo urbano o apto para urbanizar.
2. Las características de los elementos de la sección de cada una de estas vías se decidirán por el Ayuntamiento en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la relación con los espacios urbanos, la topografía y otros datos relevantes. En cualquier caso se respetará la sección total señalada en estas Normas Subsidiarias.
3. Por parte de estas Normas Subsidiarias se proponen las siguientes dimensiones mínimas de acera y calzada en función del ancho total:
Hasta seis metros de sección queda libre el diseño de la sección, pudiendo ser totalmente peatonal o totalmente rodada con bordillos de protección de los edificios.
Hasta ocho metros de sección, dos aceras de 1.25 metros de ancho y resto para calzada.
Hasta diez metros de sección, dos aceras de dos metros de ancho y resto para calzada.
En los tramos urbanos de las carreteras, con distancia total entre fachadas de la edificación de dieciséis (16) y veinte (20) metros se dispondrán aceras de dos (2) metros y aparcamientos en línea de dos (2) metros de ancho en ambas márgenes, como mínimo.
4. Sólo caben las instalaciones y usos vinculadas a su ejecución, conservación, servicios e infraestructuras públicas.
Cabe asimismo el uso de kiosco (categoría 3ª del uso comercial) en aquellas aceras de dimensión igual o superior a tres (3) metros, siempre y cuando dejen un paso libre igual a 1.50 metros.
5. Estas vías tienen la consideración de sistemas locales, tanto las definidas por estas Normas Subsidiarias como las que se incorporen a consecuencia del desarrollo de Planes Parciales.

C) Red viaria rural: Caminos.

1. Se entienden por tales aquellos elementos de vías de acceso a fincas y explotaciones agrícolas, forestales, etc y, por tanto, situadas en el ámbito del suelo clasificado como rústico, y sólo circunstancialmente en suelo urbano por su conexión o cruce con calles pertenecientes a este último.

2. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos excepto aquellos relacionados con los usos permitidos en las diferentes categorías del suelo rústico. En cualquier caso los proyectos para su ejecución requerirán licencia municipal de acuerdo con la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, debiendo obtener la previa autorización de la Consejería de Política Territorial. Dichos proyectos requerirán una memoria justificativa del trazado elegido frente a otras alternativas, incluyendo una evaluación del impacto ambiental.

3. En su encuentro con vías y franjas de suelo urbano se dispone una sección mínima de cuatro (4) metros, debiéndose situar los cerramientos de parcela de edificación abierta o las fachadas de edificación cerrada a una distancia mínima de dos (2) metros del eje del camino.

Estos cruces o encuentros se reflejan en los planos de ordenación. Cuando por desconocimiento o error no se hubiese reflejado un camino o servidumbre de paso, se respetará igualmente en las mismas condiciones.

D) Infraestructuras.

1. Se corresponde con todos aquellos elementos relacionados con las infraestructuras de servicios técnicos (de electricidad, de distribución de agua, de alcantarillado y otras) y los complementarios y anejos a las mismas.

2. La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial solo se somete a las normas generales de respeto a los criterios de ordenación, adaptación al paisaje tanto urbano como rural, correcto acabado y restauración de lo alterado.

3. Se estará a lo dispuesto en el artículo de la ley 7/1990, de 14 de mayo, de Urbanística y Territorial.



E) Aparcamientos.

1. Son los espacios de la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos.

2. Aparte de los aparcamientos que se dispongan en los tramos urbanos de las carreteras que se regulan en el punto 3 del apartado B) de este artículo, las dimensiones mínimas de los aparcamientos de uso público integrados en la red viaria o al aire libre, como servicio de usos de equipamiento o en edificios hoteleros, serán de 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de largo.

3. Será obligatorio disponer en las nuevas intervenciones edificatorias aparcamientos interiores a la parcela y al aire libre y/o garajes, cuyo número total de plazas responda a los siguientes mínimos según el uso principal:

Cualquier uso del sistema de equipamiento:
1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada.

Vivienda y usos privados compatibles:
Según la ordenanza específica de zona, salvo los espectáculos.

4. La provisión de aparcamientos no será de aplicación obligatoria en la zona del Casco Histórico de San Juan de la Rambla que delimitan estas Normas Subsidiarias.

F) Parques urbanos.

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos.
2. Los parques urbanos tienen la consideración de sistema general, diferenciándose de las plazas y los jardines por el carácter local de éstos, mas relacionados con determinados barrios o sectores.
3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan en sus planos las áreas reservadas al parque urbano.
4. Los parques habrán de ordenarse con arbolado, jardinería, sendas y recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios y el mantenimiento y los elementos accesorios que facilitan su mejor uso para el descanso y recreo.
5. También se admitirán las edificaciones destinadas a los usos Socio - Cultural (J) Deportivo (M) y Espectáculos (T) siempre que sean de dominio y uso público. Las parcelas que se delimiten para su instalación no sobrepasarán en su conjunto al 20% de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. Sus condiciones de edificabilidad son las establecidas en el artículo correspondiente a edificación abierta de libre composición. Cabe asimismo el uso de kiosko (categoría 1ª del uso comercial), que se situará en los lugares expresamente señalados por el Ayuntamiento.

