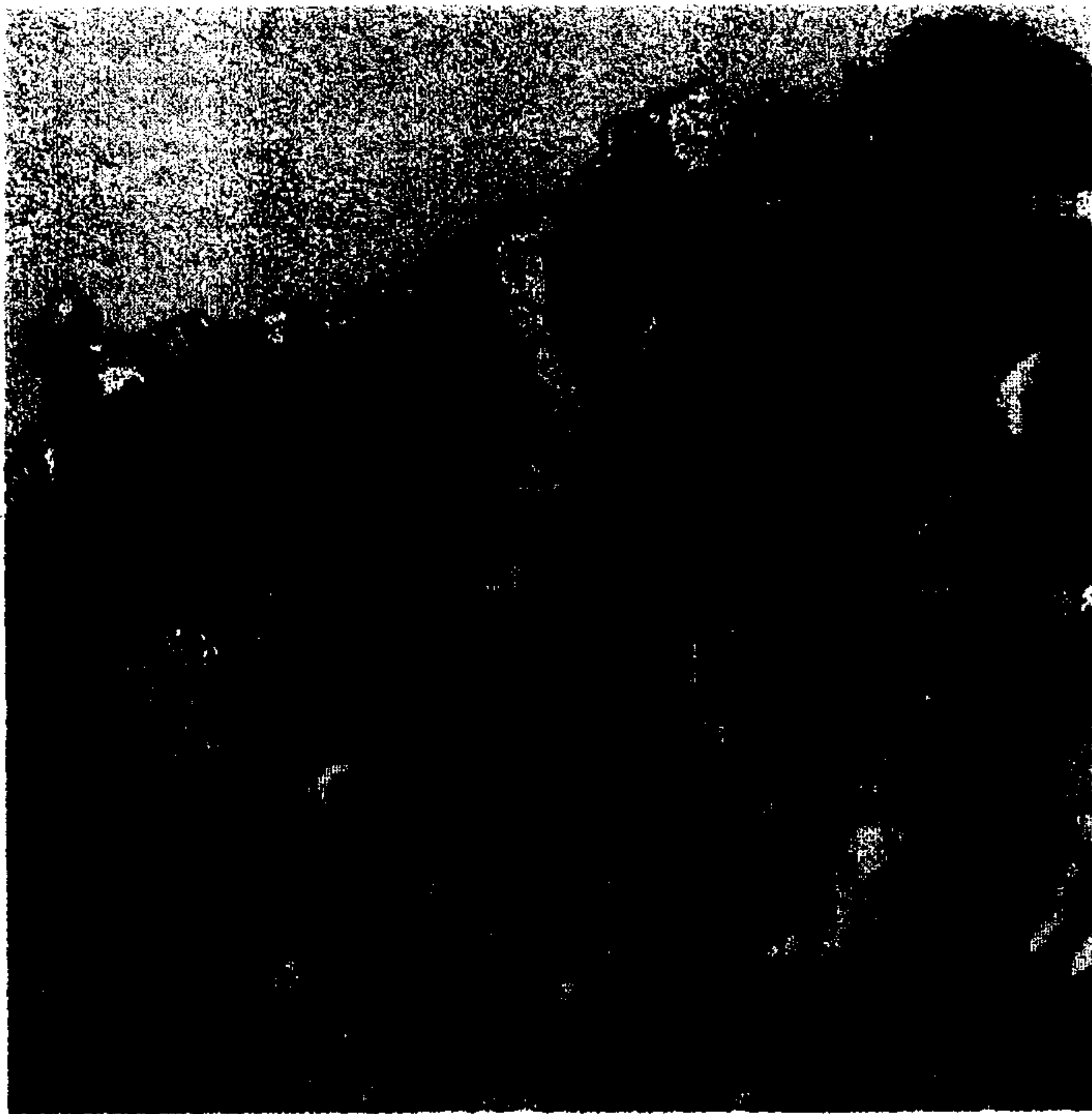


NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MIGUEL DE ABONA

REVISION 1ª FASE

TEXTO REFUNDIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE
(DICIEMBRE DE 1.999)



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de

22 DIC. 1999



Aprobado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona
en sesión de fecha 12 de Diciembre de 1999
EL SECRETARIO

NORMAS URBANÍSTICAS

ILMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN MIGUEL DE ABONA

JAVIER RUILOBA SANTANA, ARQUITECTO REDACTOR

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES SAN MIGUEL DE ABONA

Revisión 1ª FASE

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999

EL SECRETARIO



NORMAS Y ORDENANZAS



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión

11 NOV. 1999

TÍTULO PRIMERO

EL SECRETARIO,

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 1ª FASE).

ART.1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.1.1. Las Normas Subsidiarias de San Miguel 1ª FASE (N.N.S.S) son el instrumento de ordenación, que define los elementos de la estructura general y orgánica del ámbito de actuación, clasificándola en distintas clases y categorías, para el establecimiento del régimen jurídico – urbanístico correspondiente y la programación temporal necesaria para la ejecución de sus previsiones.

1.1.2. Con arreglo a la legislación urbanística vigente, quedan sujetos a estas Normas, todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación.

ART.1.2. VIGENCIA, DEROGACIONES Y RÉGIMEN TRANSITORIO.

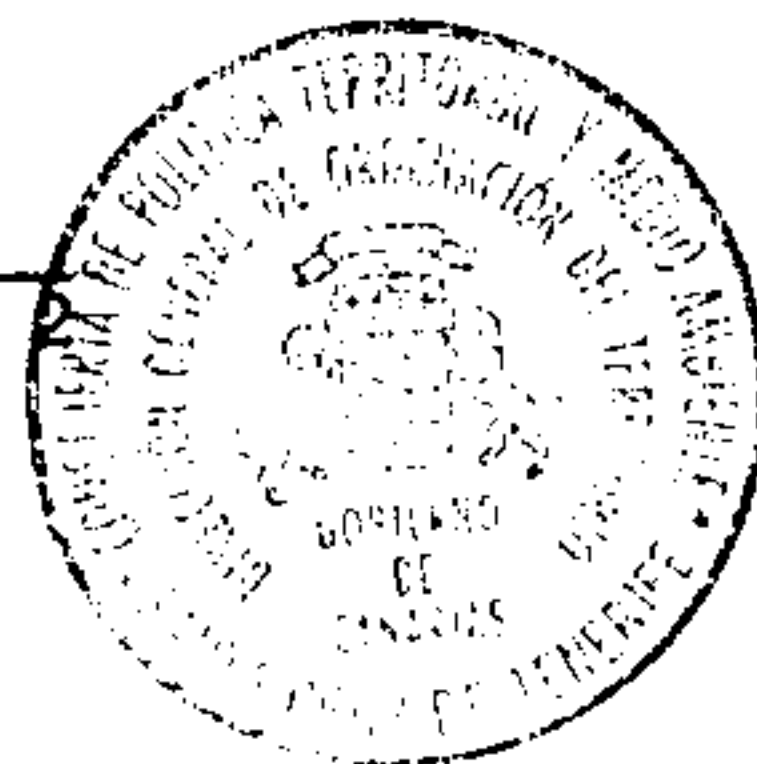
1.2.1. La 1ª FASE de las N.N.S.S. entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva, en los términos del **ART. 70.2. de la Ley de Bases del Régimen Local**, y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto a este mismo Título y en los **ART. 46 y siguientes de la L.S. vigente.**

1.2.2. Las N.N.S.S. 1ª FASE, integra en su contenido los planeamientos vigentes con las correcciones que en el mismo se incorporan.

1.2.3. Los convenios urbanísticos válidamente celebrados entre el Ayuntamiento y los particulares, como consecuencia del proceso de elaboración del Planeamiento, y que cuenten con el refrendo del Pleno de la Corporación, se incorporarán en éste con el correspondiente reflejo normativo.

ART.1.3. EFECTOS DE LAS N.N.S.S. 1ª FASE.

1.3.1. La entrada en vigor de las N.N.S.S 1ª FASE del T.M. de San Miguel de Abona producirá los siguientes efectos:



Aprobado

en sesión de

del Ayuntamiento de San Miguel de Abona

11 NOVIEMBRE 1999

EL SECRETARIO

1.3.1.1. Publicidad: Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido en la forma que se regula en el ART.2.57 y siguientes.

1.3.1.2. Ejecutoriedad: Implica la declaración de utilidad pública de los proyectos y obras en él previstos, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para llevar a cabo sus determinaciones.

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

ART.1.4. REVISIÓN DE LAS N.N.S.S. 1ª FASE.

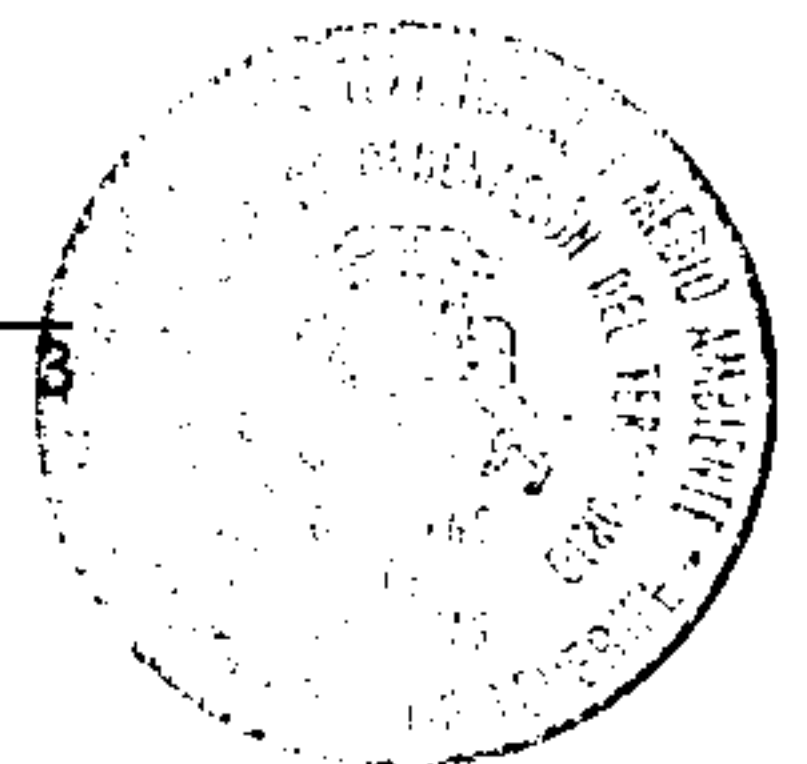
1.4.1. Se entenderá por Revisión de las N.N.S.S. 1ª FASE del T.M. de San Miguel de Abona, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica de esta parte del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o produzcan o pongan de manifiesto el agotamiento de su capacidad.

1.4.2. La vigencia de las N.N.S.S. 1ª FASE la determinará el Ayuntamiento y establecerá la oportunidad de su revisión, que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

1.4.2.1. Si se aprueba un Plan de ámbito supramunicipal o se modifica la legislación aplicable en forma que lo haga necesario.

1.4.2.3. Si por evolución de las necesidades colectivas, o por la entrada en vigor de disposiciones de rango jerárquico superior, resulta necesaria una reconsideración significativa de los Sistemas Generales.

1.4.2.4. Si circunstancias sobrevenidas lo justifican, por afectar significativamente a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerda motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.



Aprobado en sesión de la Corporación
11 de mayo de 1999
EL SECRETARIO

ART.1.5. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, 1ª FASE.

Solamente podrán modificarse las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE cuando se alteren substancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física.

En cualquier caso la modificación se ajustará a lo que se dispone en los ART. 49 y 50 de la L.S. vigente, y deberá fundamentarse en 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 equipamiento y espacios libres.

ART.1.6. INTERPRETACIÓN DE LAS N.N.S.S. 1ª FASE.

1.6.1. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

1.6.2. La delimitación gráfica de sectores y sistemas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento podrá ser precisada por los planes parciales o especiales, que las desarrollen respetando las reglas siguientes:

1.6.2.1. Cuando no se alterase la superficie de cada área delimitada en los planos en más o en menos de un cinco por ciento (5%).

1.6.2.2. Cuando no se alterasen sustancialmente las formas de las áreas delimitadas.

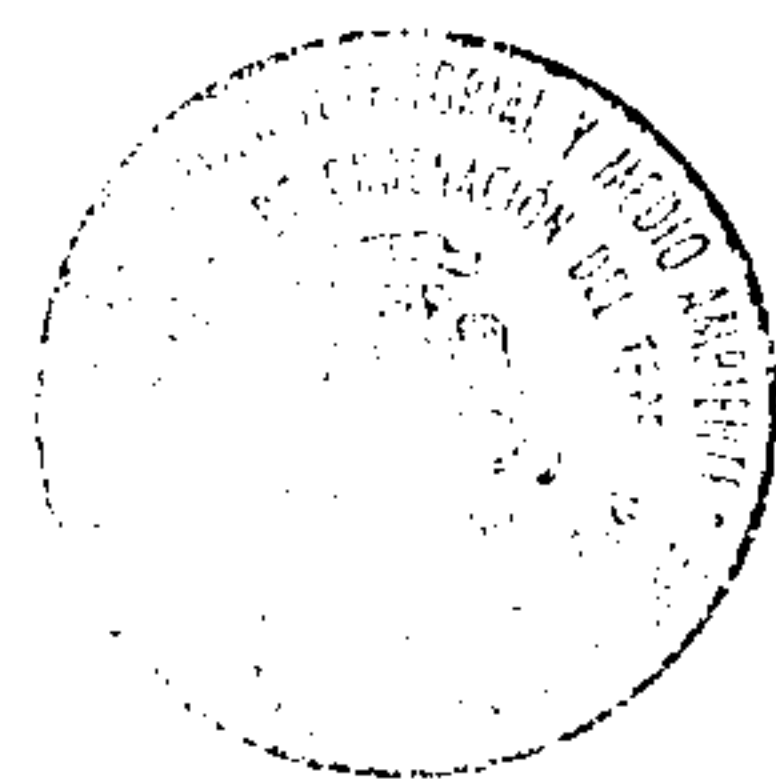
1.6.2.3. Cuando las delimitaciones zonales establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE, coincidan con alineaciones o límites de zonas anteriormente aprobados, con líneas de edificación consolidada, o con límites topográficos y físicos evidentes, no podrán ser objeto de modificación.

1.6.2.4. En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre presente la siguiente jerarquía de documentos.

1.6.2.4.1. Descripción o cuantificación en Memoria o Normas Urbanísticas.

1.6.2.4.2. Documentos gráficos: planos y esquemas.

1.6.2.4.3. Delimitaciones con respecto a edificios o elementos físicos preexistentes.



Aprobado por el Pleno de la Corporación
11 de Mayo de 1999
en sesión de
EL SECRETARIO.

1.6.2.4.4. Criterios generales de planeamiento.

1.6.2.5. Los planos de determinaciones normativas tendrán un carácter estrictamente vinculante por lo que respecta a los trazados y zonificación en el Suelo Urbano. En el Suelo Urbanizable, los trazados y zonas propuestas tienen un carácter indicativo, excepto si se recogen de manera expresa en los planos de mayor escala (1:1.000), en la Memoria, o en esta Normativa, en tanto que sistemas generales o locales o zonas pre-determinadas en los sectores.

Las superficies y cotas recogidas en los planos tiene exclusivamente el carácter de orientativas, para los proyectos que se desarrollarán a una escala menor y por tanto con un grado de precisión más apropiado.

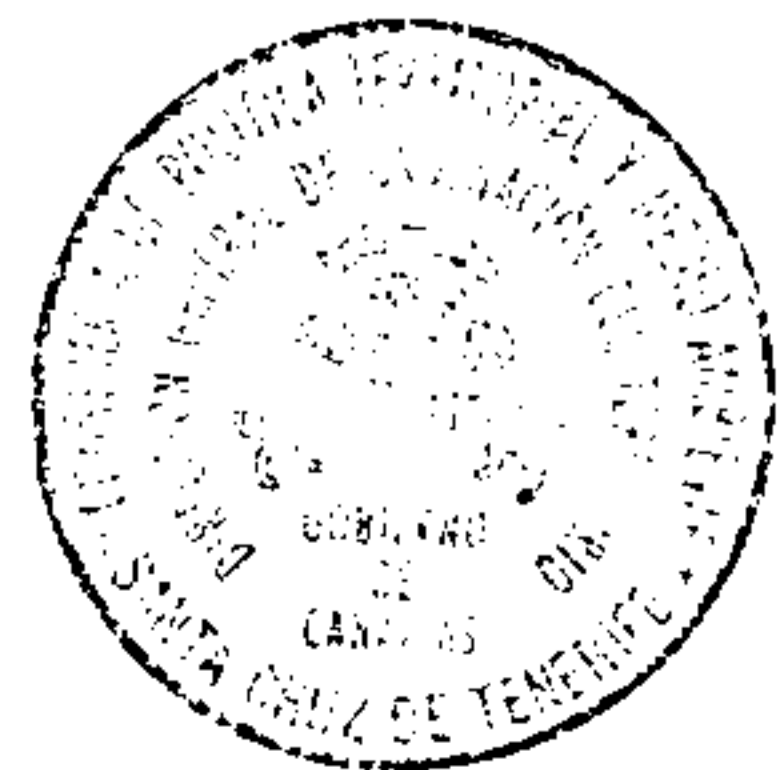
Los planos de ordenación física constituyen tan solo un compendio de criterios indicativos para la formalización de los principales espacios públicos.

ART.1.7. SITUACIONES TRANSITORIAS.

En aquellas edificaciones existentes que, a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias 1ª FASE, resultaren fuera de Ordenación, se permitirán las obras menores definidas en estas Normas, que no tengan por objeto, en ningún caso, la alteración del uso al que están destinadas.

ART.1.8. RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento de la 1ª FASE del T.M. de San Miguel de Abona se han formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo y a sus Reglamentos, hechas en este artículo y en los sucesivos, lo son a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como su Reglamento de Planeamiento, de Gestión Urbanística. Las referencias a las leyes del Suelo Rústico, de Espacios Naturales y de la Urbanización Diferida, son la Ley, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, Ley sobre la Declaración de Espacios Naturales de Canarias y Ley sobre Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida. La referencia a la Ley de Costas lo es a la Ley 22/1988 de Costas. La referencia a la Ley de Disciplina Urbanística, lo es la Ley 7/1990 de Disciplina Urbanística y Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.



Aprobado por el Consejo de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

TÍTULO SEGUNDO.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART.2.1. COMPETENCIA Y ÓRGANOS EJECUTORES.

2.1.1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, con la participación de los particulares establecida en la legislación y regulada en estas Normas.

2.1.2. Corresponde al Gobierno Autónomo y al Cabildo Insular, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad, sin perjuicio de la coordinación interadministrativa y de la colaboración que pueda prestar el Ayuntamiento para su mejor integración en el territorio municipal.

ART. 2.2. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las N.N.S.S. de la 1ª FASE, se sujetarán a las prioridades municipales. Su incumplimiento facultará al Ayuntamiento, previa apreciación del interés urbanístico y declaración formal de incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, sustituir los sistemas de actuación aplicables, y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de los sectores de Suelo Urbanizable, o incluso modificar su régimen urbanístico mediante la oportuna modificación de las N.N.S.S. 1ª FASE.

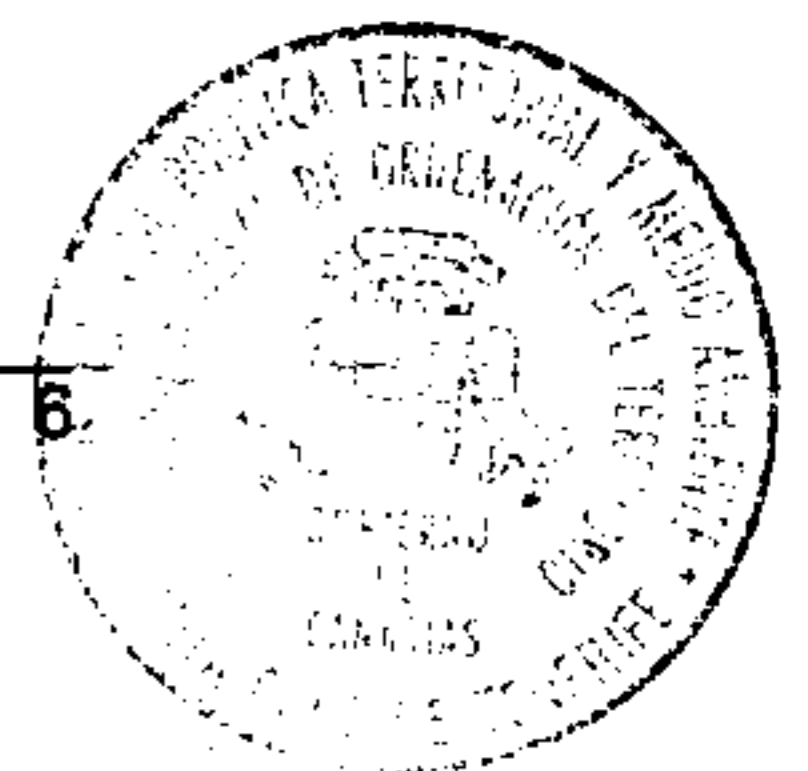
ART.2.3. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Para la realización de las N.N.S.S., 1ª FASE del T.M de San Miguel de Abona y el desarrollo de sus determinaciones, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

2.3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

2.3.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

2.3.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: CLASES Y SIGNIFICADO.

ART.2.4. CLASES.

Según tengan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo de las N.N.S.S. 1ª FASE, se agrupan en dos especies:

2.4.1. FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

2.4.2. FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

ART.2.5. FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

El desarrollo de las N.N.S.S. 1ª FASE se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

2.5.1. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable previsto en las N.N.S.S. 1ª FASE.

2.5.2. Planes Especiales, en el ámbito del Sector clasificado a tal efecto.

ART.2.6. FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

Para detallar la ordenación de áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, las propias N.N.S.S. 1ª FASE o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

2.6.1. Estudios de Detalle, como complemento de las N.N.S.S. 1ª FASE y de Planes Parciales para el Suelo Urbanizable.

2.6.2. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el ART. 78.3 del R.P. vigente.

Aprobado por el Concejo Municipal en sesión del 11 de NOV. 1999



SECCIÓN SEGUNDA: FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

ART.2.7. PLANES PARCIALES.

2.7.1. Para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en 1ª FASE en el Suelo Urbanizable se elaborarán los correspondientes Planes Parciales que lo podrán complementar en sus determinaciones, pero no modificar.

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

2.7.2.1. La división en polígonos para su ejecución, de acuerdo con el ART. 117 de la L.S.

2.7.2.2. El ajuste o la precisión de la división en zonas y sistemas, según la delimitación efectuada por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE.

2.7.2.3. 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 estándares del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los que, específicamente para cada zona, se establecen en estas Normas.

2.7.2.4. Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria local, en relación a la red viaria general del municipio.

2.7.2.5. La ordenación de la edificación y su regulación a través de ordenanzas.

ART.2.8. PLANES PARCIALES DE PROMOCION PRIVADA.

2.8.1. Los Planes Parciales de iniciativa privada, además de lo enumerado en el artículo anterior, contendrán, sin perjuicio de lo que disponen el ART.46 del R.P. vigente y otras disposiciones legales vigentes, las siguientes condiciones:

2.8.1.1. Obligación del promotor de presentar el proyecto de urbanización en un plazo no superior a los 6 meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan.

2.8.1.2. Plazos de terminación, y, en su caso, entrega, de cada una de las obras de urbanización ejecutadas según los proyectos de urbanización. El Plan de Etapas no podrá prever un término superior a cuatro años o en su caso a la vigencia de las dos etapas

Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 de Agosto de 1999

en sesión de

11 de Agosto de 1999

EL SECRETARIO,

cuatrienales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, 1ª FASE para la realización de la urbanización.

2.8.1.3. Forma de garantizar la ejecución y conservación de las obras de urbanización, con precisión de las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.

2.8.1.4. Formalización, según el sistema de actuación, de la entrega al municipio, gratuitamente y libre de cargas, de los terrenos destinados a sistemas complementarios (viales, jardines, espacios libres, dotaciones, estacionamiento, etc.) y aquellos que constituyen la cesión del 10% del coeficiente de aprovechamiento medio.

2.8.1.5. Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de venta de terrenos que las licencias de edificación no se podrán obtener hasta que las parcelas tengan la condición legal de solares y se hayan cumplido los requisitos de urbanización y cesión correspondientes.