G) Plazas.

1. Son los espacios libres de uso público al servicio de un barrio o sector, y con una superficie tal que permite su ocupación por arbolado, jardinería y áreas peatonales que permiten la estancia de personas incluyendo áreas de juego para niños.
2. Tienen la consideración de sistema local.
3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento reflejan en sus planos las parcelas en suelo urbano y apto para urbanizar destinadas a este uso.
4. Se admiten las edificaciones destinadas a los

usos Socio - Cultural (J), Deportivo (M) y Espectáculos (T) siempre que sean de dominio y uso públicos y su ocupación no sobrepase el 20% de la superficie de la plaza.

Asimismo se permite el uso de kiosko (Categoría 1ª del uso Comercial) que se situará en los lugares expresamente señalados por el Ayuntamiento.

H) Jardines.

1. Son los espacios libres de uso público por sus pequeñas dimensiones, difíciles de mantener por topográficas o por servir como elemento de remate o protección de las vías solo admiten su ajardinamiento y usos de infraestructuras urbanas y servicios públicos pero no su uso por las personas.
2. Tienen la consideración de sistema local salvo cuando estén integrados en el ámbito de una vía de Sistema General.
3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento reflejan en sus planos los terrenos destinados a este uso.

I) Docente.

1. Comprende los centros dedicados a la enseñanza Preescolar (PRE), Educación General Básica (EGB), Bachillerato Unificado Polivalente (BUP), Formación Profesional (FP) y Educación Especial (EE), así como sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas.
2. Las instalaciones destinadas a este uso se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes.

J) Sanitario y Asistencial.

1. Comprende las actividades de tratamiento o alojamiento de enfermos y, en general, todas aquellas relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia médica que tienen lugar en hospitales, clínicas y dispensarios. Asimismo incluye los centros maternales, jardines de infancia, las guarderías, las residencias de ancianos y todas las demás actividades asistenciales de carácter público.
2. Las instalaciones destinadas a estos usos se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes.

K) Socio - Cultural.

1. Comprende todas aquellas actividades de relación social, cultural y recreativa. Así las que tienen relación con la educación personal, el arte y la cultura en un sentido amplio como las de carácter religioso. Se incluyen por tanto los Centros Sociales, Casas de Cultura, Bibliotecas, que constituyen la Categoría 1ª de este uso; y las Iglesias, Ermitas, Capillas, Centros Parroquiales y similares que constituyen la Categoría 2ª.

2. Los inmuebles de una planta que se destinen a este uso se ajustarán a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos.

L)Administrativo y Servicios Públicos.

1. Comprende las actividades vinculadas a la Administración Pública, como son las Casas Consistoriales y las Oficinas Municipales, oficinas de los servicios estatales y provinciales; y los locales de los cuerpos de Seguridad, las oficinas de Correos y Telégrafos, y similares: Categoría 1ª
2. Asimismo incluye el uso de Cementerio, Parque Móvil y todos aquellos servicios que podrían llegar a ser municipales (Bomberos, Limpieza, etc): Categoría 2ª.

M)Deportivo.

1. Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la práctica de la educación física y de los deportes en general, desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados.
2. Se ajustarán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes así como a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos.

N)Abastecimiento.

1. Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados públicos y que tienen relación con la venta de productos alimenticios, así como los mataderos.
Incluye también el uso comercial cuando se desarrolla en suelo de propiedad pública y bajo control municipal.
2. Se ajustarán a las normas e instrucciones de las autoridades sanitarias y competentes en la materia.

O)Residencial.

1. Comprende tanto la actividad privada de residencia familiar como la colectiva de residencia en hoteles o apartamentos.
2. El suelo urbano y apto para urbanizar es cubierto en su totalidad por los sistemas viario, de espacios libres y de equipamiento y por las zonas de uso residencial.
Estas zonas se corresponden con cada uno de los cuatro tipos edificatorios básicos regulados por esta ordenanza (Cerrada, Abierta, Ciudad Jardín y Casco Histórico) y admite una o varias de las categorías de uso residencial que a continuación se relacionan además de las compatibilidades de uso que se indican en el artículo siguiente de estas Normas Urbanísticas.
3. Categoría 1. Residencial unifamiliar.
Categoría 2. Residencial plurifamiliar.
Categoría 3. Residencial turística.
4. Residencial unifamiliar es la situada en



parcela y edificio independiente para uso exclusivo de una unidad familiar.
Residencial plurifamiliar es la que se desarrolla en edificios de varias viviendas con accesos y elementos comunes.

5. La Residencial turística representa al conjunto de los usos turísticos o residencias no permanentes con servicios comunes. Caben todas las figuras intermedias entre Hotel y Apartamentos tales como Residencias, Apart-Hotel, Pensión, Motel, etc.

P) Comercial.

1. Es el que corresponde a la actividad de compra-venta al por menor así como a la prestación de servicios personales.
2. Se establecen tres categorías en función de la superficie útil a la que tiene acceso el público:

Categoría 1ª. Kioskos y similares.

Categoría 2ª. Hasta 200 m² de útil.

Categoría 3ª. Hasta 2.000 m² de útil.



3. Los establecimientos pertenecientes a la categoría 2ª pueden disponer solamente de aseos para uso del personal. Los de la categoría 3ª dispondrán de aseos diferenciados de uso público para señoras y caballeros, según la proporción de 1 inodoro o urinario por cada 200 m² de superficie útil.
4. Ambas categorías dispondrán de una superficie de ventilación e iluminación igual o superior a 1/10 de la superficie útil del local destinado al público.

Si el comercio comprendiera también un local destinado a almacén, éste, independientemente del anterior, dispondrá de una superficie de ventilación e iluminación igual o superior a 1/20 de la superficie útil.

Q) Industrial.

1. Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas y sus correspondientes almacenes, patios de maniobra y oficinas anexas. Incluye asimismo los talleres mecánicos de reparación de automóviles. Finalmente, se incluyen los locales destinados al depósito y venta al mayor de mercancías.
2. Aparte de las condiciones concretas de estas Normas Urbanísticas, se regulará por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de acuerdo con el mismo sólo se admitirán las actividades clasificadas molestas.
3. Se establecen las siguientes categorías en función de la superficie útil del local en el que se desarrolla la actividad y la potencia máxima instalada en el mismo:

Categoría 1ª. 200 m² / 15 cv.
Categoría 2ª. 500 m² / 40 cv.
El nivel máximo de ruido admitido en cualquier instalación industrial será de 60 db(A).

4. Todo local destinado a uso industrial o de actividades de producción, transformación o reparación de bienes muebles, deberá disponer como mínimo de una superficie de ventilación e iluminación por huecos en fachada o cubierta, igual o superior a 1/20 de su superficie útil. Asimismo dispondrá como mínimo de un aseo para sus operarios.

R) Oficinas.

1. Comprende el conjunto de actividades financieras, profesionales, burocráticas, administrativas que se desarrollan en locales adecuadas.
2. Se establecen dos categorías:
Categoría 1ª. Oficinas profesionales o de menos de 20 empleados.
Categoría 2ª. Oficinas de más de 20 empleados.
3. Las oficinas de categoría 2ª dispondrán de aseos dobles, no así las de categoría 1ª que podrán disponer de un solo aseo.
4. Tanto las de categoría 1ª como las de categoría 2ª dispondrán de una superficie de ventilación e iluminación por huecos en fachada igual o superior a 1/10 de la superficie útil del local.

S) Garajes.

1. Comprende la actividad de guarda de los vehículos en locales cerrados privados o públicos.
2. Las condiciones de diseño y construcción de garajes se indican en cada una de las zonas de ordenanza.

T) Espectáculos.

1. Comprende a las actividades propias de locales abiertos al público y destinados a cine, teatro, salas de fiestas, discotecas (espectáculos públicos propiamente dichos) como servicios que supongan estancia de público: cafeterías, bares, restaurantes (establecimientos públicos).
2. Los locales que se destinan estos usos se ajustarán a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
3. Cualquiera que sean sus dimensiones, los locales dispondrán de aseos diferenciados.
4. Se establecen dos categorías de acuerdo con el Nomenclador del citado Reglamento:
Categoría 1ª. Establecimientos públicos.
Categoría 2ª. Espectáculos públicos propiamente dichos celebrados en edificios o locales.

U) Agrícola y Ganadero.

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

V) Forestal.

1. Comprende las actividades relacionadas con la plantación, conservación y explotación de los bosques.

W) Extractivo o Minero.

1. Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la apertura de galerías o pozos de explotación de recursos hidráulicos así como de las canteras para extracción de áridos.

X) Estaciones de servicio.

1. Comprende el conjunto de actividades relacionadas con el servicio del automóvil en carretera (depósito y surtidores de combustibles) así como las actividades anexas de lavado, venta de productos de mantenimiento del automóvil, pequeño comercio y bar-cafetería.

Y) Usos especiales.