2.8.2. Cuando los Planes Parciales no cumplan estas condiciones, se contendrán en el acuerdo de aprobación inicial municipal.

ART.2.9. PLANES ESPECIALES.

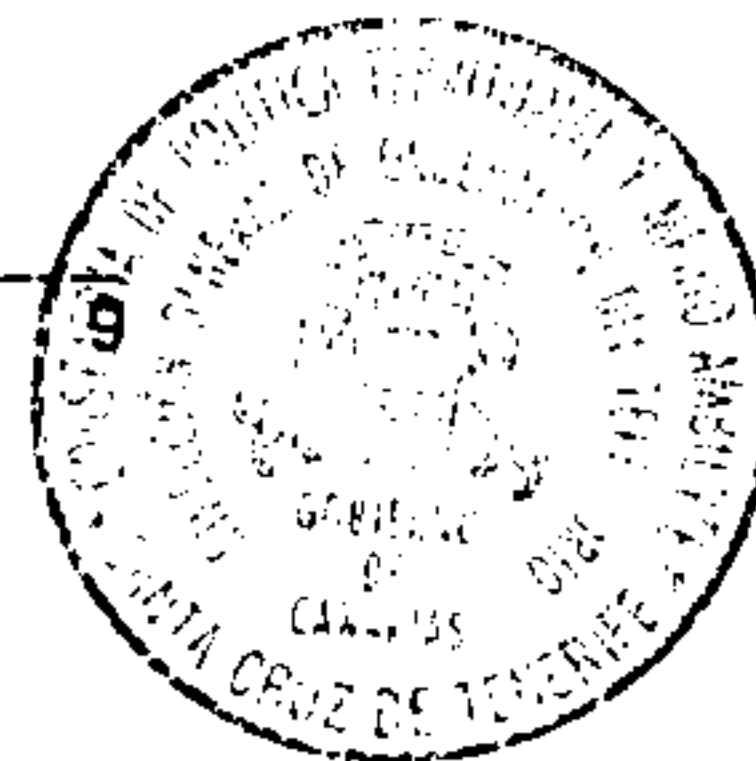
2.9.1. Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la L.S. vigente establecen para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo.

2.9.2. Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previstos por los ART. 17 y siguientes de la L.S., y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento según el tipo de Plan.

SECCIÓN TERCERA: FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

ART. 2.10. ESTUDIOS DE DETALLE.

2.10.1. Para la debida aplicación de las N.N.S.S. 1ª FASE, podrán redactarse, cuando fuese necesario, ESTUDIOS DE DETALLE con alguno o varios de los siguientes objetivos:



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

2.10.1.1. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo Urbano o el Urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, y sin incrementar la edificabilidad asignada por los Planes.

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

2.10.2. Los ESTUDIOS DE DETALLE, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el ART.140 del R.P. vigente.

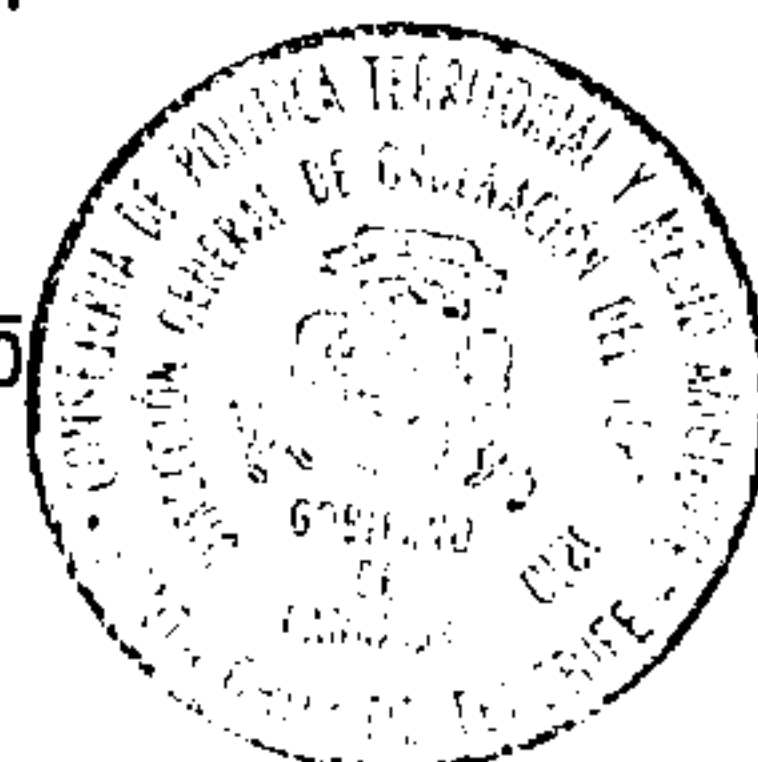
2.10.3. El contenido documental de los ESTUDIOS DE DETALLE será el previsto en el ART. 66 del R.P. vigente con las especificaciones que se señalan en el ART. 184 de estas Normas.

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.

ART. 2.11. CONDICIONES EXIGIBLES A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

2.11.1. Toda nueva edificación, y en general toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a Suelo Urbano como a Suelo Urbanizable, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el cumplimiento previo o simultáneo de las condiciones de gestión establecidas, al objeto de garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en éstas Normas, y en el vigente Texto Refundido de la L.S. de 1998. A estos efectos, se considerará edificación nueva la que resulte de la ejecución de obras de sustitución y nueva planta.

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



Aprobación en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

ART. 2.12. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS.

2.12.1. Cuando no estuviese contenida en las presentes N.N.S.S. 1ª FASE, la determinación y delimitación de polígonos o unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el ART.118 de la L.S., y por el ART.38 del R.G.U.. Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el ART. 38 del R.G.U., si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial de las correspondientes N.N.S.S. 1ª FASE.

2.12.2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones, en el Suelo Urbanizable se delimitan Polígonos que incluirán, en su ámbito cerrado y único, atendiendo a las características de la ordenación prevista.

ART. 2.13. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

2.13.1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Compensación, Cooperación o Expropiación).

2.13.2. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos señalados por el planeamiento, se estará a lo dispuesto en el ART.149 de la L.S..

ART. 2.14. SISTEMA DE COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN Y EXPROPIACIÓN.

2.14.1. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

2.14.1.1. El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.14.1.2. El procedimiento de Compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Or-



Aprobado en sesión pública el día 11 de NOV. 1999
EL SECRETARIO.

denación Urbana, el Reglamento de Gestión Urbanística y, por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

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

2.14.2 SISTEMA DE COOPERACIÓN.

2.14.2.1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.14.2.2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirán por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

2.14.2.3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el ART. 131.2 la L.S. y en el ART. 73 del R.G.U.

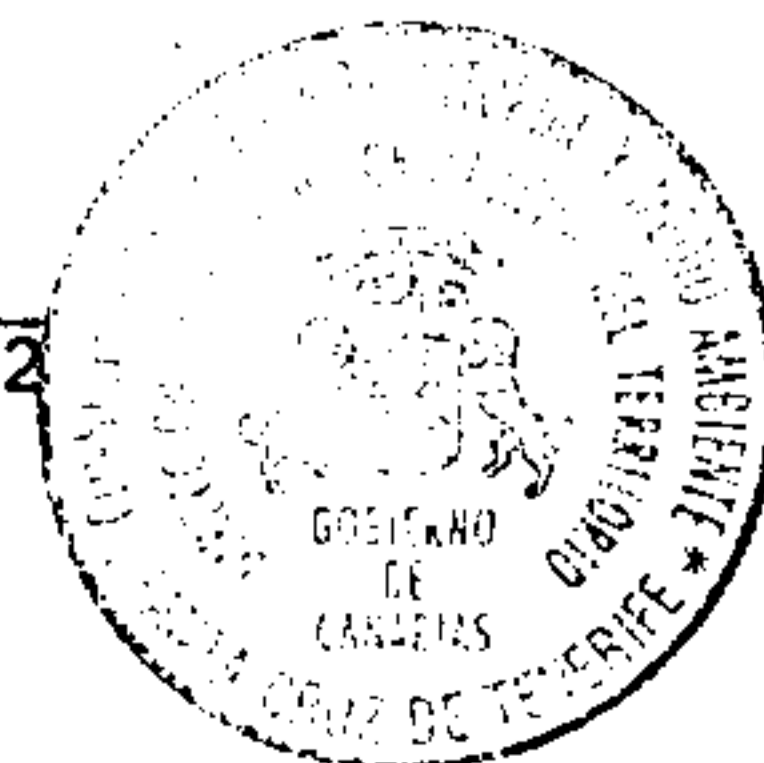
2.14.3. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

2.14.3.1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.14.3.2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:

2.14.3.2.1. Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.

2.14.3.2.2. Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión el día 11 de Mayo de 1999
EL SECRETARIO,

2.14.3.2.3. Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completas.

2.14.3.3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos, y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas, aplicándose supletoriamente las disposiciones contenidas en la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa.

ART. 2.15. REPARCELACIÓN.

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

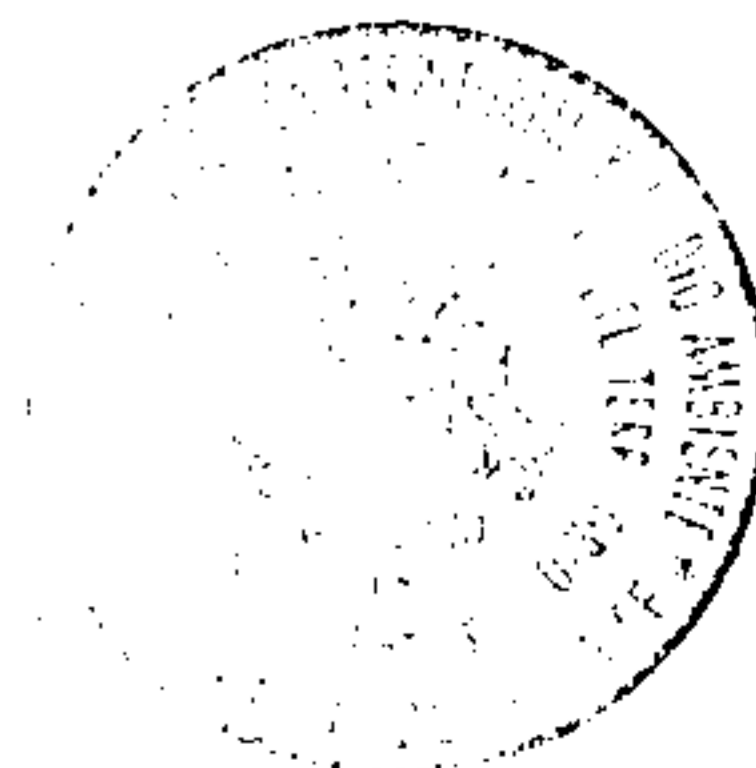
2.15.2. Consiste la Reparcelación en la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un polígono para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte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

2.15.3. La Reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad, por concurrir la circunstancia prevista en el ART. 166.3 b) de la L.S.

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

2.15.5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que disponen los ART. 94 y siguientes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Reglamento de Gestión Urbanística, en especial su Título Tercero, y a cuanto se señale en estas Normas que sea de aplicación, en especial el Capítulo 2 del Título VII (Gestión del Suelo Urbano) y el Anexo a las mismas.

2.15.6. Los proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los ART. 82, 83 y 84 del R.G.U., elaborándose sus planos a escala



Aprobado en sesión de la Corporación
11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

mínima 1:1.000, y justificándose en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

ART. 2.16. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

2.16.1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en tres o más lotes.

2.16.2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable, sino como ejecución del correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en, o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

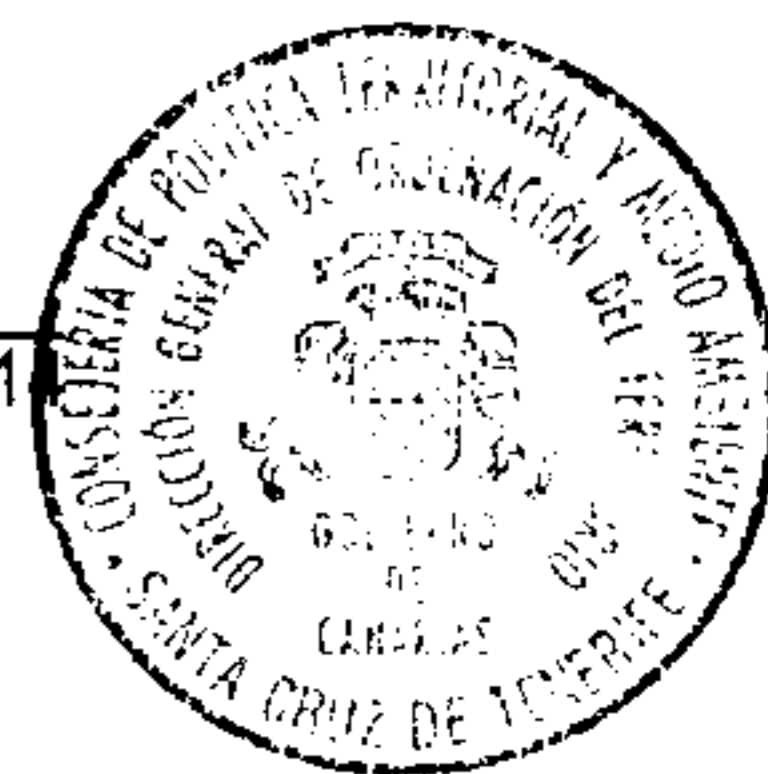
ART. 2.17. CLASES DE PROYECTOS.

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

- 2.17.1. De urbanización.
- 2.17.2. De edificación.
- 2.17.3. Otras actuaciones urbanísticas.
- 2.17.4. De actividades e instalaciones.

ART. 2.18. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.

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



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.

2.18.2. Sin perjuicio de lo determinado en el ART. 9 de la Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma.

No obstante, la Ordenanza Especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere el ART. 2.38. de estas Normas, podrá determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza, o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y especificando las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

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

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

SECCIÓN SEGUNDA: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ART. 2.19. DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

2.19.1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las N.N.S.S., 1ª FASE y por los Planes Parciales en el Suelo Urbanizable.

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

1. Excavaciones y movimientos de tierras.
2. Pavimentación de viario.
3. Red de riego e hidratantes.



Aprobada por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.



4. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales y sistemas integrados de depuración.
5. Red de distribución de agua.
6. Red de distribución de energía eléctrica.
7. Canalizaciones de telecomunicación.
8. Galerías de servicios.
9. Acondicionamiento de la jardinería en el sistema de espacios libres, de conformidad con las determinaciones de su proyecto de Ordenación y Urbanización específico.
10. Alumbrado público.
11. Aparcamientos subterráneos.
12. Señalizaciones y marcas.

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

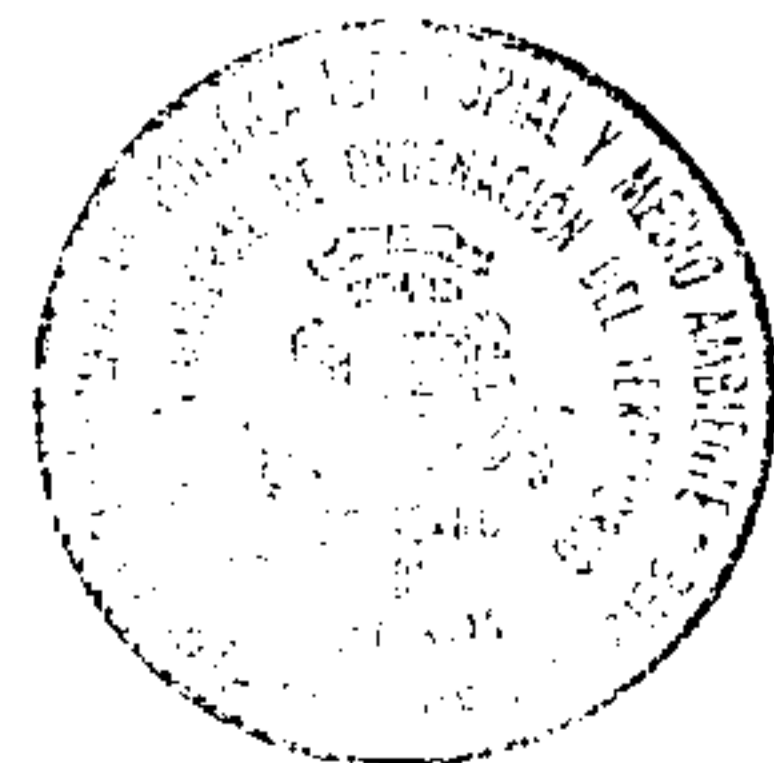
Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos

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

ART. 2.20. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

2.20.1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el **ART. 69 del R.P. vigente**, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

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

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

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

ART. 2.21. APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

2.21.1. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el ART. 117 de la Ley del Suelo de 1992. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el ART. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.21.2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes Parciales o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, el Ayuntamiento exigirá del promotor constituir una garantía o aval equivalente al 6% del importe de las obras de urbanización, calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, completando el aval del Plan Parcial, si fuera preciso, con el coste del proyecto de urbanización.

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

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

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999

EL SECRETARIO



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

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

2.21.7. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los Proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo que disponga el Pliego General de Condiciones a que se refiere el ART. 2.20.3.

SECCIÓN TERCERA: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

ART. 2.22. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

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

2.22.1. Obras en los edificios existentes.

2.22.2. Obras de demolición.

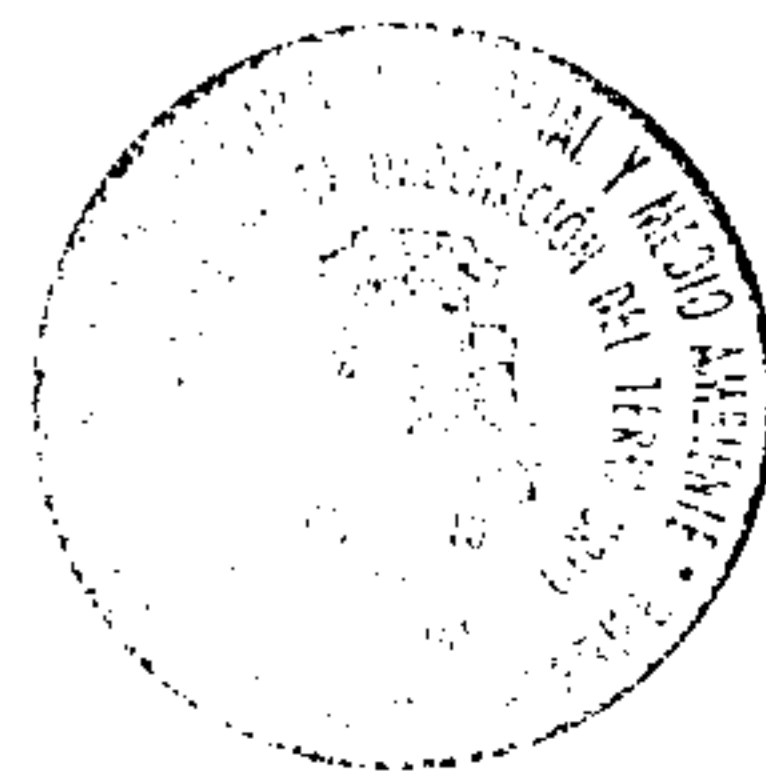
2.22.3. Obras de nueva edificación.

ART. 2.23. OBRAS EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

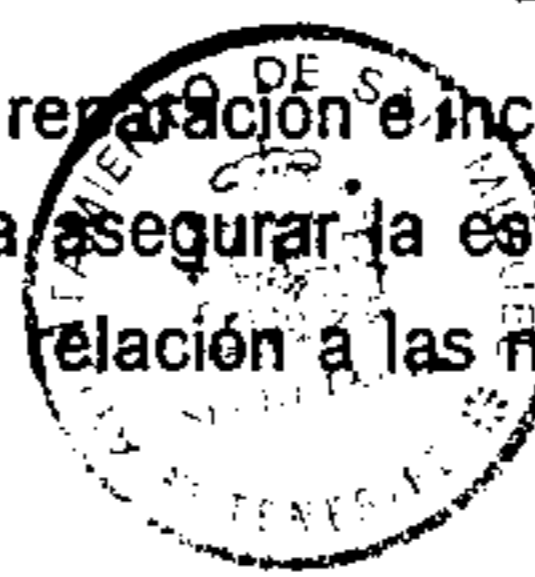
Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno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

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

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión el 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.



de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

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

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

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

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

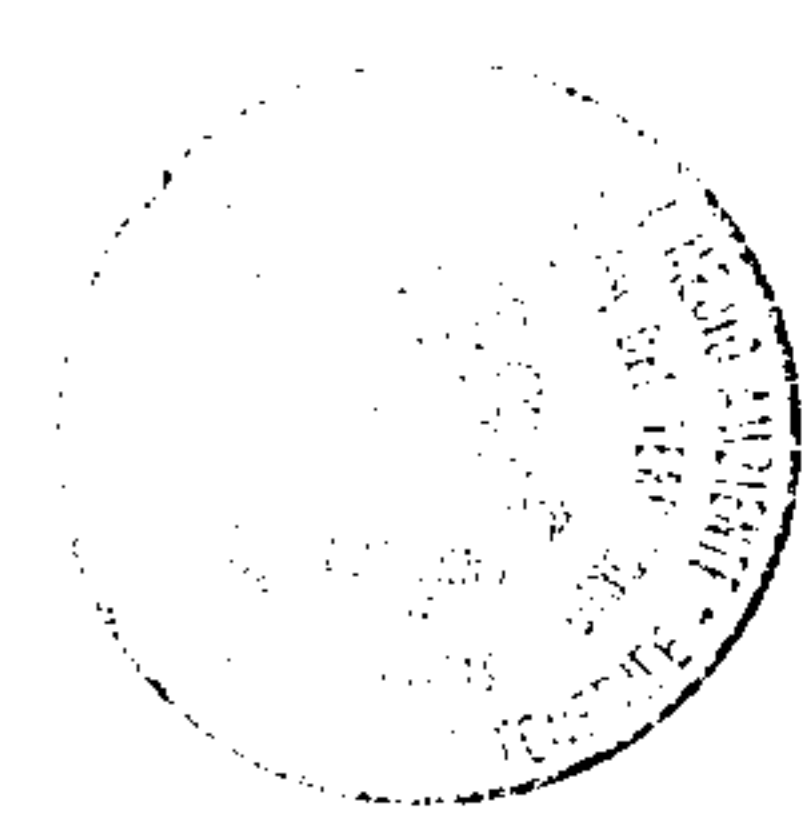
2.23.4.1. Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

2.23.4.2. Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.

2.23.4.3. Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

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

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



Aprobado en sesión de la Corporación
1 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

2.23.5.1. Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas.

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

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

ART. 2.24. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

2.24.1. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

2.24.1.1. Demolición total.

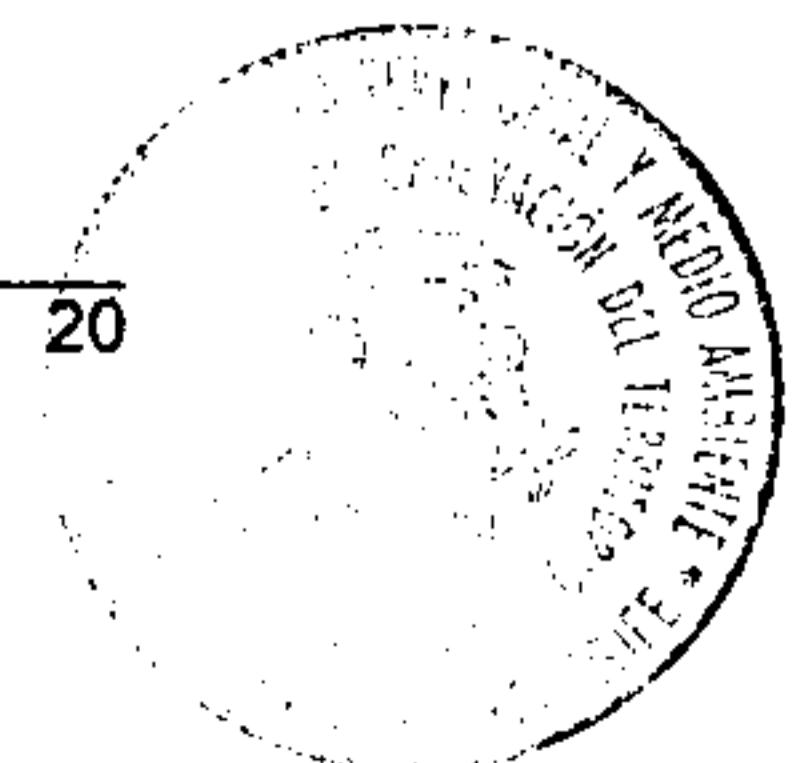
2.24.1.2. Demolición parcial.