1. Se consideran especiales aquellos usos que, estando incluidos entre los anteriores o pretendan establecerse en el territorio ordenado, sea con el fin de prestar un servicio público, sea por encarnar un legítimo interés particular.
Tales usos podrían autorizarse cuando justificadamente la Administración Municipal estime que no contradicen la ordenación general o particular de la zona o categoría del suelo de que se trata.
Para ello, cuando estos usos estén específicamente regulados por disposiciones generales, se estará a lo que en las mismas se disponga. Sin perjuicio de ello, serán siempre de aplicación las normas u ordenanzas aplicables a cada suelo y, en su caso, el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
Como norma general se establece que la concesión de licencias para estos usos irá siempre precedida de un periodo de información y participación pública, con los mismos requisitos que la Ley del Suelo establece para el planeamiento.
Los usos especiales estarán, en general, aislados y rodeados de espacios de protección dimensionados proporcionalmente a la naturaleza del uso.
Salvo que se trate de usos homólogos y convenga agruparlos por razones funcionales, o para mejor protección del suelo urbano o rural, serán en general incompatibles entre sí.

CAPITULO 2º.- COMPATIBILIDAD DE USOS SEGUN ZONAS Y CATEGORIAS DE SUELO.

Artículo 90.- Zonas en suelo urbano y Categorías en suelo rústico.

1. El suelo clasificado Urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento está cubierto en su totalidad por los sistemas viarios, de equipamientos libres y de equipamiento así como diferentes zonas, cuyo uso básico es el residencial, diferenciadas por la tipología edificatoria asignada.
A los efectos de esta reglamentación de los usos y sus compatibilidades, una de las zonas (Zona 2. Edificación Abierta de libre composición) se corresponde con el sistema de equipamientos.
2. Se definen las siguientes zonas en suelo urbano:
Zona 1. Edificación Cerrada.
Zona 2. Edificación Abierta de libre composición.
Zona 3. Edificación Abierta junto a vial.
Zona 4. Edificación en Ciudad Jardín.
Zona 5. Casco Histórico.
3. Las categorías del Suelo Rústico quedan definidas en el artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 91.- Usos permitidos en la Zona 1. Edificación Cerrada.

1. Uso residencial en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
2. Uso comercial en sus categorías 2ª y 3ª.
3. Uso industrial en sus categorías 1ª y 2ª.
4. Uso de oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.
5. Uso de garajes
6. Usos de espectáculos en sus categorías 1ª y 2ª.
7. Todos los usos correspondientes al Sistema de Equipamiento, salvo la Categoría 2ª del Uso Administrativo y de Servicios Públicos.
Estos usos se dispondrán en edificio exclusivo que cumplirá la normativa correspondiente a la edificación Cerrada.
8. Los usos de Oficinas, Industrial y Espectáculos en su Categoría 2ª y Comercial en su Categoría 3ª se dispondrán en edificio exclusivo. Las Categorías 1ª y 2ª del Comercial serán compatibles entre sí y con el Residencial pudiendo ocupar locales de un mismo edificio.
9. El uso residencial en su Categoría 1ª podrá acogerse a la legislación regional vigente en materia de vivienda autoconstruida.

Artículo 92.- Usos permitidos en la Zona 2ª. Edificación Abierta de libre composición.

1. Se permiten solamente los usos correspondientes al sistema de Equipamientos.
2. Salvo los usos Docente, Deportivo y la Categoría 2ª del uso Socio-Cultural para los que se señalan concretamente en los planos de ordenación las parcelas que se les asignan, los restantes son compatibles entre sí y pueden ocupar cualquiera

de las parcelas destinadas a equipamiento que no esté específicamente asignada a alguno de los tres anteriores.

21/11/91

Artículo 93.- Usos permitidos en la Zona 3ª. Edificación Abierta junto a vial.

1. Uso residencial en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
2. Uso comercial en sus categorías 2ª y 3ª.
3. Uso industrial en sus categorías 1ª y 2ª.
4. Uso de oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.
5. Uso de garajes
6. Usos de espectáculos en sus categorías 1ª y 2ª.
7. Todos los usos correspondientes al Sistema de Equipamiento, salvo la Categoría 2ª del Uso Administrativo y de Servicios Públicos. Estos usos se dispondrán en edificio exclusivo que cumplirá la normativa correspondiente a la Edificación Abierta junto a vial.
8. Los usos de Oficinas, Industrial y Espectáculos en su Categoría 2ª y Comercial en Categoría 3ª se dispondrán en edificio exclusivo. Las Categorías 1ª y 2ª del Comercial serán compatibles entre sí y con el Residencial pudiendo ocupar locales de un mismo edificio.
9. El uso residencial en su Categoría 1ª podrá acojerse a la legislación regional vigente en materia de vivienda autoconstruida.

Artículo 94.- Usos permitidos en la Zona 4ª. Edificación Ciudad Jardín.

1. Uso residencial en su categoría 1ª.
2. Uso comercial en su categoría 2ª.
3. Uso de oficinas en su categoría 1ª.
4. Uso de espectáculos en su categoría 1ª.
5. Estos usos son compatibles entre sí pudiendo ocupar simultáneamente un mismo inmueble.



Artículo 95.- Usos permitidos en la Zona 5ª. Casco Histórico.

1. Uso residencial en sus categorías 1ª y 2ª.
2. Uso comercial en su categoría 2ª.
3. Uso de oficina en su categoría 1ª.
4. Uso de espectáculos en su categoría 1ª.
5. Todos los usos correspondientes al Sistema de Equipamientos que a continuación se relacionan:
 - a) Docente: Preescolar (PRE).
 - b) Sanitario y Asistencial.
 - c) Socio - Cultural.
 - d) Administrativo y Servicios Públicos. Categoría 1ª.

Artículo 96.- Usos permitidos en la Categoría 1ª. Suelo Rústico Forestal.

1. El uso prioritario es el forestal.
2. En esta categoría de suelo no se admitirá ningún uso que comporte la transformación del destino forestal de la zona o que lesione el valor específico de la vegetación arbórea. Se prohíbe todo tipo de edificación, excepto aquellas vinculadas a actividades de mantenimiento de los bosques o a su explotación.
3. La repoblación se llevará a cabo con especies propias de la zona y bajo control del Ayuntamiento y del I.C.O.N.A., prohibiéndose la plantación intensiva de especies que puedan alterar el equilibrio ecológico y la entidad de las vegetaciones autóctonas.
4. No se autorizará la colocación de publicitarios ni la apertura de otras las previstas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, o las que estrictamente necesarias para el aprovechamiento y mantenimiento de los recursos forestales. En ningún caso, deberán suponer la construcción de terraplenes de más de tres (3) metros, deforestación, modificación de los cauces de barrancos o erosión del suelo. Se prohíbe, asimismo, el tránsito de vehículos rodados fuera de las vías y caminos existentes, la explotación de áridos o vertido de productos.
5. Se prohíbe la nueva tala de árboles para conseguir nuevos terrenos de cultivo o para extracción de áridos, tierras o cualquier otro aprovechamiento de los minerales.
6. No se podrán realizar otras construcciones que aquellas que hayan sido calificadas como de interés público y social, en base a necesidades científicas o recreativas que en estas zonas puede haber, y que no pueden ser emplazadas en otras zonas.
7. Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos o telefónicos. Sólo en casos de excepcional perentoriedad o interés público se tramitará su autorización mediante la presentación al Ayuntamiento de varias alternativas, así como la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 97.- Usos permitidos en la Categoría 2ª. Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

1. Los usos prioritarios son el agrícola y ganadero.
2. Se admiten únicamente las actividades relacionadas con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los planes y las normas de la Consejería de Agricultura y Pesca. Estas circunstancias habrán de justificarse expresamente en la solicitud de la licencia.
3. Se admite también el uso Residencial en su Categoría 1ª (Vivienda unifamiliar) cuando esté directamente relacionado con la explotación agropecuaria.
4. Se admiten aquellos usos y construcciones que

calificados de interés público y social no puedan ser emplazados en otras zonas o categorías de suelo.

5. En aquellas franjas de suelo potencialmente productivo en contacto del sistema general se permitirá el establecimiento de estaciones de servicio que deberán cumplir las condiciones puestas por la Administración de aquellas.



Artículo 98.- Usos permitidos en la Categoría 3ª. Suelo Rústico de Protección del Paisaje.

1. En esta categoría de suelo se trata de evitar la alteración de un medio en que se desarrollan ciertas comunidades de interés botánico o zoológico, corregir en su caso, procesos de degradación ya iniciados y de establecer las medidas más adecuadas para la conservación de estos paisajes naturales.

1. No se podrá llevar en esta zona ningún tipo de edificación.
2. Se prohíbe el tránsito de vehículos rodados y las actividades extractivas o movimientos de tierras que vayan en detrimento de las características naturales de los terrenos.
3. Se conservarán las áreas de vegetación existentes, así como las condiciones naturales que le dan soporte, debiendo realizar los Organismos Públicos, las operaciones de mejora y conservación del suelo y de la vegetación y arbolado en las áreas que vayan pasando a ser de titularidad pública.
4. Se prohíbe igualmente el uso agrícola y las plantaciones.
5. Se prohíbe el vertido de escombros por las laderas y acantilados, así como la colocación de carteles publicitarios.

Artículo 99.- Usos permitidos en la Categoría 4ª. Suelo Rústico de Litoral y Costero.

1. Sólo se admite el uso agrícola ya existente pero no permitiéndose ningún tipo de construcción, movimiento de tierras, apertura de vías rodadas ni ninguna otra intervención que pueda afectar a las características específicas del paisaje litoral.

Artículo 100.- Usos permitidos en la Categoría 5ª. Asentamientos rurales.

1. Dentro del perímetro así señalado en los planes de ordenación se admiten además del uso agrícola y ganadero el uso residencial en su Categoría.



Artículo 101.- Usos permitidos en la Categoría 6ª. Suelo Rústico Residual.