2.24.2. Las obras de demolición estarán sujetas a las limitaciones que se deducen del ART. 2.28.

ART. 2.25. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

Comprenden los tipos siguientes:

2.25.1. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.



en sesión de

EL SECRETARIO,



2.25.2. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

2.25.3. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

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

ART. 2.26. CONDICIONES COMUNES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

2.26.1. Según lo dispuesto con carácter general en el ART. 2.18, los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2.26.2. A los efectos previstos en los ART. 2.48 Y 2.49 de estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

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

ART. 2.27. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

Los proyectos de obras en los edificios, además del contenido característico que les es propio, se atenderán a los siguientes criterios de complementos documentales:



Aprobado por el ~~pleno~~ ^{Consejo de Corporación}
en sesión de ~~11 de mayo de 1999~~
EL SECRETARIO.



2.27.1. Obras de Restauración:

2.27.1.1. Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

2.27.1.2. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

2.27.1.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

2.27.1.4. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

2.27.1.5. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

2.27.1.6. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

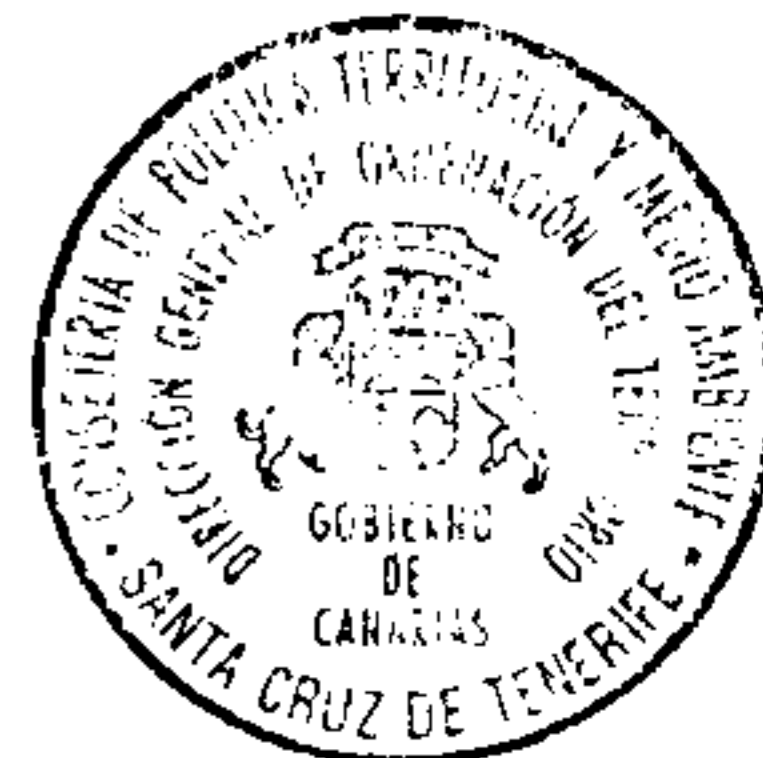
Quando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios, y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano, y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2.27.2. Obras de Conservación o Mantenimiento:

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

2.27.3. Obras de Consolidación o Reparación:

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

2.27.3.1. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

2.27.3.2. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

2.27.3.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

2.27.4. Obras de Acondicionamiento:

2.27.4.1. Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

2.27.4.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

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

2.27.5. Obras de Reestructuración:

2.27.5.1. Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

2.27.5.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 14 de Mayo 1999
EL SECRETARIO,



2.27.6. Obras Exteriores:

2.27.6.1. Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

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

2.27.6.3. Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores, y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas y conformes con el planeamiento que, en su caso, hayan sido ejecutadas anteriormente.

ART. 2.28. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE DEMOLICIÓN.

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

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

ART. 2.29. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

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

2.29.1. Obras de Reconstrucción:

2.29.1.1. Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

2.29.1.2. Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.



Aprobado en sesión de 1 de NOV. 1999
EL SECRETARIO.



2.29.1.3. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2.29.2. Obras de Sustitución:

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

2.29.3. Obras de Nueva Planta:

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

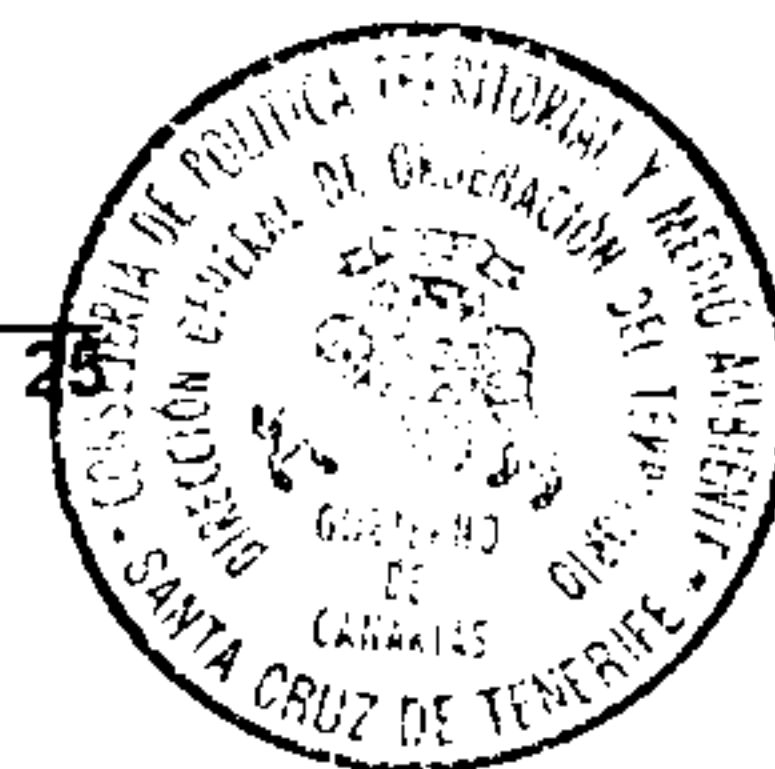
2.29.4. Obras de Ampliación:

2.29.4.1. Levantamiento del edificio en su situación actual.

2.29.4.2. Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

2.29.4.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

2.29.4.4. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y de la axonometría de las cubiertas, y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999

EL SECRETARIO,



SECCION CUARTA: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

ART. 2.30. DEFINICIÓN Y CLASES.

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

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

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

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

1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
2. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
3. El acondicionamiento de espacios libres interiores de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
5. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
6. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, se requieran por las características del uso o actividad a que se destinen.



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 de Julio, 1999

EL SECRETARIO,

7. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
8. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
9. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
10. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
11. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

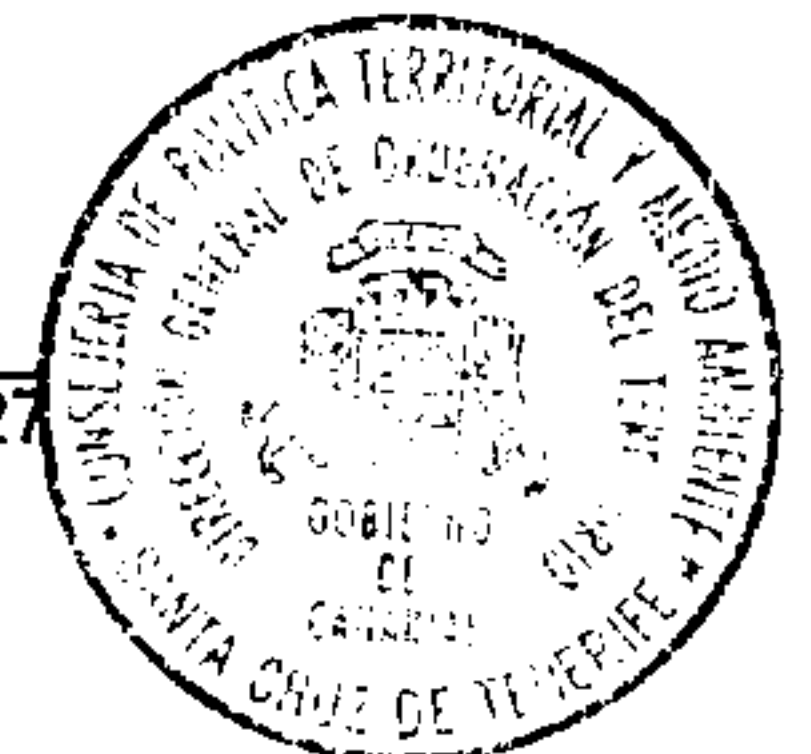
2.30.2.3. Actuaciones Provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, particularmente las siguientes:

1. Vallados de obras y solares.
2. Sondeos de terrenos.
3. Apertura de zanjas y catas.
4. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
5. Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

ART.2.31. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico previstas en el ART. 2.38.

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



Aprobado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de la Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,



SECCIÓN QUINTA: PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

ART. 2.32. DEFINICIÓN Y CLASES.

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

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

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

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

ART. 2.33. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por lo que disponga la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, prevista en el ART. 2.38. En su caso, satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

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

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



CAPÍTULO 5. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA: ALCANCE Y FORMAS.

ART. 2.34. COMPETENCIA MUNICIPAL.

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

ART. 2.35. FORMAS DE INTERVENCIÓN.

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

2.35.1. Licencias urbanísticas.

2.35.2. Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

2.35.3. Inspección urbanística.

SECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS URBANÍSTICAS.

ART. 2.36. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.

2.36.1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el ART. 178 de la L.S., los actos relacionados en el ART. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los señalados en el artículo 4 de la Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2.36.2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción alguna, para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el ART. 180 de la L.S., cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.





2.36.3. No estarán sujetos a licencia municipal los actos señalados en el apartado 2 del ART. 4 de la Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

2.36.4. Los actos sujetos a licencia sobre terrenos contiguos a la ribera del mar, deberán, en todo caso, cumplir con las limitaciones establecidas en el Título II de la Ley de Costas y disposiciones reglamentarias de aplicación.

2.36.5. No podrá procederse al otorgamiento de licencia municipal mientras el solicitante no acredite contar con las autorizaciones administrativas que, de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación, resulten exigibles al uso, actividad o edificación de que se trate.

ART. 2.37. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

2.37.1. De parcelación.

2.37.2. De obras.

2.37.3. De otras actuaciones urbanísticas.

2.37.4. De ocupación y funcionamiento.

2.37.5. De actividades e instalaciones.

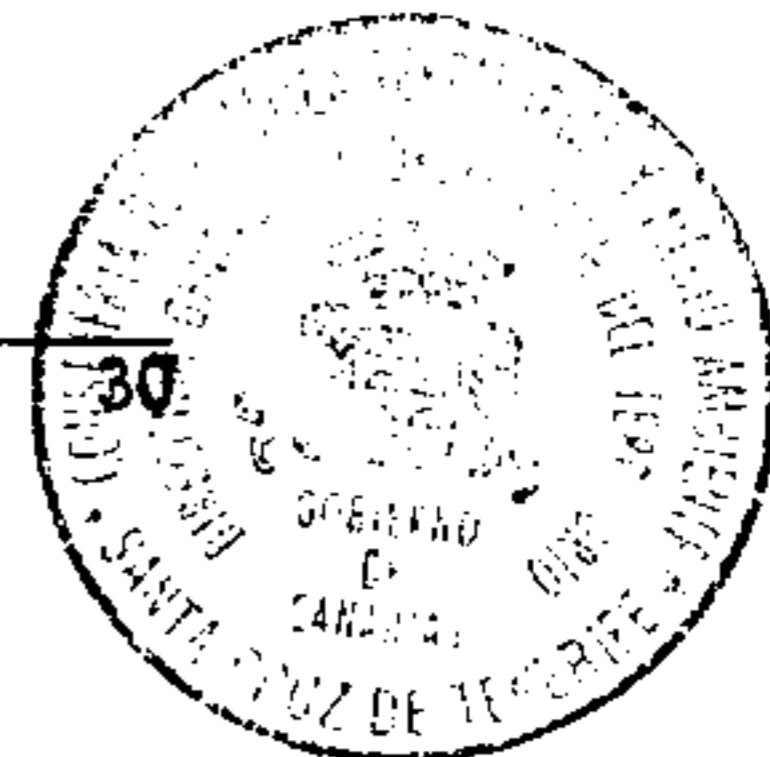
2.37.6. De movimientos de tierra y plantación aludidos en el apartado 2, párrafo 2 del ART.2.21.

ART. 2.38. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

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

ART. 2.39. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

2.39.1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, según se define en el ART. 2.16 de estas Normas. Las autorizaciones de parcelación rústica se regirán por lo dispuesto en el ART. 6 de la Ley 5/87, de 7 de abril, de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma.





1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

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

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

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

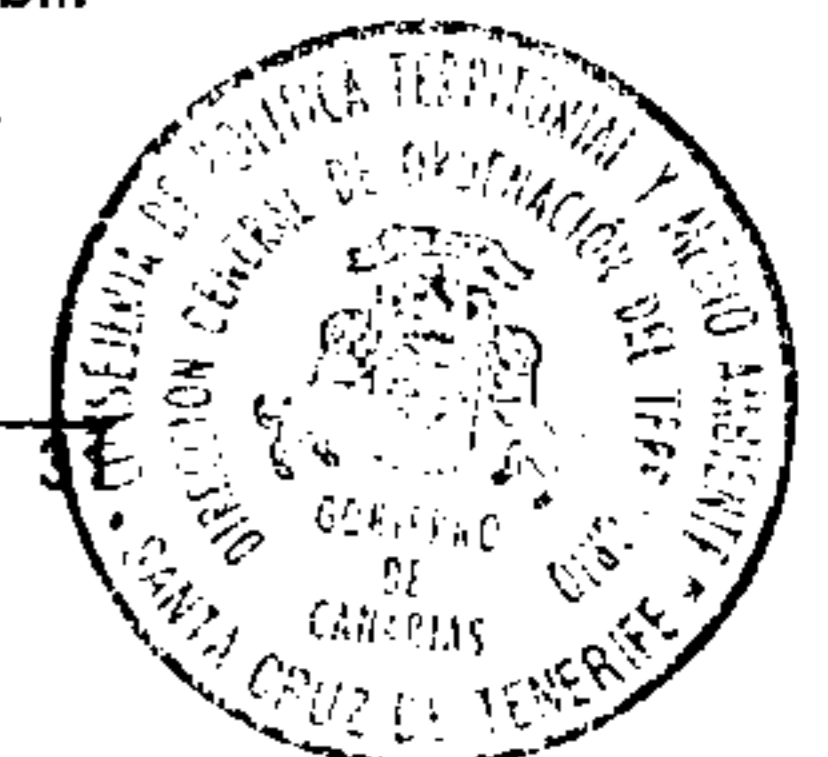
2.39.2.3. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas no aprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

2.39.2.4. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

2.39.3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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

2.39.5. La licencia de parcelación conlleva la autorización implícita para deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación, o con infracción de las condiciones prescritas en ella, se reputará infracción urbanística, y dará lugar a su supresión y a la imposición de las sanciones que procedan, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.



Aprobado en sesión de la Corporación
11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.



2.39.6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los ART. 94 y siguientes de la L.S., el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación, y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

ART. 2.40. LICENCIAS DE OBRAS Y SEÑALAMIENTO DE LÍNEAS.

2.40.1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones Dos y Tres del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del ART. 2.36 del presente Capítulo.

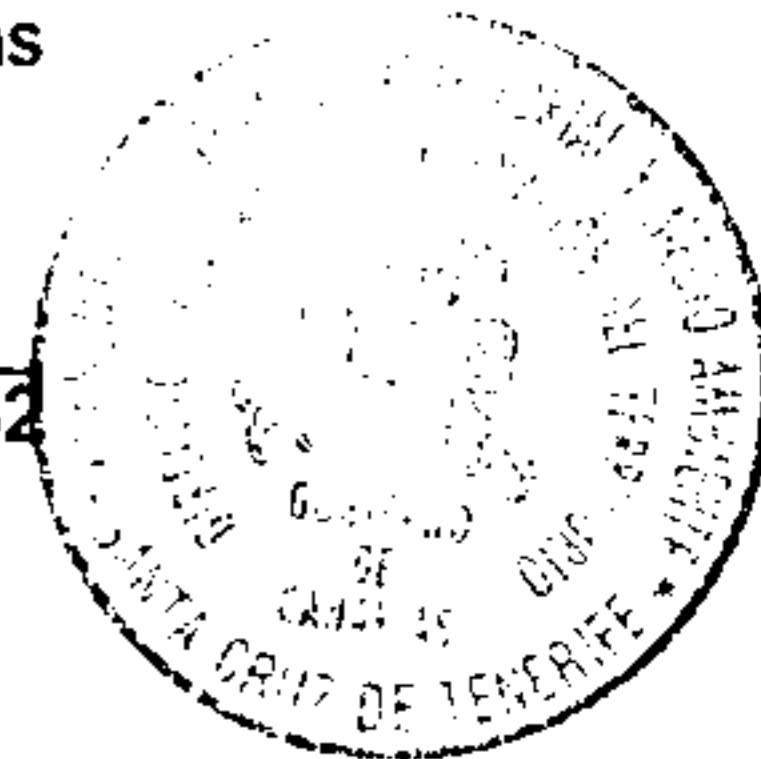
2.40.2. En ningún caso se tramitará el expediente de obras con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes a que haya de adaptarse, debiendo unirse ambos expedientes. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano acotado de deslinde de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala 1:1.000.

ART. 2.41. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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



Aprobada por el Pleno de la Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.

ART. 2.42. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

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

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

2.42.1.2. Acreditación de que la solicitud de licencia se efectúa dentro de los plazos fijados por el Plan o, en su defecto, por la legislación urbanística y sus normas de desarrollo reglamentario.

2.42.1.3. Acreditación de que se ha adquirido el derecho a edificar, por hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela, y materializada asimismo la aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente y de la transferencia del aprovechamiento vinculado al mismo.

2.42.1.4. Contar el polígono con los servicios y condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

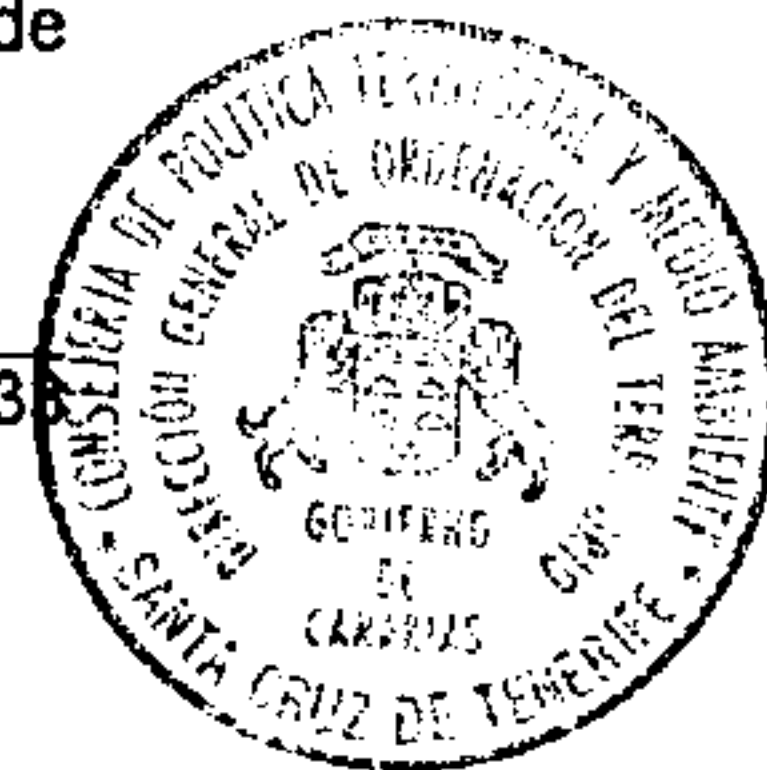
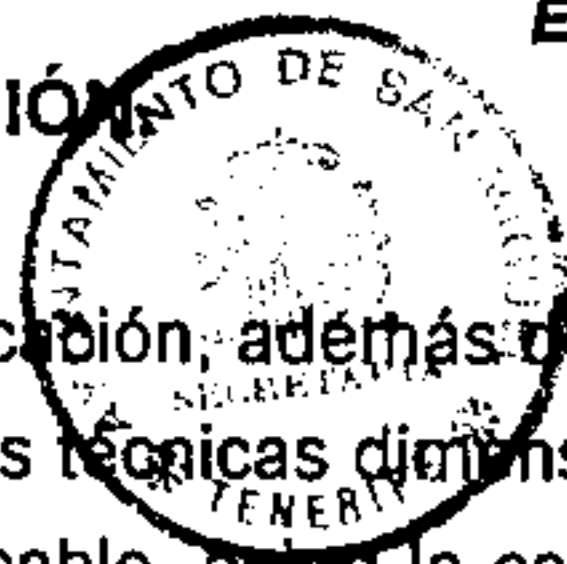
2.42.1.5. Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las autorizaciones concurrentes o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate, o por exigirlo la legislación sectorial que resulte de aplicación al uso o actividad proyectados.

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

2.42.1.7. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

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

2.42.2. La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere el ART. 2.38 de estas Normas podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión pública

en sesión el 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



ART. 2.43. LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA.

2.43.1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2.43.2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si dentro de dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio.

ART.2.44. CONTROL DE LOS PROYECTOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

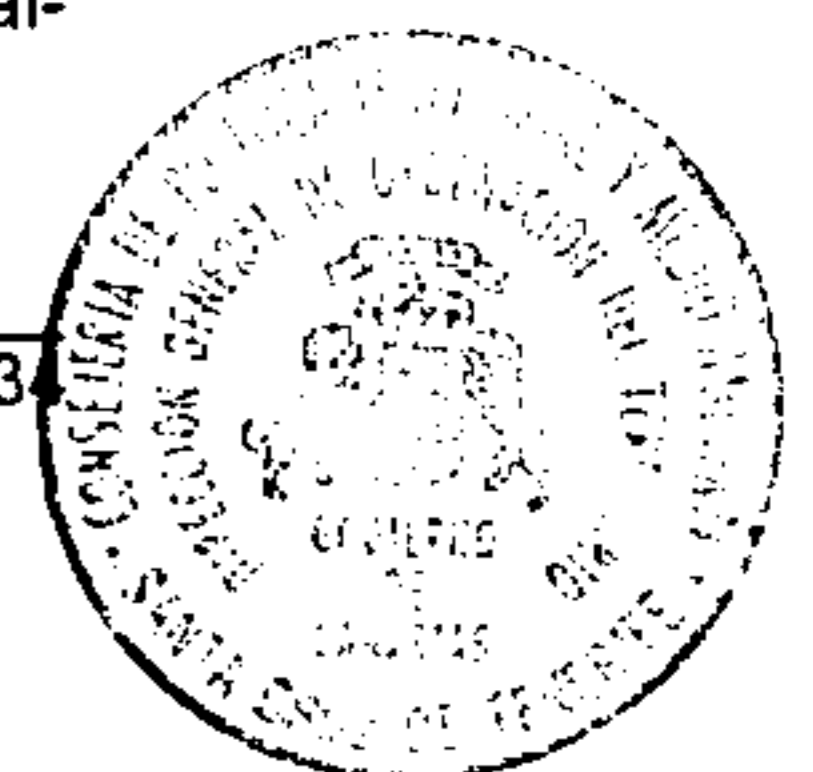
2.44.1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación, y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo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

2.44.2. La Ordenanza Especial a que se refiere el ART. 2.38 incluirá una Instrucción Técnica reguladora del control aprobatorio de los proyectos de obras.

ART. 2.45. SILENCIO ADMINISTRATIVO.

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

2.45.1.1. Declarar inaplicable el silencio administrativo positivo, por contener el proyecto especificaciones contrarias a la ordenación urbanística y a la legislación vigente, o por carecer el solicitante de las autorizaciones administrativas previas que resulten legalmente preceptivas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.



2.45.1.2. Tener por expedida la licencia, sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

2.45.2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación o el planeamiento urbanístico vigente.

ART. 2.46. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.

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

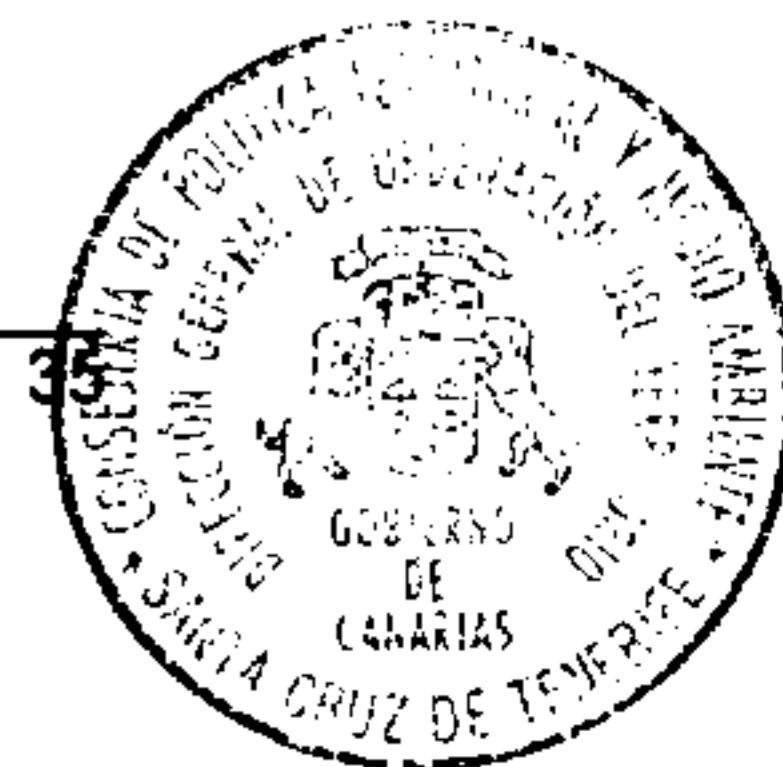
ART. 2.47. MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS.

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras, las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución material de las mismas.

ART. 2.48. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

2.48.1. La Ordenanza sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el ART. 2.38, determinará las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento.

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



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de

11 NOV 1999

EL SECRETARIO,

2.48.3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del ART. 2.26, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia, y, en su caso, de acuerdo con lo previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realiza en el plazo indicado.

La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

ART. 2.49. CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRA.

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

2.49.1.1. De acuerdo a lo previsto en el ART. 5 de la Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

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

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

2.49.1.4. En el caso de licencias presuntas, cuando transcurra el plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el ART. 2.45.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

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

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes

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

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

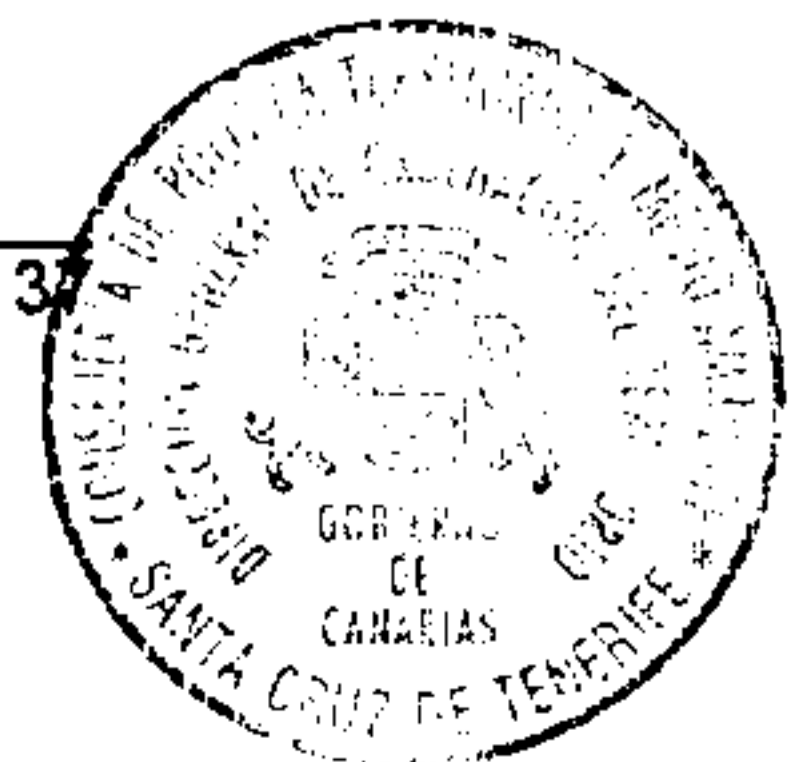
2.49.4. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo según dispone el ART. 23 de la Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística, pudiendo adoptarse las medidas a que se refiere dicho precepto para garantizar la total interrupción de la actividad.

ART. 2.50. REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.

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

ART. 2.51. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LA MISMA.

Sin perjuicio de lo determinado en el ART. 20 de la Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística, si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el ART. 62.2, revistiere características de infracción urbanística grave y manifiesta, y presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 de Mayo de 1999
EL SECRETARIO,

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

En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el ART. 2.49.2. de estas Normas, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas adecuadas en orden a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, mediante la iniciación del expediente a que se refiere el apartado 1.b) del ART. 20 de la Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística según el procedimiento establecido en el Capítulo II del Título IV de dicha Ley.

ART. 2.52. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

La realización de los actos contemplados en el ART. 2.30, de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

ART. 2.53. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

2.53.1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el ART. 2.32, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

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

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

2.53.4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones, con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instala-



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión

11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.

ción. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

ART. 2.54. LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO.

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

2.54.2. Están sujetas a licencia de ocupación:

2.54.2.1. La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

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

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

2.54.3. En los supuestos contemplados en el apartado 1 del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

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

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

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión del 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

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

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

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

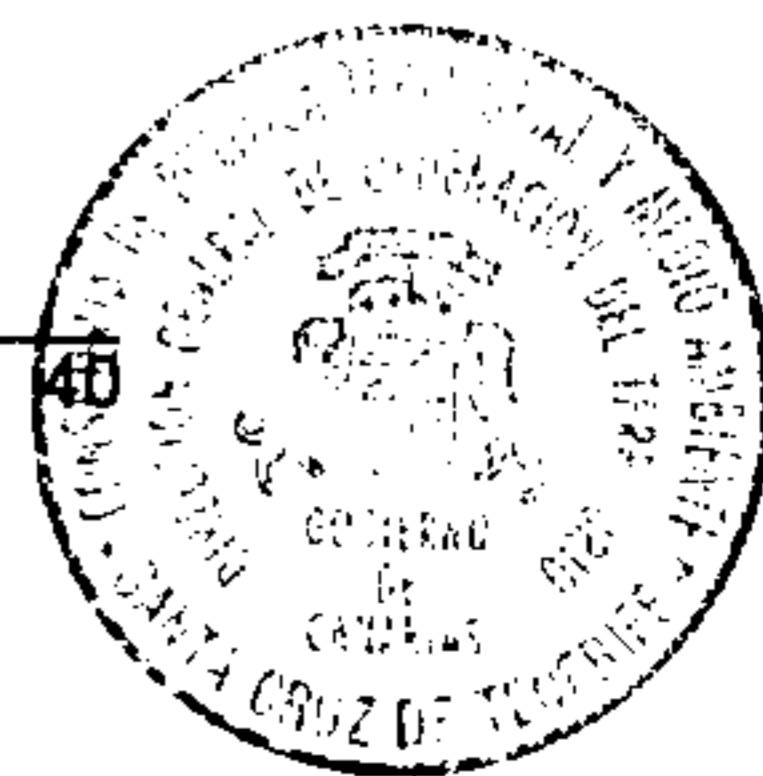
2.54.3.7. Certificación del Arquitecto Municipal por la que se acredite:

1. Que las obras se han ejecutado conforme a licencia.
2. Que se ha procedido a la limpieza del entorno y no queda en él residuo alguno de la obra.

2.54.4. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia de edificación, alineaciones y rasantes, prestación de servicios públicos necesarios para ejecutar la construcción, ocupación temporal privativa de espacios de uso público u otros conceptos ligados con la construcción y su uso.

2.54.5. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, y el plazo para su concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. La obtención de licencia de ocupación, por el transcurso de los plazos de aplicación del silencio administrativo positivo previstos en la legislación de régimen local, no alcanza a legitimar las obras y usos que resultaren contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el ART. 2.45 de estas Normas.

2.54.6. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2.54.2.1. y 2.54.2.3, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 DE MAYO DE 1990
EL SECRETARIO.

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

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

SECCIÓN TERCERA: ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

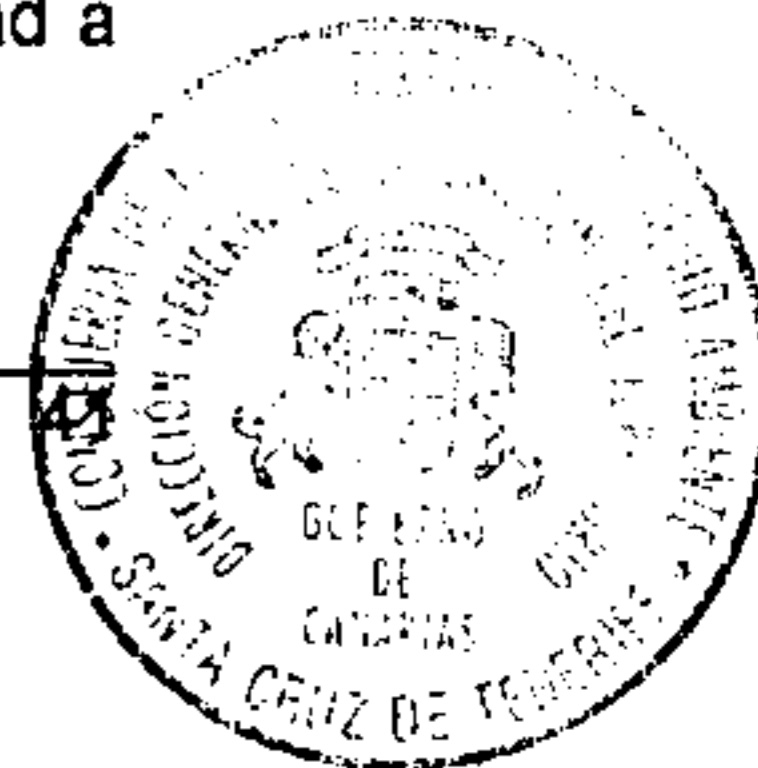
ART. 2.55. OBJETO Y EFECTOS.

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

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

2.55.3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado, o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

2.55.4. Podrá seguirse el procedimiento excepcional de urgencia previsto en la Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, cuando la alteración producida por los actos de edificación o de cualquier otra índole adquiera la importancia o gravedad a que se refiere el ART. 30 de dicha Ley.



Aprobado en sesión de

EL SECRETARIO.

11 Nov. 1999

EL SECRETARIO.

SECCIÓN CUARTA: INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

ART. 2.56. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN.

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

CAPÍTULO 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

ART. 2.57. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el ART. 1.3 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

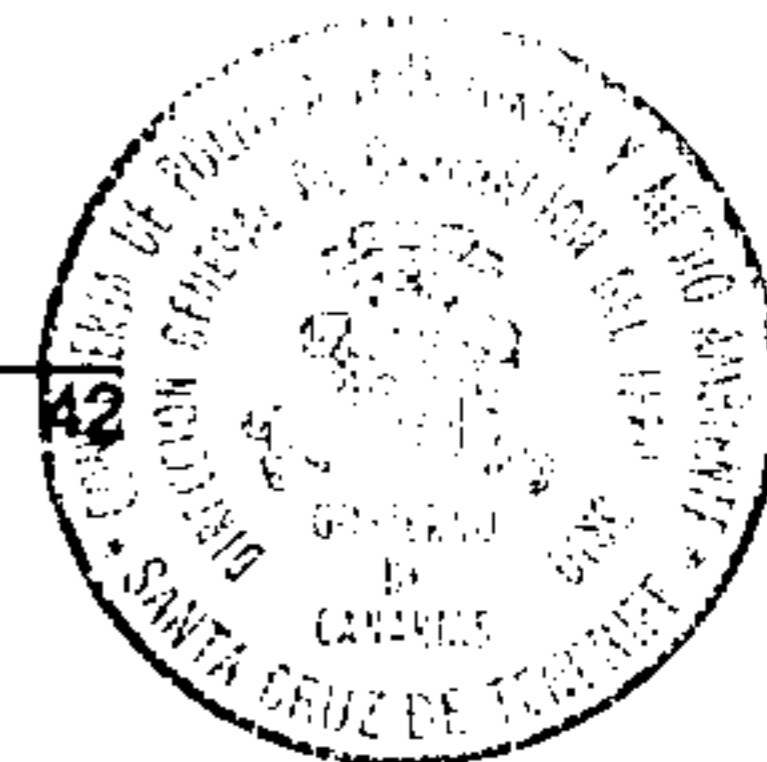
- 2.57.1. Consulta directa del planeamiento y de todos sus antecedentes.
- 2.57.2. Consultas previas.
- 2.57.3. Informes urbanísticos.
- 2.57.4. Cédulas urbanísticas.

ART. 2.58. CONSULTA DIRECTA.

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

ART. 2.59. CONSULTAS PREVIAS.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

ART. 2.60. INFORMES URBANÍSTICOS.

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

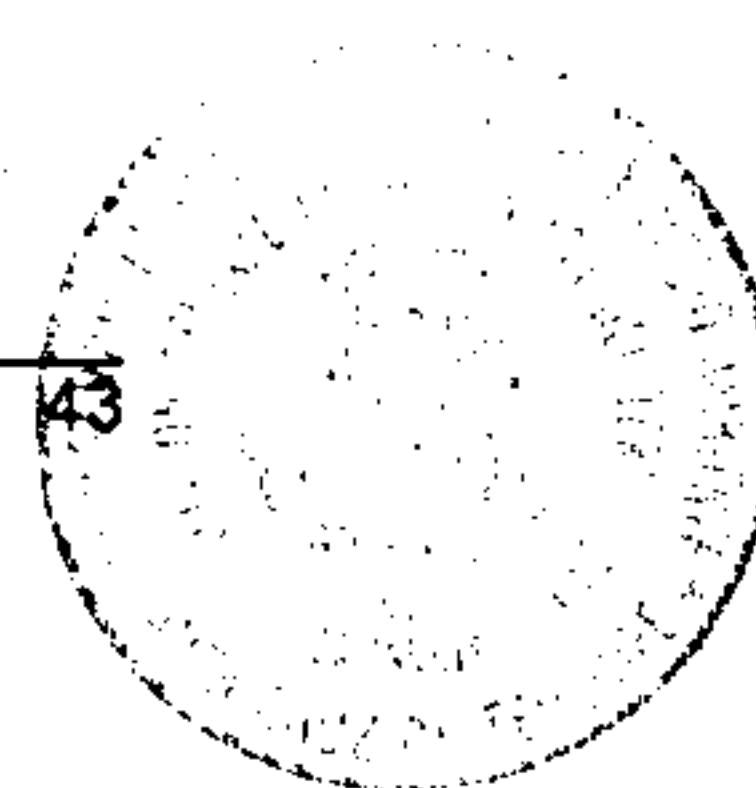
ART. 2.61. CÉDULAS URBANÍSTICAS.

2.61.1. La Cédula Urbanística, constituye el documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales. Se expedirán, además, de oficio, en los supuestos a los que se refiere el ART. 2.39 de estas Normas.

2.61.2. Las Cédulas contendrán como mínimo las especificaciones señaladas en el ART. 168.3 del R.P. vigente Vigente.

ART.2.62. CONSULTAS QUE REQUIEREN INTERPRETACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

11 NOV. 1999

TÍTULO TERCERO.

EL SECRETARIO.

DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

ART.3.1. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU APTITUD URBANÍSTICA PRIMARIA. SUELOS NO APTOS O DE APTITUD REDUCIDA.

3.1.1. Atendiendo a su morfología, posición y funcionalidad en el modelo territorial elegido, las N.N.S.S 1ª FASE del T.M. de San Miguel de Abona, clasifican el suelo de la totalidad del municipio en las categorías de "Rústico", "Urbanizable" y "Urbano".

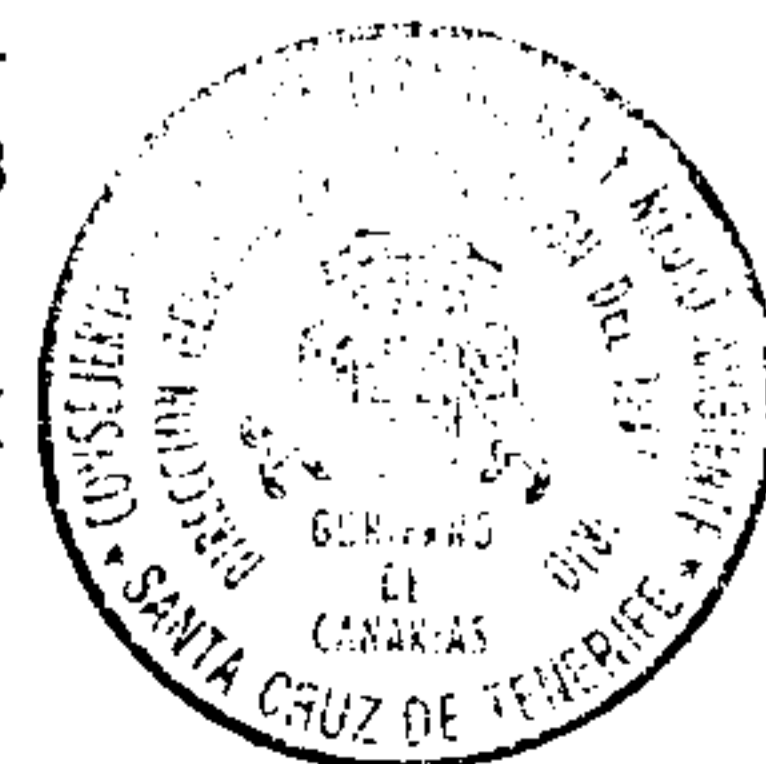
3.1.2. El Suelo Rústico es aquél que por sus características naturales o culturales, o por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador. Puede ser:

- Suelo Rústico potencialmente productivo, integrado por el que sea susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero o hidrológico.
- Suelo Rústico de protección, formado por aquel que tenga un valor natural, ecológico o paisajístico, y por aquel otro que afecte a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, o de protección de acuíferos.
- Suelo Rústico de litoral y costero, integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes, independientemente de que pertenezca a cualquiera de las otras categorías en este artículo señaladas.
- Suelo de Asentamiento Rural en la zona de El Gorón.

Su delimitación general y tipologías aparecen fijadas en los Planos de Clasificación del Suelo. El régimen recoge la situación existente donde coexisten viviendas unifamiliares aisladas y alguna edificación de salón y vivienda. El número de plantas será de 2 para las aisladas y de 3 para los salones y viviendas.

3.1.3. El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan destina a soporte del crecimiento previsto. Su delimitación figura en los Planos de Clasificación y Fichas del Suelo, y su régimen jurídico aparece regulado en estas Normas.

3.1.4. El Suelo Urbano comprende las zonas consolidadas por la edificación y/o la urbanizadas. Su delimitación, efectuada de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 8



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, figura en los Planos de Clasificación del Suelo, regulándose su régimen urbanístico en el Título VII de estas Normas.

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

ART.3.2. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU APTITUD URBANÍSTICA SECUNDARIA.

3.2.1. La calificación zonal del suelo implica su subdivisión en áreas de distinto uso y régimen urbanístico. Las N.N.S.S. 1ª FASE, determinan los usos urbanísticos y regula su régimen con generalidad para las distintas clases de suelo.

3.2.2. Los usos urbanísticos generales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

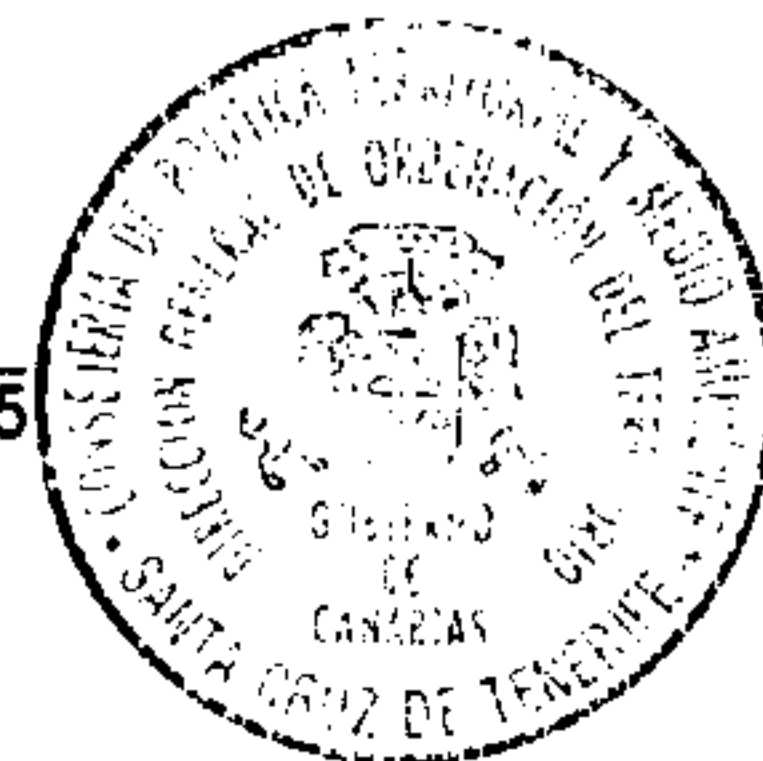
- Equipamiento, Servicios Urbanos y de infraestructura
- Comunicaciones
- Espacios Libres

B) De carácter particular:

Residencial		Permanente
Residencial		Turístico
Industrial		
Terciario		

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

3.2.3. Los usos globales se desglosan en usos pormenorizados con arreglo al Título XI de estas Normas. La asignación de usos a cada parcela se efectúa a través de la regulación zonal, con arreglo a la cual puede distinguirse en cada zona o área diferenciada un uso dominante o característico, y otros usos compatibles o admitidos con supeditación a aquel. Igualmente podrán señalarse usos prohibidos, sin perjuicio de la eficacia de las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad o bienestar público.



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión del día 11 de Noviembre de 1989
EL SECRETARIO,



ART.3.3. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU ORDENACIÓN DETALLADA.

3.3.1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las N.N.S.S. 1ª FASE, en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas y sectores:

3.3.1.1. En el Suelo Urbano:

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo que son ordenados de modo directo, detallado y finalista, son suelos que provienen de las N.N.S.S. aprobadas en 1987 o de Planes Parciales aprobados o en fase de ejecución y los que se hayan consolidado como tales durante el período de vigencia de aquellas.

3.3.1.2. En el Suelo Urbanizable:

Estos suelos están sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales (PP).

3.3.2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en los Planos de Clasificación de Suelo y fichas de ordenación.

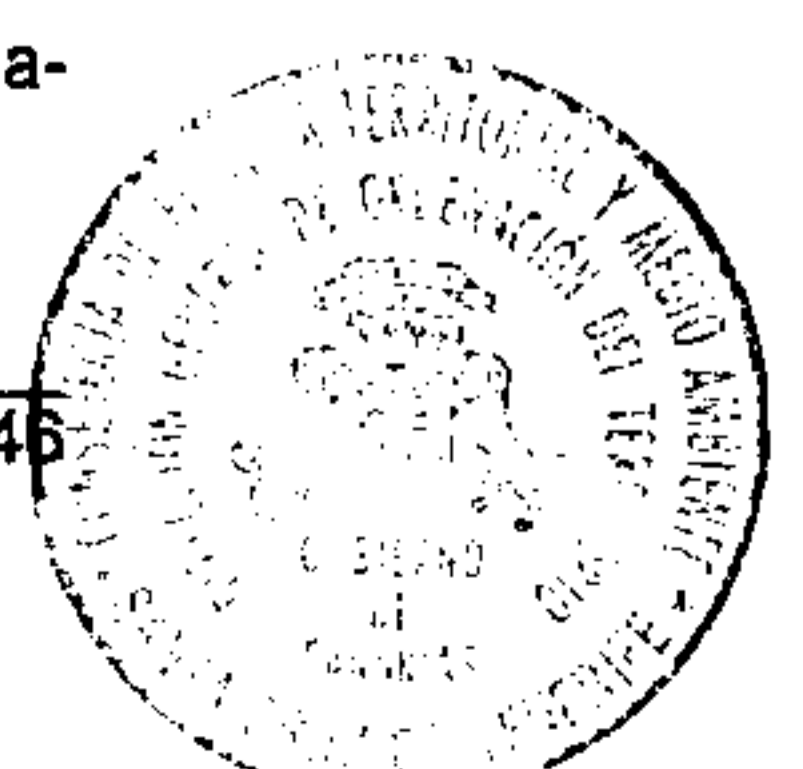
ART.3.4. DIVISIÓN DEL SUELO EN POLÍGONOS.