1. Además del uso agrícola y ganadero se admiten el uso extractivo o minero (explotaciones de canteras o extracción de áridos).
2. El uso residencial en su categoría 1ª y el uso industrial (almacenamiento) directamente relacionados con la actividad agrícola o ganadera.

3. Se admiten aquellos usos y construcciones que calificados de interés público y social no puedan ser emplazados en otras zonas o categorías de suelo.
4. En aquellas franjas de suelo rústico residual en contacto con vías del sistema general se permitirá el uso de estaciones de servicio que deberán cumplir las condiciones impuestas por la Administración titular de aquellas.

TITULO CUARTO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 102.- Competencia.

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

Artículo 103.- Desarrollo del Planeamiento General.

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

Artículo 104.- Planes Parciales.

1. Para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar, se elaborarán los correspondientes Planes Parciales que las podrán complementar en sus determinaciones, pero no modificar.
2. Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones zonales que contienen estas Normas:



- a) La división en polígonos para su ejecución, de acuerdo con el artículo 117.2 de la Ley del Suelo.
- b) El ajuste o la precisión de la división en zonas y sistemas, según la delimitación establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- c) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines urbanos, dotaciones sociales y culturales, escuelas y guarderías, y otros servicios públicos de acuerdo con los standards de la Ley del Suelo, y los que específicamente para cada zona se establecen en estas Normas.
- d) Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria local, en relación a la red viaria general del municipio.
- e) La ordenación de la edificación y su regulación a través de ordenanzas.

Artículo 105.- Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la Ley del Suelo o sus Reglamentos establecen para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente, las que regulan el volumen y uso del suelo, excepto en caso de pequeños ajustes edificatorios en los que se admitirán cambios siempre que la alteración sea más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos.
2. Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previsto por los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento.
3. El Casco Histórico de San Juan de la Rambla deberá contar, a la mayor brevedad posible, con un Plan Especial de Protección al objeto de cumplir con lo establecido en la legislación del Patrimonio, estableciéndose un plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias para la contratación del equipo redactor.

Artículo 106.- Estudios de Detalle.

1. Cuando sea necesario completar, o adoptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, podrá redactar Estudios de Detalle ajustados de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la Ley del suelo.
2. A los efectos de lo que dispone el artículo 14.3 de la Ley del suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación, edificabilidad y altura máxima de cada zona. En aquellos sectores caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del sector.

Artículo 107.- Proyectos de Urbanización.

1. Para la ejecución de cualquier obra prevista en los Planes a que se ha hecho referencia en esta

Sección, y salvo que el suelo estuviere ya urbanizado, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

SECCION 2ª.- DESARROLLO SEGUN REGIMENES DEL SUELO.

Artículo 108.- Desarrollo en Suelo Urbano.

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

Artículo 109.- Desarrollo en el Suelo Apto para Urbanizar.

1. En el Suelo Apto para Urbanizar las Normas Subsidiarias de Planeamiento se desarrollarán necesariamente a través de Planes Parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de Planeamiento delimitados por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, sin perjuicio de la propuesta de polígonos de actuación que proponga el propio Plan Parcial.
2. Los Planes Parciales deberán desarrollar sectores de planeamiento completos.
3. Los terrenos incluidos en cada sector, no podrán urbanizarse en tanto que no se apruebe definitivamente el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del mismo, ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes y efectuado las cesiones gratuitas que establece la Ley del Suelo y estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.
4. Se podrán formular asimismo Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales y demás finalidades determinadas en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 110.- Desarrollo en Suelo Rústico.

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

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

Artículo 111.- Desarrollo de los Sistemas Generales.

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

CAPITULO II.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 112.- Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Planes que se aprueben como desarrollo de ellas, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de San Juan de la Rambla, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la Ley del Suelo.



Artículo 113.- Obtención del suelo destinado a Sistemas.

1. El suelo destinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento a sistemas generales podrá ser adquirido por la Administración mediante:
 - Cesión, compensada por su equiparación a los correspondientes sistemas locales, cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable.
 - Mediante cualquier otro título jurídico, incluido el de expropiación forzosa, que prevean los Planes o Proyectos que las desarrollen.
2. Cuando de la ejecución de los sistemas generales se deriven especiales beneficios para los sectores próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluso los de la expropiación, a través de contribuciones especiales, a cargo de las propiedades beneficiadas.
3. Los suelos destinados por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y por los Planes que las desarrollen, a sistemas locales, se obtendrán mediante la cesión gratuita al Ayuntamiento por los propietarios del sector de planeamiento o parcial de las Unidades de Actuación. No obstante, si razones de interés público o prioridad en la actuación lo aconsejan, también podrán ser adquiridos por cualquier otro título legal, o expropiarlos. En este caso, el Ayuntamiento entrará a formar parte, como propietario del suelo adquirido, del sector de planeamiento o unidad de actuación correspondiente.

Artículo 114.- Sistemas de actuación.

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

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



Artículo 115.- Cesiones para equipamientos y dotaciones.