3.4.1. La delimitación de polígonos para el desarrollo del planeamiento se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en los ART. 114 a 118 de la L.S., y 38 y siguientes del R.G.U.. En el Suelo Urbano, las N.N.S.S. 1ª FASE, se remite a la ordenación detallada del Suelo Urbano de las N.N.S.S. aprobadas en 1987 y de los Planes Parciales ejecutados o en fase de ejecución desarrollados a su amparo, sin perjuicio de que en su desarrollo puedan modificarse sus límites mediante el procedimiento señalado en el ART. 118.2 de la L.S.

CAPÍTULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

ART.3.5. SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN.

3.5.1. A los efectos del ART. 60 y concordantes de la L.S., se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

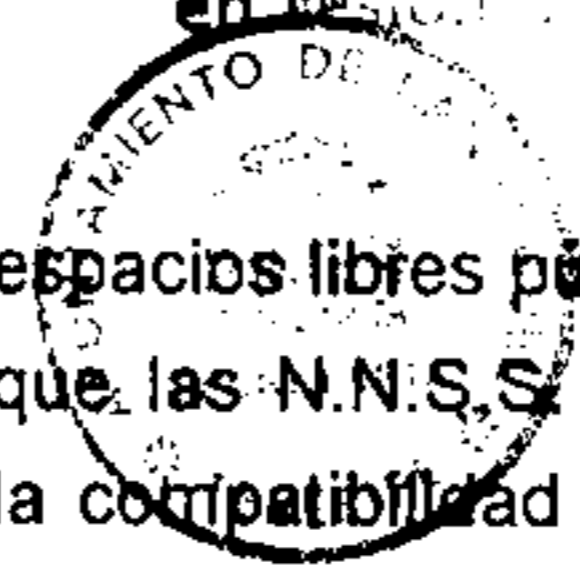


Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión

11 NOV 1999

EL SECRETARIO,



3.5.1.1. Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general regional o insular, como local, salvo que las N.N.S.S. 1ª FASE o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

3.5.1.2. Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por las N.N.S.S. 1ª FASE o sus instrumentos de desarrollo.

3.5.2. A los edificios e instalaciones que, no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el punto anterior, tengan alguna otra disconformidad con el Plan, pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, les será de aplicación lo previsto en el apartado 3 del Art. 60 de la L.S., salvo que expresamente se señale lo contrario en la normativa particular aplicable.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.

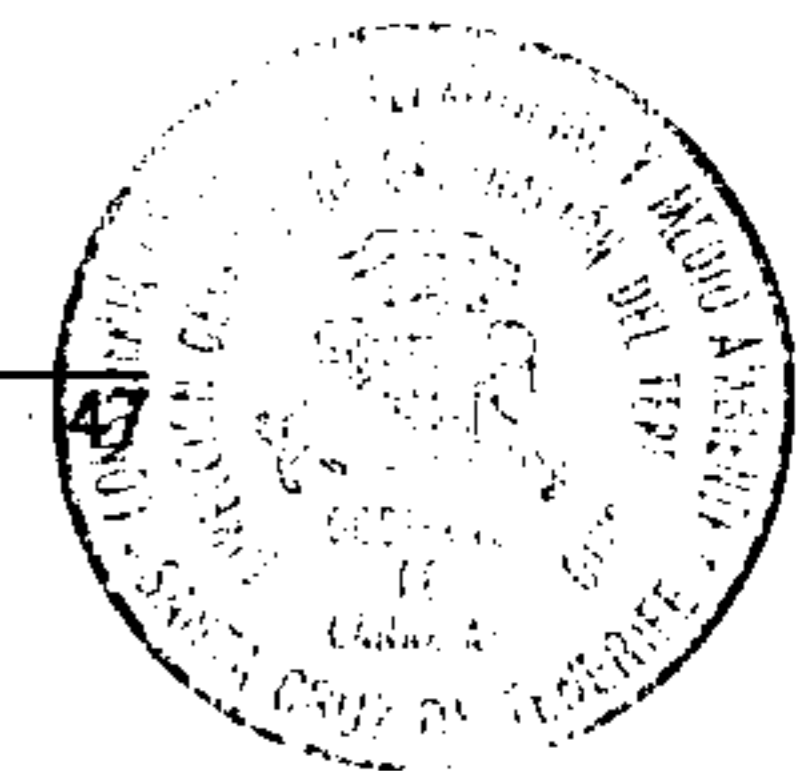
ART.3.6. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

3.6.1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determinan las N.N.S.S. 1ª FASE, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y en el planeamiento general del municipio.

3.6.2. Las determinaciones del planeamiento que definen el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos que la Ley define, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y las N.N.S.S. 1ª FASE, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3.6.3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales que deban completar la ordenación urbanística prevista por las N.N.S.S. 1ª FASE, y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.



Aprobación definitiva del presente Reglamento
en sesión de 1 de NOV de 1999
EL SECRETARIO.



ART.3.7. CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD Y LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO.

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

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

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

3.7.2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de ejecución de que se trate, conforme a los **ART. 83 de la L.S., y 46 y siguientes del R.G.U.**, y en los términos que establezcan las N.N.S.S. 1ª FASE o el posterior planeamiento para su desarrollo.

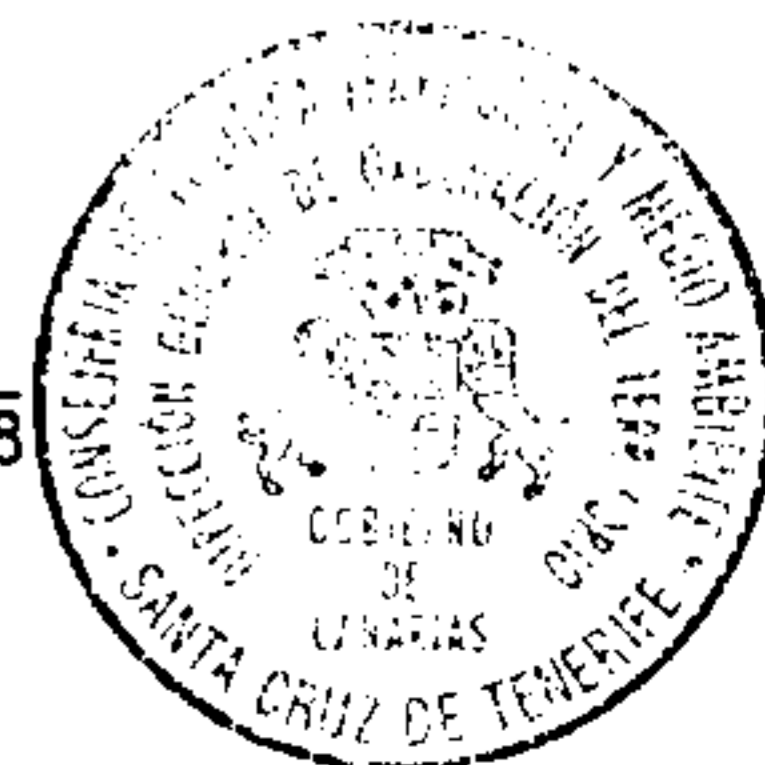
3.7.3. La ejecución conforme a las determinaciones de las N.N.S.S. 1ª FASE de las obras de urbanización correspondientes al polígono, o a la parcela en su caso.

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

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

ART.3.8. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

El régimen de aprovechamiento propio de cada predio viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca. Con carácter general y salvo determinación específicas establecidas en la Fichas de Ordenación Detallada, el aprovechamiento susceptible de apropiación, se establece en el 90 % del correspondiente a la parcela o actuación urbanística de que se trate.



Aprobada por el Concejo Municipal en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.



CAPÍTULO 4. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS.

SECCIÓN PRIMERA: DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

ART.3.9. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN.

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

ART.3.10. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

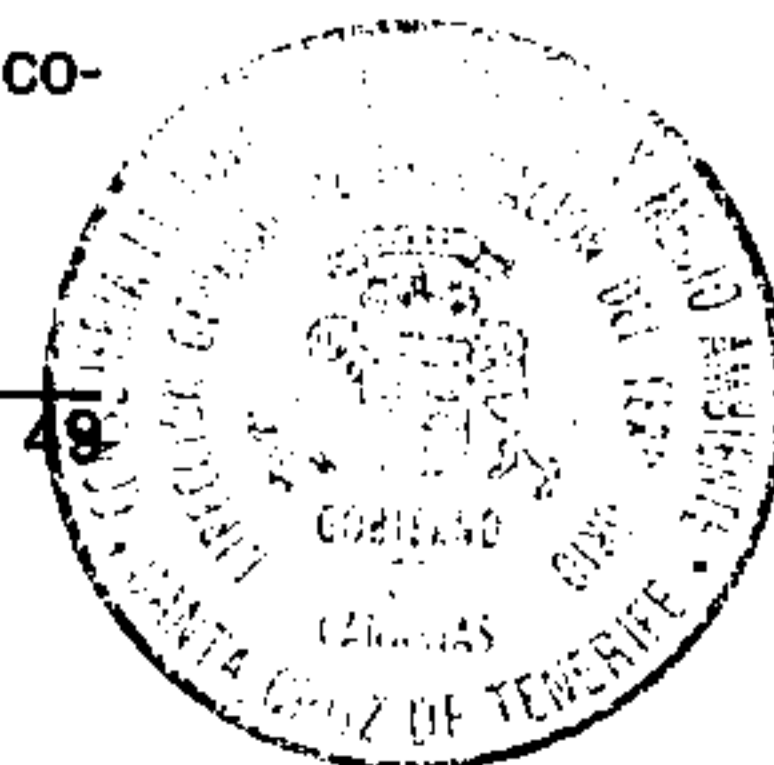
3.10.1. Se consideran contenidas en el deber de conservación.

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

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

3.10.2. En tanto las urbanizaciones no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

3.10.3. En los sectores de Suelo Urbanizable de Uso Turístico, la conservación y limpieza de las instalaciones urbanas, los elementos de mobiliario y ornamentación, y los espacios libres de uso público, se entenderán como parte intrínseca de la actividad económica que en ellos se desarrolla, por lo que tales obligaciones recaerán de manera permanente sobre la Entidad Urbanística Colaboradora que obligatoriamente habrá de constituirse para el desarrollo del sector. Todo ello sin perjuicio de los convenios de co-



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

11 NOV. 1999

laboración, que en orden a la eficacia, puedan llegar a establecerse entre las mencionadas entidades y el Ayuntamiento, para la prestación de determinados servicios.

La referida entidad colaboradora cumplirá, asimismo, las exigencias derivadas del ART. 64 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y de las normas de desarrollo reglamentario a que se refiere su párrafo segundo.

ART.3.11. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

Se entenderán como condiciones mínimas:

3.11.1. EN URBANIZACIONES:

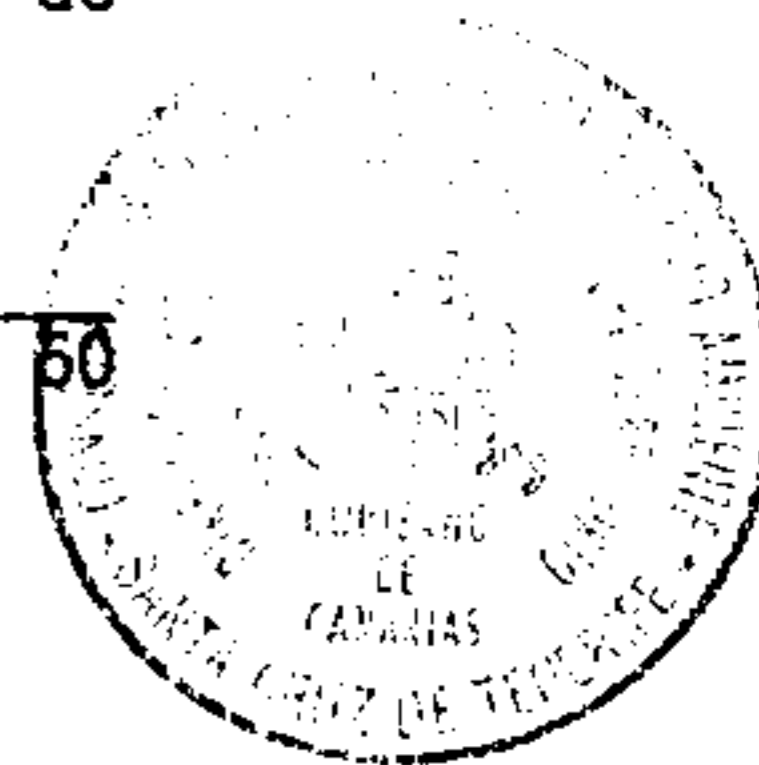
El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicios en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recibidas por el Ayuntamiento, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos principales y accesorios que configuren la urbanización y permitan el correcto funcionamiento de los servicios e infraestructuras.

3.11.2. EN CONSTRUCCIONES:

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

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



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión del día 11 NOV 1999

Corporación

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

ART.3.12. COLABORACIÓN MUNICIPAL.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el ART. 3.10.1.2., rebasará los límites establecidos en el mismo, y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el ART. 183.2 b) de la L.S., requiriendo del propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

ART.3.13. ORDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN.

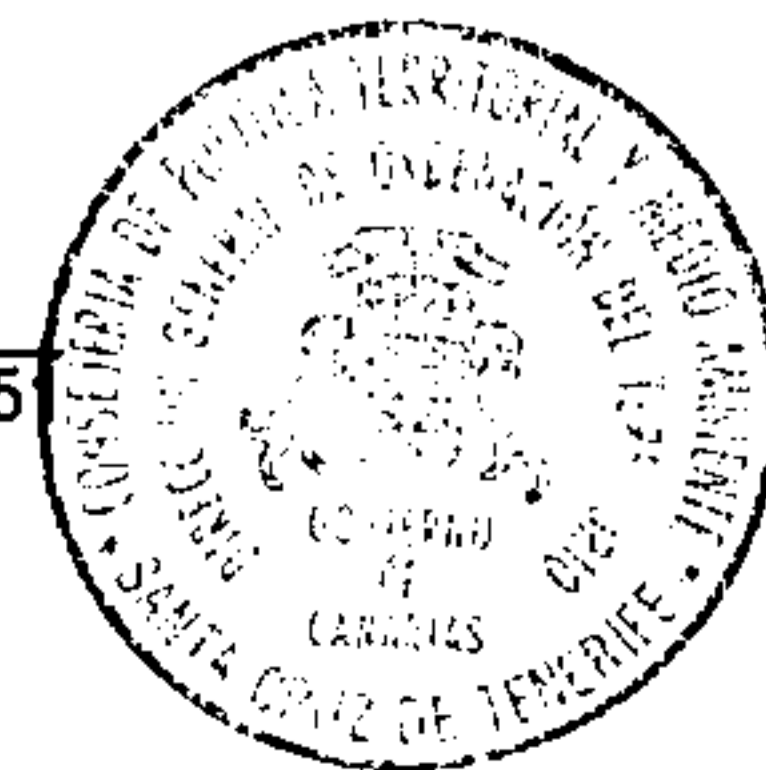
3.13.1. Aún cuando no se deriven de las presentes N.N.S.S. 1ª FASE, ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de público ornato y al amparo del ART. 182 y concordantes de la L.S., podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

3.13.2. En el caso del Apartado 3.13.1., podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse, asimismo, las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene de los espacios y elementos visibles desde la vía pública.

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



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión ordinaria el día 17 de Noviembre de 1999.

ART.3.14.CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que, para los arrendadores y arrendatarios de los inmuebles que alberguen la residencia habitual de estos últimos, se derivan de la Disposición Adicional Cuarta de la L.S. de 1992, y de la Disposición Adicional Octava de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SECCIÓN SEGUNDA: CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

ART.3.15. CONTENIDO EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

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

3.15.1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla del tipo y condiciones determinados en las presentes Normas, referente a los cerramientos.

3.15.2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los elementos que puedan ser causa de accidentes.

3.15.3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación cultivada, y sin ningún resto de residuos o desechos que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, generar malos olores o producir riesgo de incendio.

ART.3.16. DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES.

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

3.16.1.1. Descanso y estancia de personas.

3.16.1.2. Recreo para la infancia.

3.16.1.3. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.



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

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

3.16.4. En el momento de deducirse la correspondiente solicitud, el propietario y el promotor harán constar con carácter irrevocable su aceptación del carácter provisional y el régimen de precario al que se sujeta la autorización, que habrá de inscribirse junto con la expresa aceptación del propietario en el Registro de la Propiedad. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse, cuando lo acordare el Ayuntamiento, en el plazo y condiciones que al efecto señalen, y sin derecho a indemnización o compensación de clase alguna.

SECCIÓN TERCERA: INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO.

ART.3.17. INFRACCIONES.

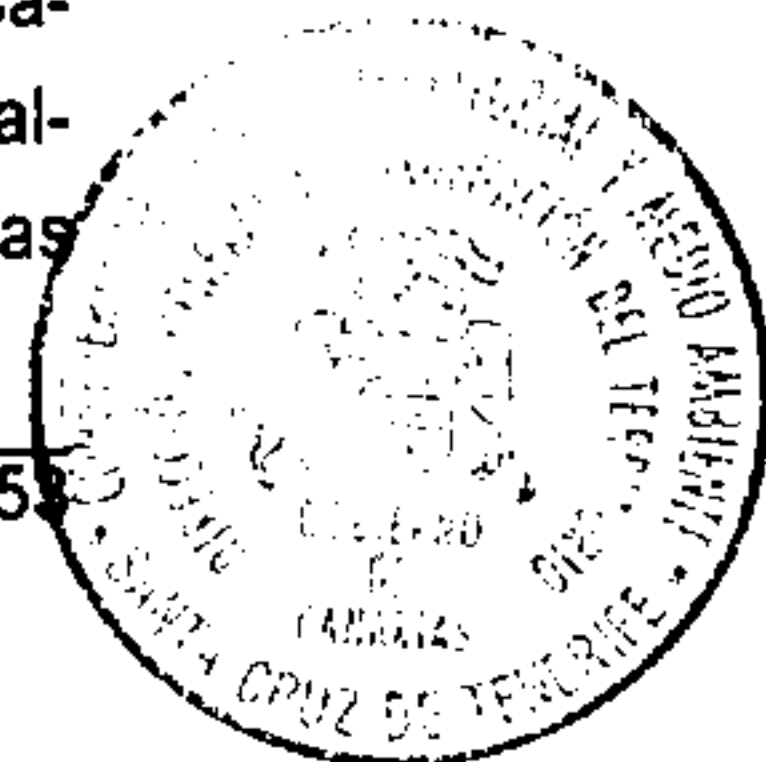
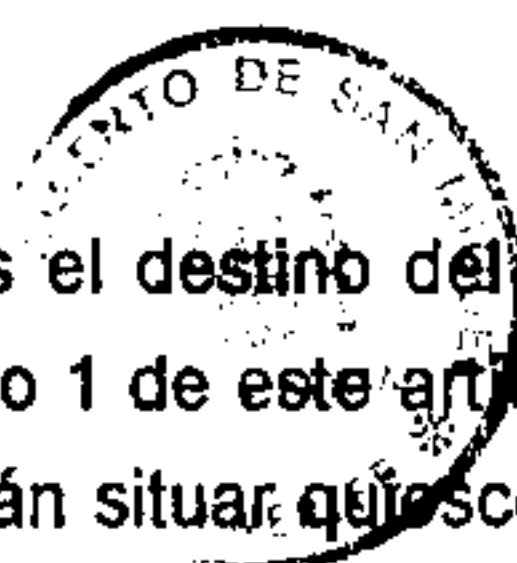
3.17.1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad, del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

3.17.2. La infracción por los propietarios o por las compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y por las empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del ART. 3.15 dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

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

ART.3.18. CONSERVACIÓN SUBSIDIARIA POR EL AYUNTAMIENTO.

De conformidad con el ART. 182 de la L.S., cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución con carácter subsidiario de las obras necesarias



Aprobada por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

al objeto de promover el estado exigido por el ART. 3.10, repercutiendo la totalidad de los costes sobre el propietario, y exigiendo su abono, en su caso, por la vía de apremio.



CAPÍTULO 5. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN PRIMERA: DECLARACIÓN DE RUINA.

ART.3.19. PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos:

3.19.1. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

3.19.2. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

3.19.3. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

ART.3.20. DAÑOS NO REPARABLES TÉCNICAMENTE POR MEDIOS NORMALES.

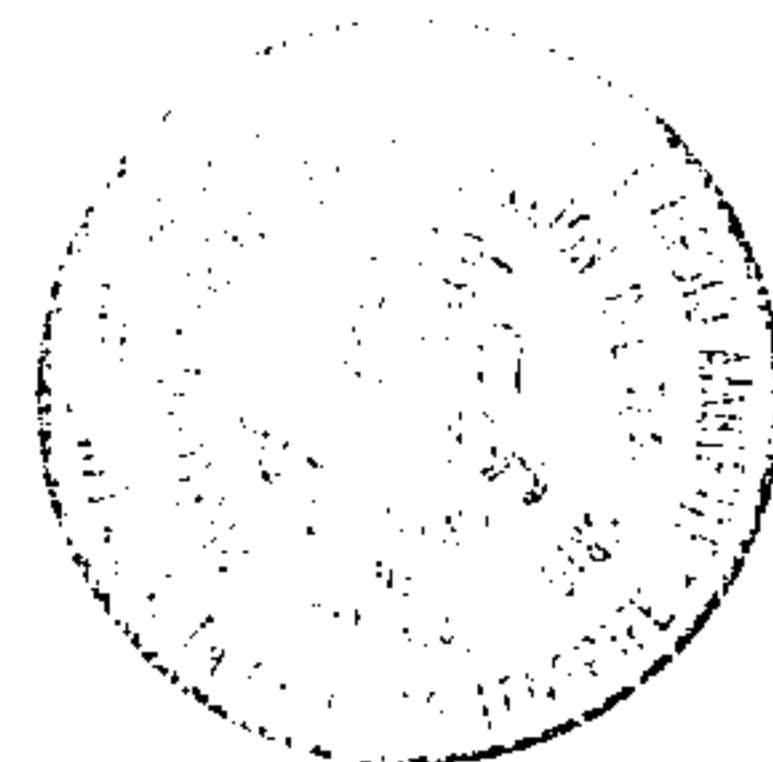
3.20.1. Se consideran daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3.20.2. La determinación de la extensión a que se refiere el número anterior se llevará a cabo mediante:

3.20.2.1. El inventario pomenorizado de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y del porcentaje de cada uno en relación con el total.

3.20.2.2. El porcentaje de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido.



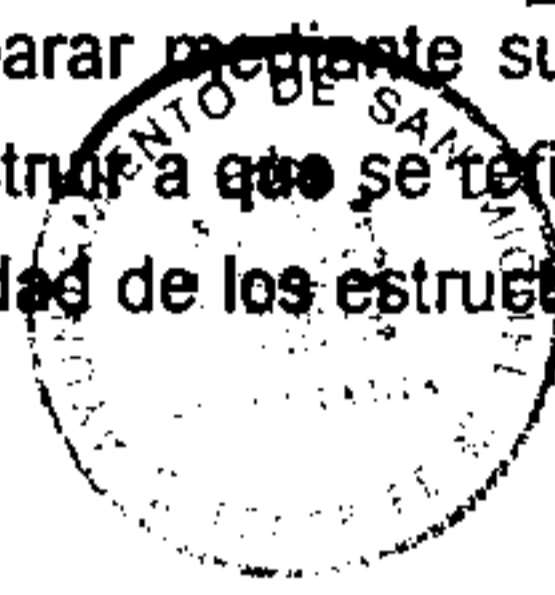
Aprobado en sesión

Reparación

11/11/2009

EL SECRETARIO,

3.20.2.3. Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante sumatorio de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado anterior, por los porcentajes del elemento sobre la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado 1).



ART.3.21. OBRAS DE REPARACIÓN.

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

3.21.2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de precios unitarios con respaldo oficial.

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

Servirán de base para el establecimiento del valor de reposición los precios unitarios a que se refiere el apartado 2 anterior, en función de las particulares características constructivas de la edificación.

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

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

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

3.21.4. A los bienes catalogados conforme al ART. 25 de la L.S., los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

ART.3.22. RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN.

La simple disconformidad con las N.N.S.S. 1ª FASE, o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística determinante de la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida por las N.N.S.S. 1ª FASE, o instrumento que lo desarrolle.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11-11-1999
EL SECRETARIO.

ART.3.23. RELACIÓN CON LA HABITABILIDAD.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad que no guarden relación directa con el estado de ruina, no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de dicho estado.

ART.3.24. OBLIGACIÓN DE DEMOLER.

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

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

ART.3.25. DECLARACIÓN DE RUINA EN EXPEDIENTE CONTRADICTORIO.

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

3.25.1.1. Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble y al desalojo de ocupantes.

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

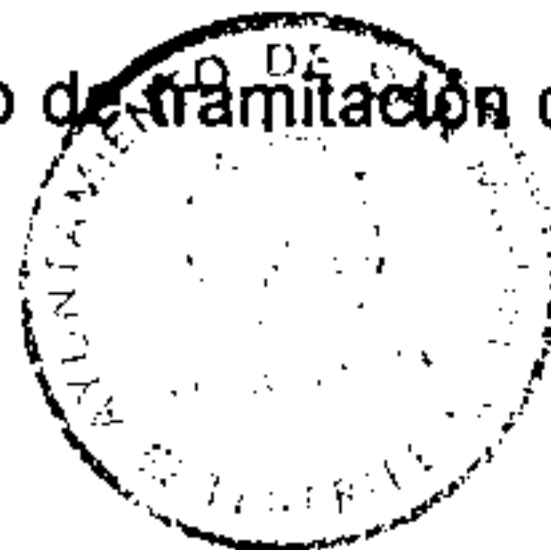
3.25.1.3. Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público, y ordenando al propietario la realización de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

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



Aprobado por el Consejo Municipal en sesión pública de esta Corporación
en sesión del día 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

3.25.3. Por ordenanza podrá regularse el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.



TÍTULO CUARTO.

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. DEFINICION, REGULACION GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

ART.4.1. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE distinguen entre Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Son Sistemas Generales aquellos cuya área de influencia se extiende al conjunto del suelo ordenado.

Sistemas Locales son aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

La determinación de sistemas generales y locales se hace en los planos de ordenación, de acuerdo con lo expuesto en el artículo siguiente:

ART.4.2. DETERMINACION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

4.2.1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE, determinan en su totalidad los Sistemas Generales. Los sistemas se grafían en los planos de Zonificación o Clasificación del Suelo.

4.2.2. La determinación de los suelos adscritos a Sistemas Locales se realizará, llegado el caso, en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en estas Normas para cada zona o sector.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión del 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



ART.4.3. TITULARIDAD DE LOS SISTEMAS.

4.3.1. El suelo destinado a Sistemas Generales será de dominio público, y la Administración, podrá, una vez adquirido mediante alguno de los procedimientos previstos en la Ley del Suelo, ejercer la gestión directa o indirecta, ya sea, mediante una concesión administrativa o bien estableciendo un derecho de superficie que permita el titular la gestión de los usos previstos.

4.3.2. Ello no obstante en los Equipamientos Generales comunitarios de nueva creación, siempre que no resulte justificada la necesidad de su titularidad pública, se admite la titularidad privada del suelo y del uso cuando concurren los siguientes requisitos:

4.3.2.1. Que las entidades promotoras no tengan ánimo de lucro o que los bienes necesarios queden afectados, como patrimonio separado, al uso objeto del equipamiento, en cuya gestión no tengan ánimo de lucro las citadas entidades.

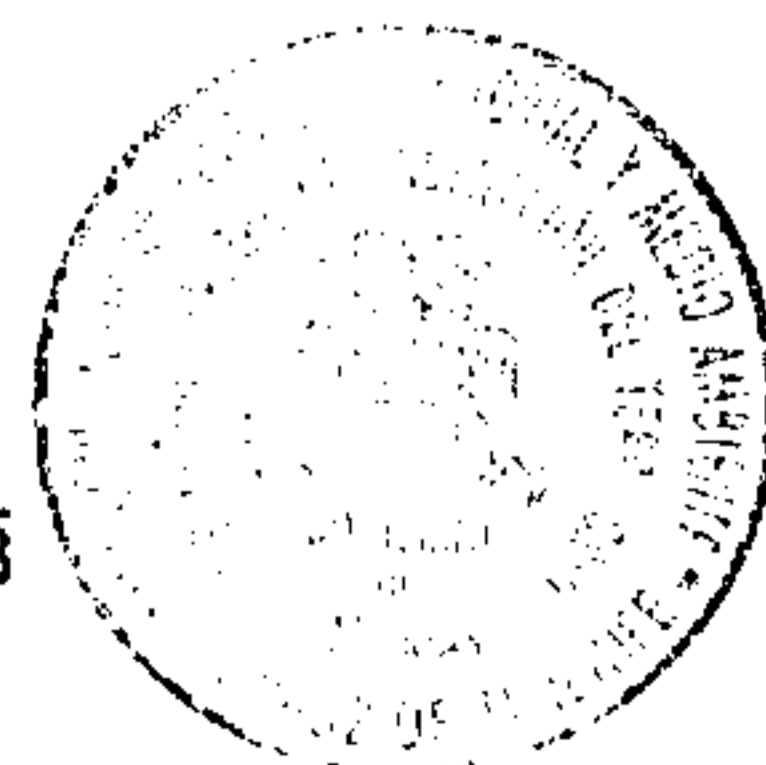
4.3.2.2. Que el destino del equipamiento sea para las actividades culturales, de culto y actividades religiosas, científicas, benéficas y de asistencia social, comerciales, sanitarias, deportivas y docentes, a las cuales se reconozca su utilidad pública o el interés social.

4.3.2.3. Que sobre los terrenos en cuestión, no se prevea para idéntico fin la actuación pública.

4.3.3. Asimismo los equipamientos o servicios calificados o existentes y en funcionamiento antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE, podrán mantener su titularidad y gestión privada, siempre que se mantenga el uso aprobado. Si éste se modifica la Administración podrá adquirir la propiedad de los terrenos por cualquiera de los medios legalmente establecidos.

4.3.4. En los de nueva creación, su asignación a un uso concreto y su titularidad se especificará a través de los correspondientes Planes Parciales o Especiales, cuando no haya sido ya precisado en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

4.3.5. En Suelo Urbanizable se ordenarán mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Plan Parcial.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 Nov. 1990
EL SECRETARIO,



CAPITULO 2. SISTEMAS.

ART.4.4. DEFINICIÓN.

La asignación de suelo para sistemas permite alcanzar los objetivos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE, garantizando el correcto funcionamiento de las actividades y mejorando la calidad de los asentamientos urbanos.

SECCION PRIMERA: SISTEMA VIARIO.

ART.4.5. DEFINICIÓN.

El sistema viario incluye:

4.5.1. Las carreteras y caminos delimitados en los planos.

4.5.2. Las calles, pasajes peatonales y servidumbres de paso que aparecen definidos en los planos de ordenación de las áreas urbanas.

4.5.3. Las zonas de aparcamiento público previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE o por los planes que las desarrolle.

ART.4.6. SISTEMA VIARIO GENERAL.

4.6.1. Tendrán consideración de Sistema Viario General, las carreteras, las vías de enlace y los sistemas generales recogidos en los planos de clasificación del suelo, zonificación y estructura general de las presentes NN SS.

La proyectación, conservación y uso de las carreteras, así como su relación con los desarrollos urbanísticos previstos, se regulará con carácter general, por la Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y su Reglamento y de conformidad con las determinaciones de ordenación urbanística previstos en las presentes NN SS y de forma particular, por lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera.

4.6.2. Tendrán consideración de Sistemas Locales el resto de las vías definidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo del planeamiento derivado, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.



Aprobado en sesión de la Corporación
NOV. 1999
EL SECRETARIO.

4.6.3. La red de caminos en Suelo Rústico se regirá además por lo que se dispone para esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes en particular.

ART.4.7. CARACTERÍSTICAS PROYECTUALES DE LAS VÍAS Y APARCAMIENTOS.

4.7.1. Las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento y Organismo actuante, en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios que atraviesa y otros datos relevantes. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE, indican en muchos casos, la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos, y establecen determinadas secciones tipo en función de los usos de cada vía.

4.7.2. Los suelos afectos al sistema viario incluyen los espacios vinculados a las vías (tales como arcenes, áreas de protección o servicio, etc.), al margen de las zonas de protección de infraestructuras que se señalan en suelo no urbanizable.

4.7.3. En los cruces entre dos vías de la red viaria, las edificaciones de nueva planta respetarán las áreas de protección que aparecen dibujadas en los planos de ordenación, o los que posteriormente se aprueben en función de las exigencias funcionales de dichas vías.

SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

ART.4.8. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

4.8.1. Forman parte del sistema general de equipamientos aquellos terrenos y edificaciones correspondientes que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población y que se recogen en los planos de zonificación.

4.8.2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento asignan a cada uno de los equipamientos previstos un uso determinado entre los siguientes: docente; sociocultural y recreativo; cívico y administrativo; deportivo; sanitario y asistencia; comercial y de abastecimiento, religioso y cementerio. No obstante el Ayuntamiento podrá modificar esta asignación a partir de un estudio justificativo en el que se razonará la nueva distribución en función de las necesidades públicas y el mantenimiento de las dotaciones previstas para cada uso.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

NOV. 1999

EL SECRETARIO,

ART.4.9. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION.

La construcción de edificios para albergar equipamientos y dotaciones se regirá por las siguientes condiciones:

4.9.1. El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.

4.9.2. Para ello los equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en construcciones que respeten las condiciones paramétricas de las zonas circundantes. En caso de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de un Estudio de Detalle.

Si no viene regulada dentro de un Polígono, la edificabilidad neta sobre parcela no sobrepasará 1,5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ni la altura de 10 metros, correspondiente a planta baja y dos plantas, salvo que por las condiciones específicas del mismo, requiera justificadamente mayores alturas.

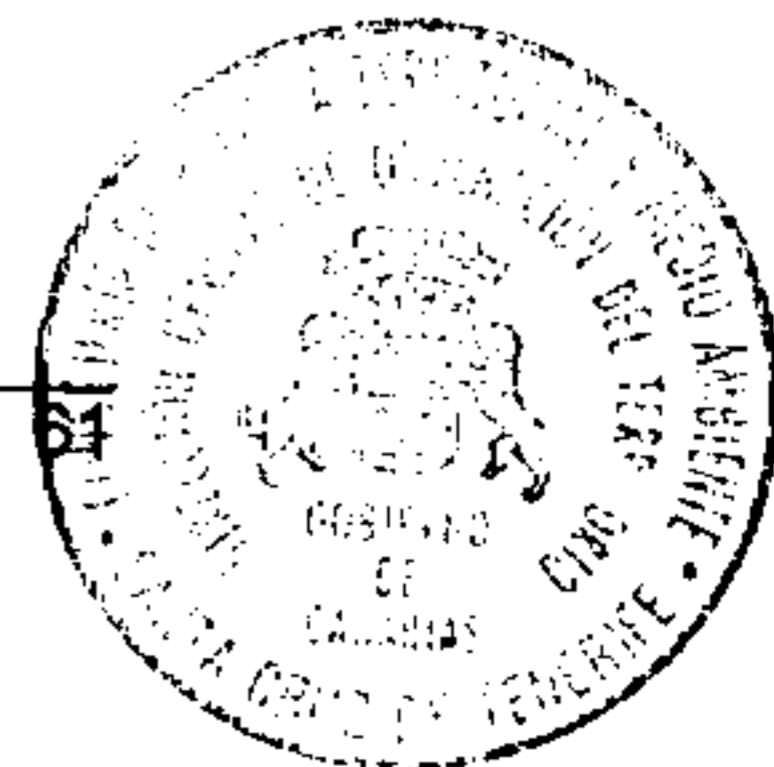
Las indicaciones que en cuanto a la edificación de los terrenos destinados a los nuevos equipamientos se contienen en los planos de ordenación, tienen carácter ilustrativo y deberán ser desarrollados por los planes o proyectos específicos.

SECCION TERCERA: SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES.

ART.4.10. DEFINICION.

4.10.1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques y jardines urbanos públicos.

4.10.2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE, respetan las áreas reservadas a parques en el suelo urbano de los planeamientos aprobados. Los jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el suelo urbano. Los Planes Parciales deberán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, así como los fijados en estas Normas para cada sector, no computándose terrenos con pendiente media superior al 25 % salvo que se garantice su adecuación al uso a que se destina, mediante proyecto técnico y aval correspondiente a las necesarias obras de acondicionamiento y urbanización.



Aprobado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria del 11 de Noviembre de 1999

11 NOV 1999

4.10.3. Parte del conjunto de playas y espacios costeros delimitados en los planos de ordenación y zonificación se incluye asimismo dentro del Sistema General de Espacios Libres. Dicho ámbito contendrá en cualquier caso el suelo de dominio público marítimo-terrestre, así como la correspondiente servidumbre de protección.

ART.4.11. ORDENACION Y PROYECTO.

4.11.1. Los parques y jardines públicos y los espacios libres privados de similar carácter y uso comunal, se ordenarán a través de un Proyecto de Ordenación y Urbanización específico. Su contenido habrá de trascender más allá de la mera urbanización perimetral y plantación de la parcela, atendiendo al diseño funcional del espacio en relación con la jardinería, el mobiliario urbano, la orografía, la iluminación interior, las dotaciones, servicios y cuantos otros elementos accesorios sean necesarios para garantizar la más adecuada calidad del paisaje urbano y para facilitar el mejor uso para el descanso, el recreo y la consecución de los demás requerimientos de ordenación que le sean propios, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de los posibles usuarios afectados por minusvalías.

4.11.2. Los Planes Especiales de Ordenación de las playas y espacios costeros determinarán la posición y características de los servicios necesarios (tales como kioscos, vestuarios, casetas de salvamento), así como la localización de las zonas de aparcamiento y, en su caso, de los viales o paseos de acceso. Las edificaciones serán siempre de una sola planta.

4.11.3. En tanto no haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial correspondiente, no podrán llevarse a término obras de urbanización o edificación en las playas y espacios costeros, ni siquiera con carácter provisional. Tampoco podrán efectuarse desmontes o terraplenes, ni alterar las características naturales de los terrenos.

4.11.4. La zona de servidumbre de protección en los terrenos clasificados como suelo urbano antes de la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas, tiene una anchura de veinte metros.

4.11.5. La ocupación del dominio público marítimo terrestre solo se podrá permitir para aquellas actividades e instalaciones que, por su naturaleza, no pueden tener otra ubicación, y de acuerdo con las determinaciones del capítulo primero del Título III de la Ley de Costas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

ART.4.12. USOS ADMITIDOS.

4.12.1. Se admiten las edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines con las excepciones contempladas en el artículo anterior, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5% de la superficie. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.

4.12.2. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios no ajardinados de las áreas de parque, pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo.

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

SECCION CUARTA: SISTEMAS DE SERVICIOS URBANOS.

ART.4.13. DEFINICION.

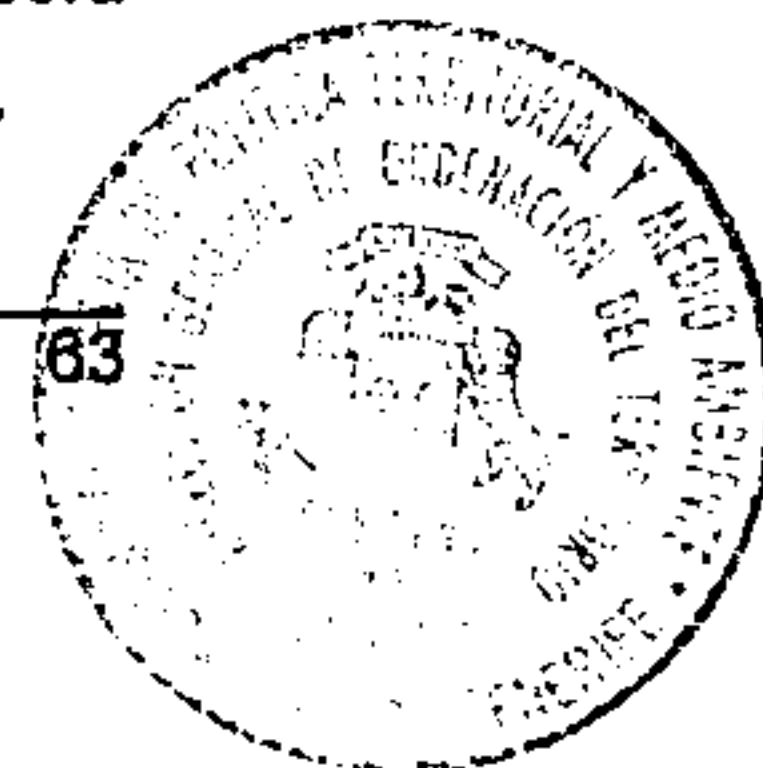
Corresponde a las dotaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las infraestructuras urbanas y servicios técnicos (electricidad, distribución de agua, alcantarillado...) y las construcciones complementarias y anejas a las mismas.

ART.4.14. USOS.

4.14.1. Esta normativa fija los respectivos entornos de protección cuando se fijan en los respectivos reglamentos específicos.

4.14.2. La ordenación de dichos suelos y las construcciones se adaptarán a los requerimientos funcionales de las instalaciones y a su reglamentación específica, sin superar en ningún caso la edificabilidad de 1 metro cúbico por metro cuadrado de suelo. Los terrenos no ocupados por la edificación adquirirán la consideración de espacios libres y deberán ser convenientemente ajardinados.

4.14.3. En el caso en que fuera necesaria la instalación de alguno de estos servicios, para los que no se hubiera previsto una expresa reserva de suelo, éste se podrá situar en suelo no urbanizable, siguiendo la tramitación a que hace referencia el ART. 44.2 del R.G.U. de la Ley del Suelo, no admitiéndose en ningún caso en los ámbitos de la ribera del mar o de la servidumbre de protección, según el ART. 44.6 de la Ley de Costas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 Mayo 1999
EL SECRETARIO,

SECCION QUINTA: SISTEMA DE INSTALACIONES PORTUARIAS.

ART.4.15. DEFINICION.

Será el constituido por espacios portuarios y sus entornos que se prevean instalar.

ART.4.16. REGIMEN Y USOS.

El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación especial de la materia. Además, en razón de la competencia atribuida por la Ley del Suelo, se respetará lo dispuesto en la normativa y ordenación contenidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El destino de las áreas portuarias es la ubicación de las actividades relacionadas con el puerto. Se admitirán los usos de talleres, almacenes, oficinas, comercios y servicios directamente relacionados con ellos, quedando excluido cualquier otro uso.

ART.4.17. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION.

4.17.1. Para el ordenado desarrollo de cualquier área calificada como sistema de instalaciones portuarias y de su entorno, se elaborará un Plan Especial, en el que hallarán precisadas tanto la organización de las actividades portuarias como la ordenación de las demás actividades y usos complementarios de su entorno.

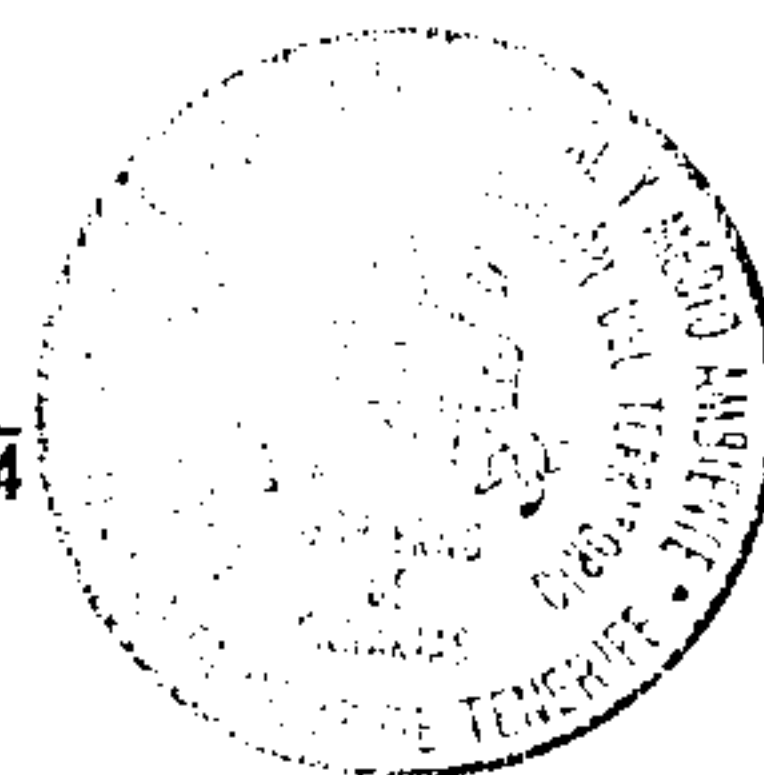
4.17.2. Dicho Plan Especial deberá fijar las condiciones de edificación de acuerdo a las siguientes determinaciones:

4.17.2.1. El volumen máximo edificable para cada sector será el que se deduce de los planos de ordenación o en su defecto, el derivado de una edificabilidad bruta sectorial de 0,5 m² techo por m² de suelo.

4.17.2.2. La ocupación máxima sobre las parcelas definidas por el Plan Especial será del 50%.

4.17.2.3. La altura máxima edificable será de 7 metros o dos plantas, salvo en las edificaciones en que, por su uso específico se justifique una mayor altura, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial.

4.17.3. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Especial, las construcciones se atenderán a las condiciones de edificación establecidas en el párrafo anterior.



Aprobado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

TÍTULO QUINTO.
RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.



CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

ART. 5.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

5.1.1. Constituyen el Suelo Rústico aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales; por sus características ambientales o paisajísticas, por sus valores históricos, arqueológicos, científicos, de riesgos naturales acreditados, por su interés y potencialidad productiva desde el punto de vista agropecuario; por su vinculación a la utilización racional y sostenida de los recursos naturales; por su especial localización dentro del municipio o por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, deben ser expresamente protegidas y, en cualquier caso, mantenidas al margen de los procesos de urbanización y, en su caso, de edificación, así como de cualquier uso o aprovechamiento incompatible con la conservación de los valores que albergan.

Este conjunto de valores que constituyen la esencia de la clasificación de este suelo, adquieren en el modelo territorial elegido por las N.N.S.S. 1ª FASE, un carácter estratégico primordial, por cuanto que son definidores de un paisaje que resulta imprescindible salvaguardar en orden al desarrollo sostenible de la zona costera del T.M. de San Miguel de Abona.

5.1.2. En el ámbito del Suelo Rústico, las Administraciones Públicas con sus respectivas competencias velarán con especial celo por el mantenimiento y conservación de los recursos naturales existentes, con independencia de su titularidad y régimen jurídico, atendiendo a su ordenado aprovechamiento y a la restauración de sus recursos renovables.

Asimismo, en el ejercicio de sus competencias garantizarán que la gestión de los recursos naturales se produzca con los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.

A tal efecto, ajustarán sus intervenciones al principio de mínimo impacto, orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje, y procurando la consecución de los siguientes objetivos:



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,



5.1.2.1. El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos.

5.1.2.2. La preservación de la diversidad genética, con especial atención a la flora endémica de la isla.

5.1.2.3. La utilización ordenada de los recursos, garantizando el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas, y su restauración y mejora.

5.1.2.4. La preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

5.1.3. El Suelo Rústico se subdivide en áreas que corresponden a las Categorías y zonas legales y determinan regulaciones específicas y diferenciadas, en atención a su distinta naturaleza y características, y a los usos y aprovechamientos que pueden albergar. La delimitación de las distintas categorías y zonas es la reflejada en el Plano de Clasificación del Suelo.