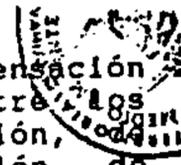
1. Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que, en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pase a ser de titularidad pública, la Administración podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento.
2. Esta concesión no podrá tener en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

Artículo 116.- Unidades de Actuación.

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

Artículo 117.- Proyectos de reparcelación.

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



CAPITULO III.- PUBLICIDAD Y CONTROL DEL PLANEAMIENTOArtículo 118.- Información a los administrados.

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

Artículo 119.- Informes o Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas a que se refiere el artículo 63 de la Ley del Suelo, al solicitarse por los interesados, en un término máximo de un mes a partir del día de la solicitud.
2. A la solicitud de la Cédula Urbanística se acompañará la descripción detallada de la finca y su posición exacta, según modelo que disponga el Ayuntamiento, y un plano de situación a escala.
3. Antes de la concesión de la licencia de obras, se solicitará el señalamiento de la alineación y rasantes que se llevará a cabo sobre el terreno por el técnico municipal en el plazo máximo de un mes; Una copia del Acta de alineaciones y rasantes acompañará al proyecto de ejecución que se aporte en la solicitud de licencia de obra nueva.

Artículo 120.- Control de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

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

CAPITULO IV - INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELOArtículo 121.- Contenido de las licencias.

1. Las licencias municipales autorizan a realizar alguno de los actos señalados en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Disciplina Urbanística, como en la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias y en conformidad con lo establecido en los Planes que se aprueben como desarrollo de éstas.

2. El Ayuntamiento podrá conceder una determinada licencia con condiciones que formarán parte del contenido de la misma.
3. En ningún caso se concederán licencias para obras o edificaciones en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal sin antes haberse procedido a su legalización.

Artículo 122.- Condiciones del otorgamiento de licencia.

1. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no hayan sido cedidos a la Administración, podrá sin embargo otorgarse la licencia de edificación siempre que se cumpla lo estipulado en el artículo 83 de la Ley del Suelo.
2. Para autorizar edificaciones en Suelo Urbano, las parcelas habrán de reunir los requisitos suficientes para ser consideradas solares, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley del Suelo. A este efecto, habrán de cumplir los siguientes requisitos:
 - Dar fachada a una vía pública que garantice el acceso rodado.
 - Existencia de una red de abastecimiento de aguas.
 - Tener suministro de energía eléctrica de baja tensión.
 - Tener evacuación de agua residuales (alcantarillado o fosa séptica).
 - Tener explanación de la calzada.
 - Tener señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 123.- Documentación de la solicitud de licencia de obra mayor y menor.

1. Las solicitudes de licencia para obras mayores habrán de incluir los siguientes documentos:
 - a) Modelo previsto para la concesión de licencias cumplimentado.
 - b) Proyecto técnico completo realizado por facultativo competente, firmado por éste y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
Contendrá:
 - b1) Planos de emplazamiento y situación a escala mínima de 1:1.000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - b2) Plano parcelario a escala mínima de 1:1.000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.
 - b3) Toda aquella documentación o información que la índole del proyecto, instalación y operación, requiera, según los artículos siguientes y el Decreto 462/71 de 11 de marzo.
2. Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y lo que se construyen de nuevo.
3. Las solicitudes de licencia de obras menores se acompañarán de un croquis o plano a escala, suscrito por el responsable técnico, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan por escrito y gráficamente la situación y característica de la obra a realizar.
4. Serán obras mayores:
 - a) Las que se refieran a construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificaciones existentes, ampliación de volumen de edificaciones, modificaciones de la fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura y similares.
 - b) Los movimientos de tierras.
 - c) Las obras de demolición de edificaciones o construcciones y, en general, todas aquellas que exijan la dirección de un técnico superior facultativo titulado.
5. Serán obras menores todas aquellas no clasificables como mayores según número anterior.

Artículo 124.- Solicitud de licencia de movimiento de tierras.

- a) La Licencia para movimientos de tierras delimitará a las obras de

nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso, incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines.

b) El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.
c) Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada.

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

Artículo 125.- Solicitud de licencias de parcelación.

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

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

- Memoria justificativa de los aspectos técnicos jurídicos de la operación de parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.
- Plano topográfico y de información a escala 1:500, con detalles de las fincas preexistentes y clasificaciones urbanísticas vigentes.
- Plano parcelario a escala 1: 500 con detalle de las fincas resultantes.

Artículo 126.- Solicitud de licencia de primera ocupación.

a) El primer uso de un edificio o de un terreno está sujeto a licencia, a efectos de comprobación de su ajuste al Planeamiento vigente.

b) La licencia de primer uso es imprescindible para el suministro municipal de agua potable y para la prestación de cualquier otro servicio municipal.