ART. 5.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

5.2.1. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Sólo la ordenación urbanística y territorial legítima la realización de usos y aprovechamientos distintos de los ligados a las actividades agrícolas o ganaderas, o vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, así como la de las instalaciones, construcciones o edificaciones que requiera su establecimiento o explotación.

5.2.2. Los terrenos clasificados como Suelo Rústico no podrán ser dedicados a utilidades, usos o aprovechamientos que impliquen transformación de su naturaleza o destino, lesionen los valores protegidos o infrinjan las disposiciones de la legislación urbanística o sectorial, o las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o de planificación de los recursos naturales.

5.2.3. La utilización del suelo con fines agrícolas ganaderos y, en general, el aprovechamiento de los recursos naturales deberá realizarse de modo racional y sostenido, sin merma de su potencial biológica y de su capacidad productiva, con respeto a los ecosistemas del entorno, y habrá de desarrollarse en la forma regulada en la legislación sectorial que resulte de aplicación, y en los términos y condiciones fijados, en su caso, en la correspondiente autorización administrativa.

Aprobado por el Concejo Municipal de esta Corporación
en sesión del día 1º NOV. 1989
EL SECRETARIO,

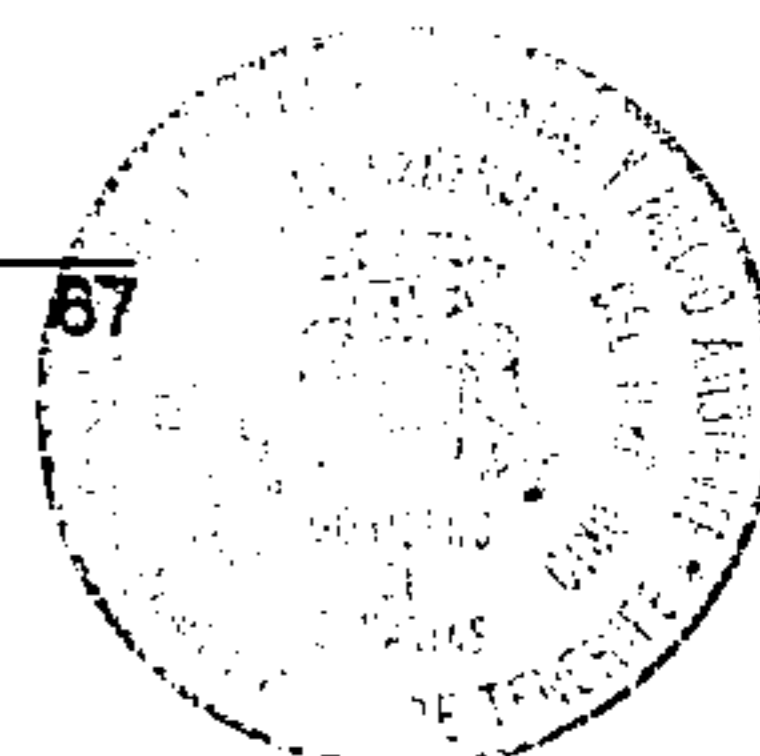
5.2.4. Las limitaciones a la edificación, a los usos y aprovechamientos, y a las transformaciones de su naturaleza y destino que sobre el Suelo Rústico impusieran estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

5.2.5. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, históricos, mineralógicos, geológicos o de interés cultural o patrimonial, deberá paralizarse de inmediato la actividad o uso que hayan dado lugar al hallazgo, comunicándolo de manera inmediata al órgano competente en materia de Patrimonio Histórico y al Ayuntamiento, que adoptarán de manera inmediata las medidas cautelares adecuadas al supuesto de que se trate. Si las determinaciones establecidas por las N.N.S.S. 1ª FASE, para la zona donde se produjeran los descubrimientos, no resultaren suficientes para permitir su conservación o salvaguardar los valores científicos y culturales a juicio del órgano competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

ART. 5.3. MODIFICACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DETERMINANTES DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

5.3.1. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia a una categoría determinada de terrenos clasificados como Suelo Rústico, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la restauración del medio natural y la regeneración de las condiciones originarias.

5.3.2. La transformación del suelo por actuaciones de puesta en regadío u otras mejoras, de modo que pueda corresponderle un nivel de protección superior al que tenga asignado, determinará la modificación del planeamiento para alterar la calificación y régimen urbanístico de los terrenos en cuestión.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 de Mayo 1999

EL SECRETARIO,

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES

ART. 5.4 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES RÚSTICAS.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la dimensión y condiciones establecidos por la normativa sectorial correspondiente.

ART.5.5. CONDICIONES DE LAS PARCELACIONES Y SEGREGACIONES RÚSTICAS.

No cabrá autorizar, ni podrán, ejecutarse segregaciones ni parcelaciones rústicas que produzcan como resultado fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria, o de la establecida en estas Normas para cada Categoría o Zona de suelo.

Las correspondientes licencias se ajustarán a lo previsto en el ART. 2.39 de estas Normas, y a lo dispuesto en la Ley 5/1987, de 7 de abril, de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias.

ART. 5.6. NÚCLEO DE POBLACIÓN. PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

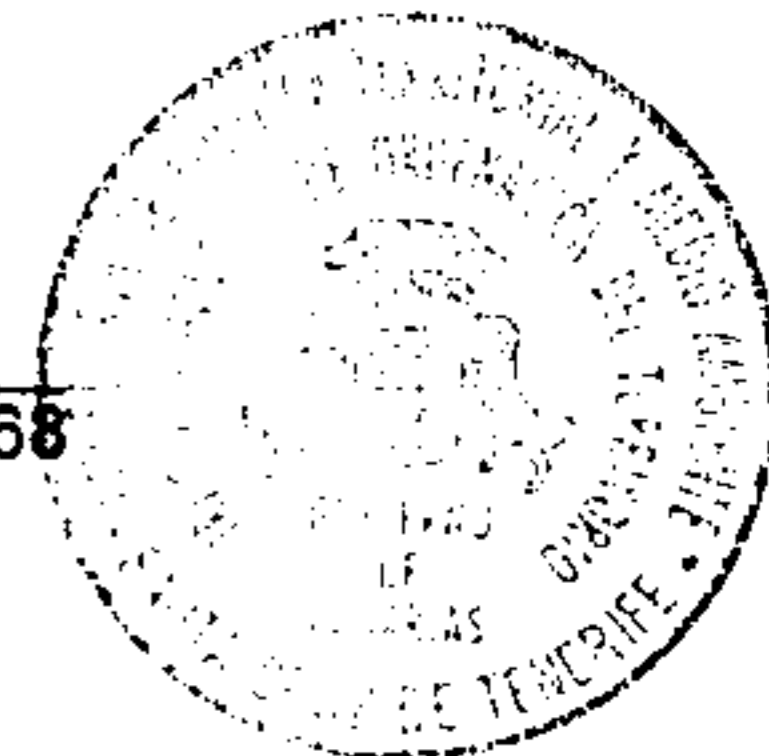
5.6.1. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, y por la función que cumple en el modelo territorial elegido por las N.N.S.S., 1ª FASE, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.

5.6.2. Se presumirá que existe una parcelación urbanística, cuando en una finca matriz se realicen obras de subdivisión no ajustadas a las condiciones de segregación rústica, o cuando pueda deducirse la existencia de trazas de accesos o servicios comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la unidad mínima de cultivo.

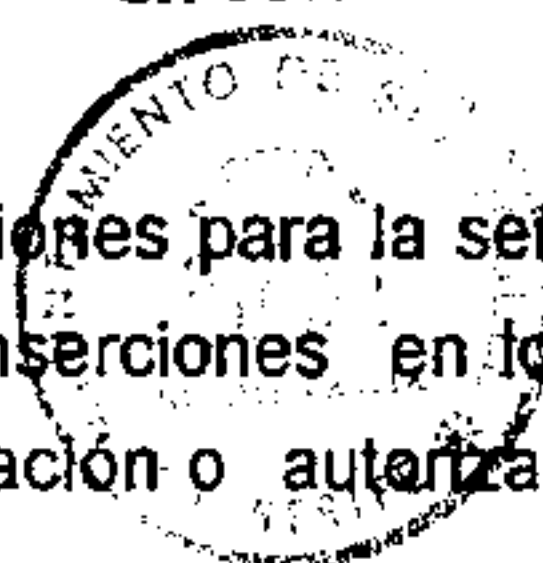
5.6.3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

5.6.3.1. Edificaciones con paredes ciegas, características de las medianerías.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999



5.6.3.3. Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, o publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

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

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

ART. 5.7. USOS CARACTERÍSTICOS.

Se consideran usos característicos del Suelo Rústico los siguientes:

5.7.1. Los que engloben actividades tradicionales de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca, y las actividades recolectoras, en los términos y con las limitaciones establecidas en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable.

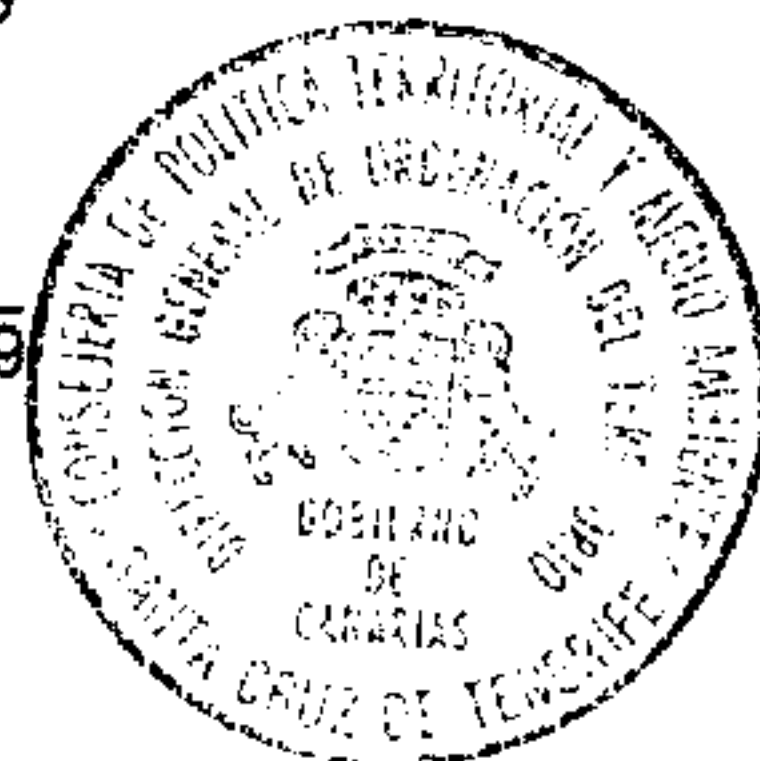
5.7.2. Los de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales, las especies de la flora y de la fauna silvestres, y los ecosistemas, incluyendo las actividades de investigación autorizadas; los de protección, conservación y restauración del patrimonio cultural y del paisaje, incluyendo las actividades de investigación autorizadas; y, en general, todos aquellos encaminados a la conservación y mejora de la calidad ambiental del municipio.

ART. 5.8. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

5.8.1. Son usos permitidos en el Suelo Rústico, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establecen para cada categoría del mismo, los siguientes:

5.8.1.1. La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

5.8.1.2. Los usos no industriales que se declaren de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse necesariamente en el Suelo Rústico.



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

5.8.1.3. La vivienda en los asentamientos rurales en condiciones tales que no pueda dar lugar a la formación de un nuevo núcleo de población.

5.8.1.4. La acampada.

5.8.1.5. Los usos ligados al ocio y actividades culturales y educativas de la población.

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

5.8.2.1. La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

5.8.2.2. La presentación de un Estudio de su Impacto sobre el medio, con el contenido que establece la legislación aplicable.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas correctoras para que el uso o actividad causen el menor impacto posible.

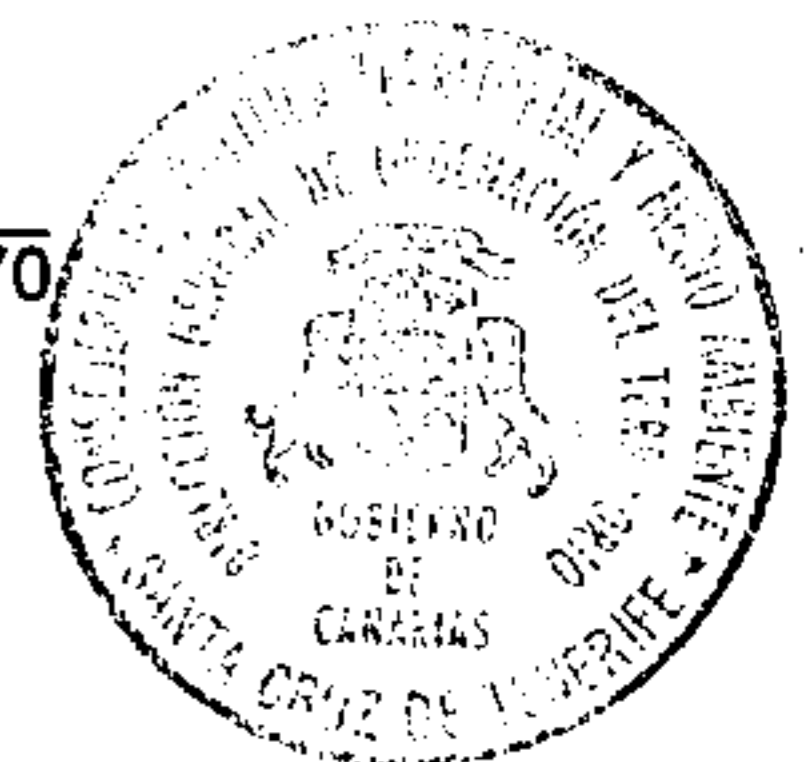
5.8.3. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentre.

5.8.4. Las actividades industriales, de servicios e infraestructuras, y las declaradas de utilidad pública e interés social, se sujetarán al régimen establecido para las mismas en la regulación de usos de las áreas con destino urbano, sin perjuicio de las condiciones y limitaciones específicas derivadas del emplazamiento y calificación urbanística de los terrenos correspondientes.

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

ART. 5.9. EDIFICACIONES PERMITIDAS.

5.9.1. Mediante los procedimientos establecidos en el Capítulo IV de la Ley 5/87, de Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos anteriores que resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se man-



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Corporación

en : 11 de Mayo 1999

tenga la debida proporcionalidad, y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.

5.9.2. Las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural. Los cerramientos serán preferiblemente vegetales.

5.9.4. Queda expresamente prohibida la tipología de salón en planta baja y vivienda en planta alta.

ART. 5.10. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.

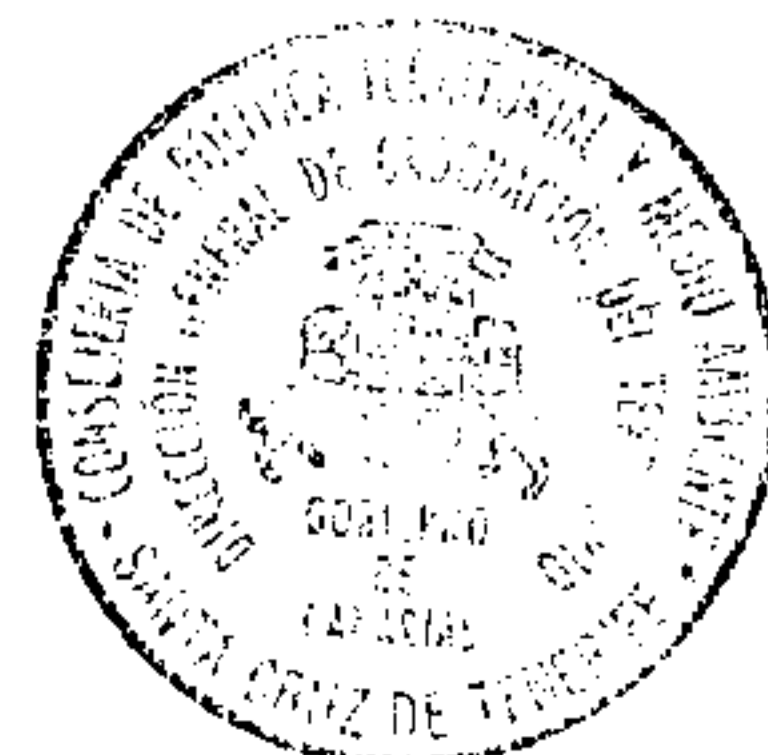
5.10.1. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

5.10.1.1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

1. Se separarán tres (3) metros de todos sus linderos.
2. Su superficie no superará los diez (10) metros cuadrados o, en caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.
3. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, deberán terminar en teja y plano inclinado.
4. Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.
5. Será de aplicación lo dispuesto en los puntos 2, 3 y 4 del ART. 5.9.

5.10.1.2. Invernaderos o protección de los cultivos: sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, la construcción de invernaderos deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. El sistema constructivo deberá ser de tipo industrializado y homologado, quedando expresamente prohibidos los sistemas de invernaderos artesanales y la utilización de materiales de desecho.



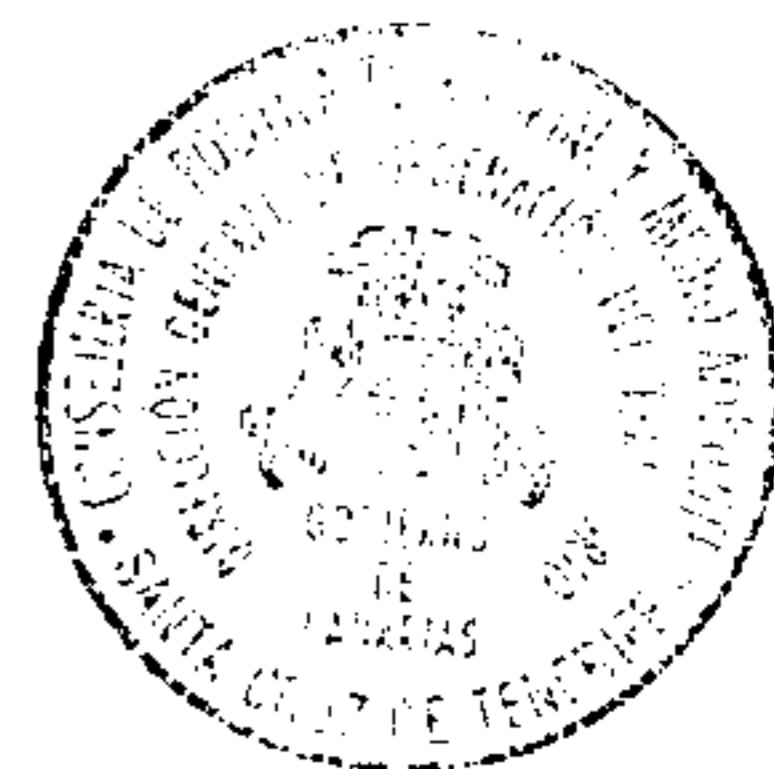
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión del 11 de Nov. 1999

EL SECRETARIO,

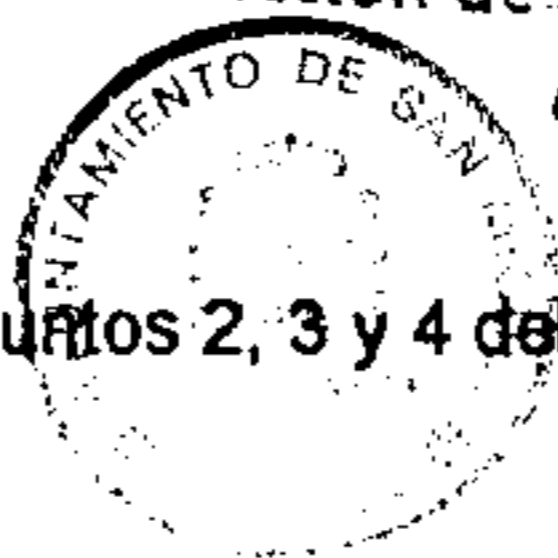
2. Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura modular fácilmente desmontable.
3. El invernadero deberá separarse de los linderos de la finca un retranqueo mínimo de 5,00 metros.
4. El impacto ambiental inevitable del invernadero, deberá ser atenuado mediante la implantación de una barrera exterior de arbolado de alto fuste, dispuesta a lo largo de todo el retranqueo, en una cuantía no inferior a una unidad de árbol por cada 50 m² de superficie cubierta, y a una distancia mínima entre árboles no inferior a 7,00 metros.
5. La paralización de los cultivos por un período superior a cinco años consecutivos, en todo o parte del invernadero, implicará la revisión automática de la autorización otorgada, lo que llevará aparejada la obligación de desmantelamiento de la zona fuera de uso y de retirada de los desechos correspondientes, en un plazo no inferior a un año desde que el propietario reciba la notificación municipal. En caso de incumplimiento, el desmantelamiento se efectuara de oficio por parte de la Administración actuante, sin perjuicio de la ulterior repercusión de costes al propietario.
6. En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

5.10.1.3. Establos y criaderos de animales:

1. En ningún caso ocuparán una superficie superior al diez por ciento (10%) de la de la finca con un máximo de 500 m². Para casos de superficie mayor será preceptivo la elaboración de un estudio básico de impacto ecológico.
2. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.
3. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y la máxima total, de seis (6) metros.
4. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.
5. En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 17 de 1999
EL SECRETARIO.



6. Cumplirán las condiciones señaladas en los puntos 2, 3 y 4 del ART. 5.9.

ART. 5.11. CONDICIONES GENERALES PARA LOS APROVECHAMIENTOS HIDROLÓGICOS Y MINEROS.

5.11.1. Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal o autonómica, y en sus correspondientes normas de desarrollo reglamentario, y a lo que en, su caso, establezcan el Plan Hidrológico Insular, y los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y de planificación de los espacios naturales.

5.11.2. Para la realización de cualquier clase de actividad preparatoria, y, en cualquier caso, para el inicio del aprovechamiento de que se trate, será preceptiva la obtención de licencia municipal previa, sin perjuicio de que antes de su otorgamiento el solicitante acredite disponer de las autorizaciones administrativas que sean legalmente preceptivas por la naturaleza de la actividad.

A tal efecto, se aportará un proyecto que contenga la descripción exhaustiva del estado de los terrenos que hayan de ser afectados, así como de las condiciones en que quedarán una vez realizado el aprovechamiento, condiciones que habrán de merecer la aprobación municipal o modificarse en función de sus reparos.

5.11.3. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la restitución paisajística de la zona, en los términos prevenidos, en su caso, en el correspondiente Plan de Restauración.

5.11.4. Las canalizaciones para la conducción de los alumbramientos de agua habrán de ser objeto a autorización paralela, a la de la extracción, previa presentación de la documentación necesaria.

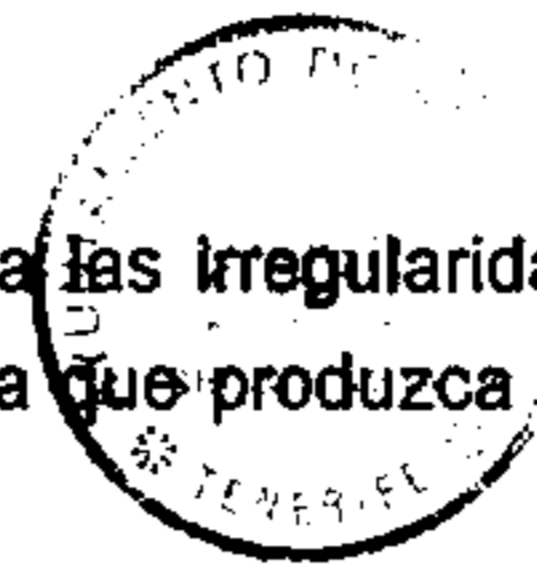
ART. 5.12. CONDICIONES DE LAS OBRAS PÚBLICAS Y DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS MISMAS.

5.12.1. Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general en el ART. 5.9., regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.

5.12.2. Los proyectos de roturación de nuevas pistas en el ámbito del Suelo Rústico, requerirán la declaración previa de utilidad pública. En cualquier caso, deberán asumir las condiciones siguientes:



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Julio 1999
EL SECRETARIO,



5.12.2.1. Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas y a los condicionantes físicos, dentro de la alternativa que produzca menor impacto en el medio natural y en el paisaje.

5.12.2.2. El ancho máximo será de tres metros cincuenta centímetros (3,00).

5.12.2.3. La altura de los desmontes, en caso de producirse, no será superior a los dos metros (2,00).

5.12.2.4. Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta exceda de los cinco (5) metros, en cuyo caso se sustituirán, al menos en parte de sus alturas, por muros de mampostería vista.