Artículo 127.- Solicitud de licencia de modificación de uso.

a) La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso, serían objeto de licencia independiente.

b) La documentación a presentar incluirá:

- Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
- Plano de emplazamiento a escala 1:1.000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas colindantes, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afecten al edificio o terrenos objeto de la licencia.
- Certificación expedida por facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros que afecten a las fincas vecinas.

Artículo 128.- Solicitud de licencias de derribo.

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

b) La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
- Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y las fincas vecinas.

- Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.

- Fotografías, y croquis en los que se puede apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento.

- Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

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

Artículo 129.- Solicitud de licencia de cerramiento o murado de parcelas.

a) El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a previa obtención de Licencia municipal.

b) Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el

planeamiento vigente, y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales etc., que se especifiquen en cada zona.

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

d) Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas, generales o locales, sólo se concederá licencia provisional y siempre que el propietario renuncie al coste de la demolición de la valla a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

Artículo 130.- Solicitud de licencia de tala de árboles.

a) Cuando esté permitida por el planeamiento y por la autoridad competente, la tala de árboles, en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, quedará sujeta a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio de otra autorización o permiso necesario.

b) Juntamente con la solicitud de licencia, se presentará una Memoria justificativa de la necesidad o motivo de la tala. También se presentará una memoria descriptiva de las especies arbóreas, características botánicas, número de unidades, edad y otros detalles de interés.

Artículo 131.- Solicitud de licencia de actividades extractivas.

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

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

Artículo 132.- Solicitud de licencia de viviendas autoconstruidas.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas de Canarias y en el Decreto 216/1989, de 31 de julio, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas.

2. Se podrán acoger a éstas todas las viviendas unifamiliares que se construyan en las Zonas 1, Edificación Cerrada y 3, Edificación Abierta junto a vial, delimitadas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, coincidentes estas zonas con las áreas de aplicación del Sistema de Urbanización Diferida.

Artículo 133.- Procedimiento para la obtención de licencia.

1. El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia es el establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. Los actos de otorgamiento de licencia se notificarán al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento. El interesado habrá de satisfacer la liquidación de la tasa en el plazo que se señale. Transcurrido el plazo sin satisfacer la liquidación o presentación de recurso se entenderá que se renuncia a la licencia y se procederá a su archivo.

3. Toda licencia lleva consigo el compromiso de hacerse cargo de los gastos ocasionados para reparar cualquier afectación a los elementos de servicio público o del paisaje.

Artículo 134.- Licencia en suelo apto para urbanizar.

1. En suelo apto para urbanizar, no podrán otorgarse licencias hasta que no se haya realizado la urbanización, y el Ayuntamiento haya recibido los terrenos de cesión gratuita y obligatoria y las obras de urbanización, en el caso de que el Plan Parcial se ejecute por el Sistema de Compensación.

Cuando el sistema de actuación sea el de cooperación, no podrán otorgarse hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcación del polígono.

En todo caso, podrán otorgarse licencias de acuerdo a lo preceptuado para el suelo rústico residual, siempre que no afecten a los sistemas generales previstos, entendiéndose que se trata de licencias concedidas en precario.

IXX

Artículo 135.- Licencias en suelo rústico.

1. En suelo rústico, las solicitudes de licencia se tramitarán de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/87, de 7 de abril, del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 136.- Costes de urbanización.

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

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

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

Artículo 137.- Plazo y caducidad de las licencias.

1.- Las licencias caducarán por el hecho de no iniciarse las obras en el plazo de seis meses desde la notificación de la concesión, o por el hecho de interrumpirse las obras durante un plazo de seis meses según informe de los técnicos municipales, o por no haber finalizado en el plazo fijado.

2.- La concesión de licencias incluirá el plazo de ejecución de las obras, instalaciones y operaciones, que no podrá ser superior a dos años.

Si se da el caso de que las obras, instalaciones y operaciones no se puedan acabar en este plazo, el interesado podrá solicitar una prórroga por la mitad del plazo inicialmente concedido.

Las prórrogas se habrán de solicitar antes de que finalice el plazo establecido.

VILAFLO**ANUNCIO**

El Alcalde-Presidente del Il. Ayuntamiento de Vilaflor (Santa Cruz de Tenerife).

Hace saber: que habiendo sido aprobados por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 30 de octubre de 1991 los Pliegos de Condiciones Particulares que han de regir en la contratación por Concurso Directo de las obras denominadas:

- Polideportivo en La Escalona.

Se expone al público por espacio de OCHO días hábiles para que presenten las alegaciones que estimen oportunas.

(FRANQUEO CONCERTADO)

biles para que presenten las alegaciones que estimen oportunas.

Asimismo durante el plazo de exposición pública de los referidos Pliegos de Condiciones, podrán presentar ofertas aquellas empresas interesadas en la ejecución de la obra, quedando de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento el Expediente de Contratación y Documentación Técnica.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Vilaflor, a 25 de noviembre de 1991.- El Alcalde, José Luis Fumero González.

BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