5.12.2.5. Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.

5.12.3. Las edificaciones vinculadas a las obras públicas tendrán en todo caso una altura no superior a una planta o cuatro (4) metros.

5.12.4. Los elementos de la red viaria se adaptarán a las siguientes condiciones particulares:

5.12.4.1. Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa de recorrido que produzca menor impacto en el paisaje.

5.12.4.2. La altura de los desmontes no superará el equivalente al ancho de calzada en cada caso.

5.12.4.3. Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta supere los ocho (8) metros, debiendo sustituirse en este caso por muros de mampostería de piedra vista.

5.12.4.4. Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.

5.12.5. Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán subterráneas.

5.12.6. Las redes de energía eléctrica en alta y media tensión habrán de trazarse sobre suelo que no esté calificado de protección especial.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de mayo de 1999
EL SECRETARIO,

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

ART. 5.13. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

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

ART. 5.14. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA RURAL AISLADA.

5.14.1. No se podrá establecer en el suelo rústico ninguna edificación, fija o móvil, destinada a vivienda, ni unifamiliar ni colectiva, aún siendo relacionadas con el uso agrícola principal, permitiéndose exclusivamente las edificaciones relacionadas con el uso de suelo rústico.

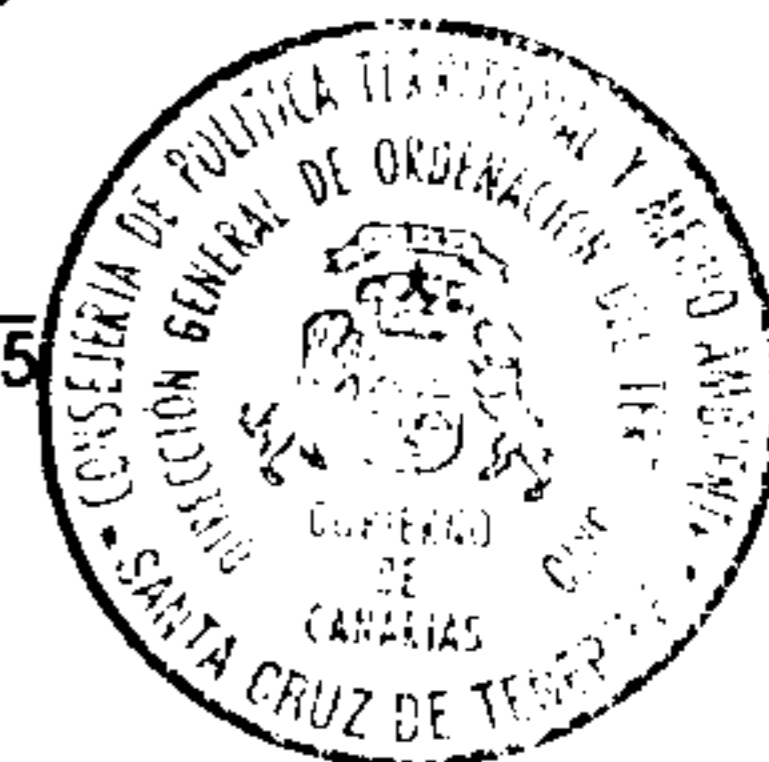
5.14.2. Las edificaciones a que se refiere el apartado anterior habrán de ser aisladas. Se separarán de todos sus linderos un mínimo de cinco (5) metros y todos sus paramentos exteriores serán fachadas. Excepcionalmente, se autorizará el adosamiento cuando se trate de cubrir una pared medianera de otra edificación preexistente. La altura máxima de la edificación en cualquier fachada será de una planta o tres (3) metros sin contar la altura e cumbre, resolviéndose con muros de piedra natural los desniveles que pueda presentar el terreno. La altura de estos muros no superará en ningún caso los dos (2) metros. La superficie total de la edificación no superará los treinta (30) metros cuadrados.

5.14.3. En fincas de dimensión superior a la unidad mínima de cultivo, cabrá autorizar la edificación de tantas edificaciones ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la unidad mínima de cultivo, con un máximo de tres edificaciones. Las edificaciones tendrán una separación mínima entre ellas de quince metros (15) y para su autorización deberán justificar:

5.14.3.1. Su vinculación con la explotación agropecuaria. A este efecto las fincas habrán de estar en condiciones de producción agrícola al menos en un cincuenta por ciento (50%), entendiéndose por tal la existencia de zonas preparadas mediante abancalamiento, explanaciones, etc., que justifique la implantación de la vivienda.

5.14.3.2. Que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.

5.14.3.3. Que no impliquen impacto ambiental, para lo cual en ningún caso podrá superarse el máximo de tres edificaciones en un mismo entorno natural.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión del 14 de NOV 1999
EL SECRETARIO,

Cuando por la iniciativa simultánea o sucesiva de dos propietarios de fincas colindantes, de superficie superior a la unidad mínima de cultivo, se estuviera en disposición de producir dos agrupamientos de edificaciones, en los términos señalados en el apartado 3, se estará a lo dispuesto en el ART.5.6.

ART. 5.15. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ACTIVIDADES CULTURALES.

5.15.1. La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del Suelo Rústico.

5.15.2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados.

5.15.3. Las construcciones se separarán siete (7) metros de los linderos de la finca.

5.15.4. La edificabilidad máxima será de (30) metros cuadrados por cada mil (1000) metros cuadrados de parcela.

5.15.5. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.

5.15.6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada treinta (30) metros cuadrados edificados.

5.15.7. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

ART. 5.16. CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES Y OTROS SERVICIOS.

5.16.1. Para autorizar la implantación de estos servicios se seguirá el procedimiento señalado en el ART.5.9, apartados 1, 2 y 4, debiéndose satisfacer, en su caso, las condiciones del ART.5.9, puntos 1 y 3.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión

11 NOV. 1999

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS

ART. 5.17. DIVISIÓN DEL SUELO RÚSTICO EN CATEGORÍAS Y ZONAS.

5.17.1. A los efectos de la regulación específica de los usos, actividades y tipos de protecciones, que se establecen sobre cada uno de los ámbitos del Suelo Rústico y de su adaptación a la "Ley sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico" aprobada por el Parlamento de la Comunidad Autónoma de Canarias, Ley 5/1.987, de 7 de Abril, se establecen las siguientes categorías y zonas que se relacionan en los artículos siguientes.

ART. 5.18. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.

5.18.1. El Suelo Rústico Protegido, integrado por terrenos con valores ecológicos, con alto grado de fragilidad, definidos en la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma, caso Montaña Amarilla, y zonas que incluyen conjuntos paisajísticos visuales en absoluta continuidad con el entorno, en la que los valores están más en el conjunto que en sus aspectos particulares. También se consideran incluidos en esta categoría aquellos elementos aislados que son imprescindibles para la caracterización del paisaje : conos volcánicos, vagas, escarpes, etc.

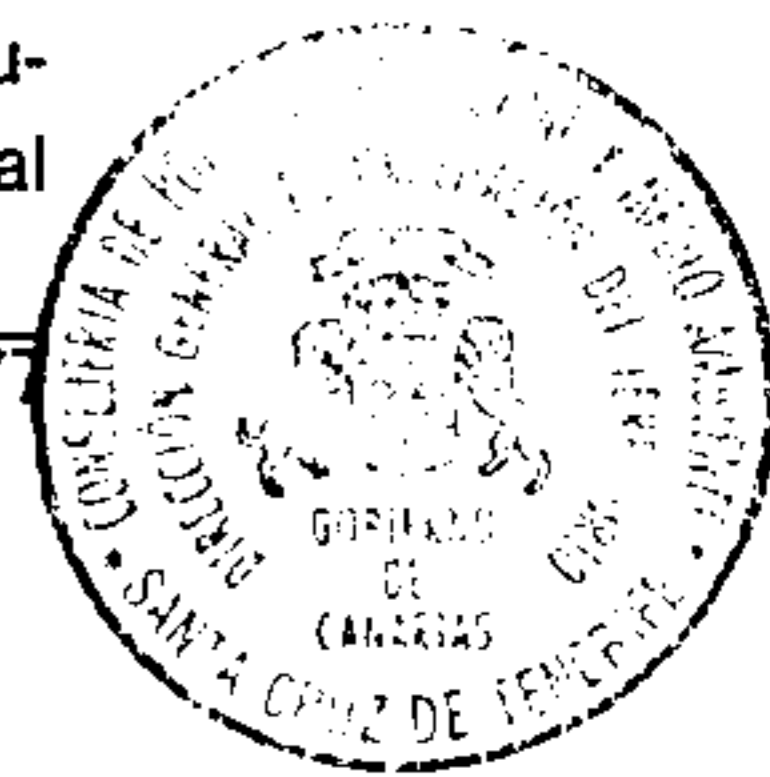
5.18.2. El Suelo Rústico Protegido de Litoral y Costero, abarca los terrenos integrados en la zona marítimo-terrestre, los que albergan la totalidad de las pertenencias del dominio público litoral, y los espacios colindantes.

ART. 5.19. SUELO RÚSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO.

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que, por sus especiales condiciones productivas actuales o potenciales, derivadas de los usos agropecuarios han de ser protegidos, favoreciendo el uso racional de las explotaciones agropecuarias y tolerándose los usos relacionados exclusiva y directamente con las explotaciones agropecuarias. Está localizado en las proximidades del Gorón y Zona Baja de Guargacho.

ART. 5.20. PREVALENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN SECTORIAL.

5.20.1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo se entienden sin perjuicio de la prevalencia de las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural de Montaña Amarilla, y de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y de planificación de los espacios naturales protegidos, en lo que atañe al ámbito al



Aprobado por el Plan de esta Corporación

en sesión del día 11 de noviembre de 1997
EL SECRETARIO,

que afecten y al entorno de protección que en cada caso se señale.

En dichas zonas, estas Normas, sin perjuicio de su carácter inmediatamente vinculante, se aplicarán con carácter supletorio respecto de las determinaciones señaladas en el párrafo precedente, que prevalecerán en cualquier caso a partir de la entrada en vigor de los correspondientes planes o instrumentos de ordenación.

5.20.2. Cualesquiera actos de uso del suelo y aprovechamiento de los recursos naturales o patrimoniales, excepto los que vengán desarrollándose con carácter tradicional, que pretendan realizarse en el ámbito de los espacios naturales protegidos, o de áreas sujetas a protección por la calidad de sus recursos, o por razón de conservación de las especies de la flora y la fauna silvestre, o de los bienes culturales, requerirá la previa obtención de la correspondiente autorización administrativa, sin perjuicio del deber de solicitar la licencia municipal.

ART. 5.21. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE RESERVAS ECOLÓGICAS, BIOGENÉTICAS O PAISAJÍSTICAS.

5.21.1. La delimitación del Suelo Rústico de Protección contenida en los Planos de Clasificación de Suelo, abarca aquellos terrenos que por sus valores naturales, ecológicos, patrimoniales o paisajísticos, requieren medidas de protección especial.

Dada la relevancia y singularidad de dichos valores, en los terrenos incluidos en esta clase de suelo habrá de extremarse el rigor y celo de las Administraciones Públicas y los particulares en el ART. 5.1.2.

5.21.2. Es uso característico de este suelo la preservación de las características geomorfológicas, del paisaje, del medio natural y de sus especies y recursos naturales, en régimen de compatibilidad con los usos y aprovechamientos tradicionales.

5.21.3. Son usos permitidos los vinculados a las infraestructuras y su mantenimiento y conservación, del órgano competente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad ambiental y de los valores que se pretenden proteger.

5.21.4. Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen transformación de su naturaleza y destino, lesionen los valores cuya protección se pretende, o infrinjan las disposiciones limitativas establecidas por el planeamiento o derivadas de la legislación sectorial de aplicación.



Aprobado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona en sesión de 11 de Noviembre de 1999 por el Secretario.

5.21.5. Son edificaciones permitidas en este suelo las vinculadas a la conservación y restauración del medio natural, y al mantenimiento de las obras públicas, sujetas a las condiciones generales.

ART. 5.22. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE LITORAL COSTERO.

5.22.1. La delimitación del Suelo Rústico de Litoral y Costero se refleja en el Plano de Clasificación de Suelo, y está integrada por los terrenos que albergan la Zona Marítimo-Terrestre, y la totalidad de las pertenencias del dominio público litoral y su zona de protección, adaptada en cuanto a su profundidad, a las características naturales del terreno.

Abarca la totalidad del frente litoral municipal que desempeña un papel determinante tanto en la configuración paisajística de la costa, como en la conservación del hábitat de la avifauna existente en la zona y de soporte terrestre del medio natural marino.

5.22.2. Es uso característico de este suelo, además de la conservación y, en su caso, restauración de las características geomorfológicas, del paisaje, del medio natural y de sus especies y recursos, en régimen de compatibilidad con los usos y aprovechamientos tradicionales del medio marino.

5.22.3. Son usos permitidos los vinculados a las infraestructuras y equipamientos requeridos por la puesta en uso de la costa, y su conservación y mantenimiento, las actividades deportivas no agresivas con la fauna marina, la acampada y demás actividades culturales al aire libre, bajo el control del departamento regional competente y del régimen jurídico establecido por la vigente Ley de Costas, de modo que el disfrute del medio natural marino por la población, no vaya en detrimento de su calidad y de los valores que se pretenden proteger.

5.22.4. Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen menoscabo de las pertenencias del dominio público litoral, transformación de la naturaleza y destino del suelo o lesionen los valores específicamente protegidos.

5.22.5. Son obras y edificaciones permitidas en este suelo las vinculadas a las actividades productivas, la explotación recreativa y cultural del litoral. Comprenden los embarcaderos y demás obras marítimas previstas en el borde costero, así como los centros de acogida de litoral que puedan establecerse, de conformidad con las determinaciones establecidas al respecto por la vigente Ley de Costas.



Aprobado por el Pleno de la Corporación

en sesión

14 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



ART. 5.23. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO.

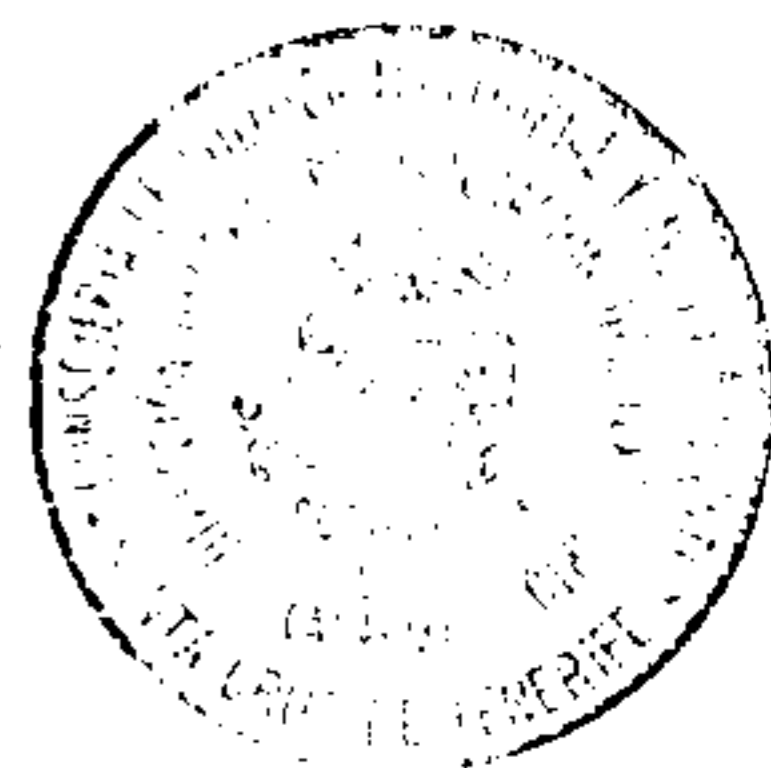
5.23.1. La delimitación del Suelo Rústico Protegido Potencialmente Productivo, contenido en los Planos de Clasificación de Suelo, abarca aquellos terrenos susceptibles de ser aprovechados desde el punto de vista agrícola, ganadero, hidrológico o minero.

5.23.2. Son usos permitidos los contenidos en los apartados 1, 2, 4, 5 y 6 del punto 1 del ART. 5.8.

5.23.3. Para la implantación de estos usos se estará a lo previsto en el apartado 3 del ART. 5.8.

5.23.4. Son usos prohibidos los no contemplados en el punto 2 de este artículo.

5.23.5. En cuanto a edificaciones permitidas y condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria se estará a lo previsto en los ART. 5.9 Y 5.10.



Aprobado por el Ayuntamiento de esta Corporación
en sesión de 11 de Mayo de 1999
EL SECRETARIO.

TITULO SEXTO.

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.



ART.6.1. DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES.

6.1.1. De conformidad con lo previsto en el Art. 10 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoración Urbana, en relación con las condiciones objetivas debidamente justificadas en el Anexo medioambiental, estas Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE, clasifican como Suelo Urbanizable, aquellas áreas que durante el proceso de ejecución de las mismas, se ha previsto su posible transformación a Suelo Urbano. Debido a las necesidades detectadas por la demanda de este tipo de suelo, las áreas así clasificadas forman parte de la estrategia territorial planteada en los objetivos de planeamiento

6.1.2. Los Planes Parciales que se redacten en su desarrollo, 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 fijan para cada uno de los sectores en estas Normas, sin modificar las determinaciones zonales respecto al aprovechamiento, usos, densidad y características de la edificación.

6.1.3. Los Planes Parciales asumirán con carácter vinculante y prevalente sobre cualquier otro régimen administrativo, todo aquello que en estas Normas Urbanísticas y demás documentos de planeamiento adjuntos, se dispone con carácter normativo en relación a los sistemas generales y locales en Suelo Urbanizable. Cuando resulte necesario precisarán y completarán aquellos aspectos no suficientemente definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1ª FASE.

ART.6.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

6.2.1. El Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación de Suelo.

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

6.2.3. Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de Suelo Urbanizable en las condiciones particulares previstas en las fichas de ordenación detallada correspondientes.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 17 de Mayo de 1999

EL SECRETARIO,

6.2.4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que, para su desarrollo particular, se expresan en las fichas de ordenación detallada correspondientes a cada uno de ellos.

6.2.5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título Octavo de las N.N.S.S. y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Tendrán el contenido mínimo determinado en el **ART. 61 del R.P. vigente** y, a fin de facilitar su cómoda utilización por los usuarios, incorporarán todas las disposiciones legales y normas reglamentarias de carácter general que sean aplicables al proceso de urbanización y edificación dentro del ámbito del sector, evitando siempre que sea posible las remisiones a otras leyes, reglamentos o normas.

6.2.6. Cumplirán en su ámbito, y con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística las determinaciones a las que se refiere el **Decreto 35/1995, de 24 de febrero**, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

ART.6.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites que definen el contenido normal de la propiedad en esta clase de suelo, y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

ART.6.4. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable, están obligados con arreglo a la Ley a:

6.4.1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

6.4.1.1. La superficie total urbanizada de los viales y dotaciones públicas previstas; sin perjuicio de las obligaciones de mantenimiento y conservación, a través de las entidades



Aprobado en sesión de la Corporación
en sesión de 1989
EL SECRETARIO.

urbanísticas colaboradoras que, obligatoriamente, habrán de constituirse con este fin en el ámbito de cada sector.

6.4.1.2. El diez por ciento (10%) del aprovechamiento en que se encuentran los terrenos. En los sectores destinados a uso turístico, el Ayuntamiento podrá convenir con la entidad promotora, que la mencionada cesión de aprovechamiento se materialice en un porcentaje equivalente de participaciones en la explotación del complejo, a través de la fórmula societaria que en su caso se determine.

6.4.2. Costear la urbanización en los plazos que se establezcan, y en los términos señalados por los ART. 59 a 66 del R.G.U., y 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

6.4.3. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

6.4.4. Solicitar la licencia y edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en la Ley del Suelo o en la legislación autonómica.

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

ART.6.5. TRANSFORMACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍAS.

6.5.1. La edificabilidad asignada a un uso o tipología en las N.N.S.S. 1ª FASE, admitirá oscilaciones en más o en menos un cinco por ciento (5 %) a través del Plan Parcial.

6.5.2. Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación de las N.N.S.S. 1ª FASE, siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Plan en cada sector.

6.5.3. En ningún caso las transformaciones anteriores podrán dar lugar a reducción de las dotaciones fijadas en las N.N.S.S. o a incumplimiento de los mínimos señalados en el Reglamento de Planeamiento.



Aprobado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria de la Corporación
en sesión del día 11 de Julio de 1999
EL SECRETARIO.

ART.6.6. ACTUACIONES URBANÍSTICAS PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

6.6.1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de Suelo Urbanizable, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable.

6.6.2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio, o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse los usos y obras provisionales a que se refiere el de ART. 5.8.1 de estas Normas, con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición, así como las actividades contempladas en el párrafo segundo del apartado 2.del ART. 2.21.

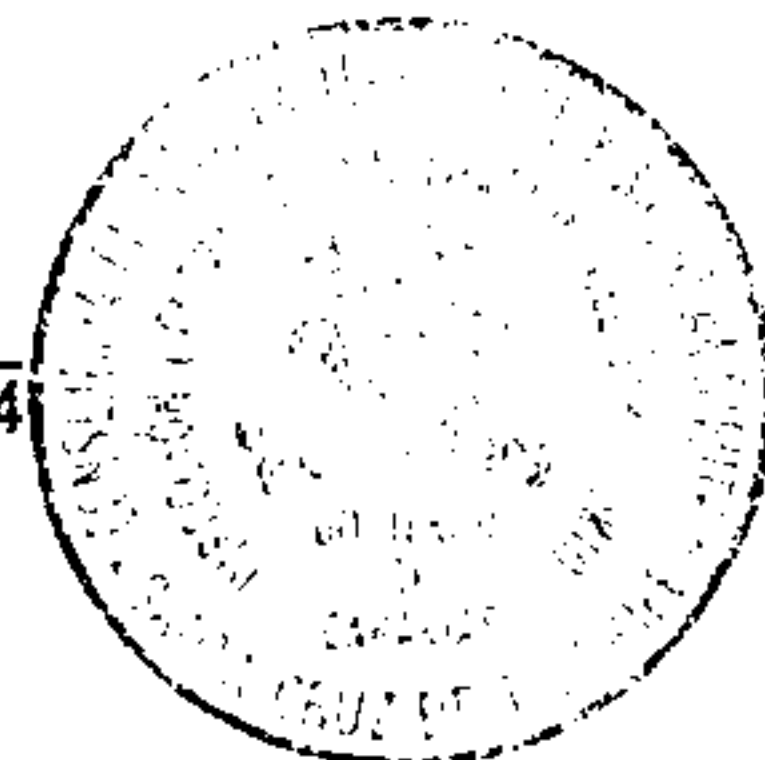
6.6.3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable, sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entretanto, será de aplicación el ART. 5.6 de estas Normas.

ART.6.7. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.

6.7.1. En el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del artículo referente a "Condiciones para la Edificación e una parcela: Solar", o en su defecto, los siguientes:

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

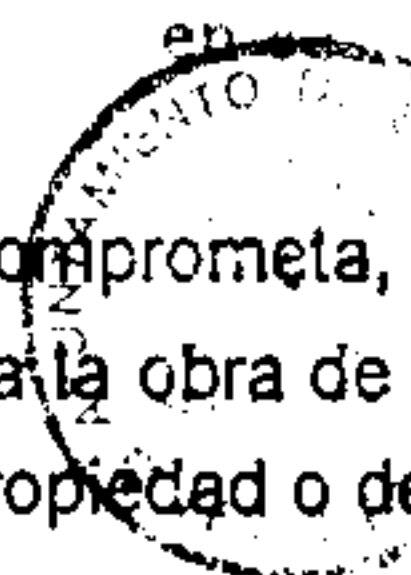
6.7.1.2. Que la infraestructura básica de la etapa o polígono, esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate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



Aprobado

1999

Ordenación



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

6.7.1.4. Que se preste aval bancario en cuantía equivalente al coste de las obras de urbanización que deban efectuarse en la etapa o polígono que corresponda.

6.7.2. A los efectos del apartado 6.7.1.2 anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, y sus conexiones con las redes exteriores, excepto los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.

6.7.2.1. Explanación.

6.7.2.2. Saneamiento.

6.7.2.3. Encintado de bordillos y base del firme.

6.7.2.4. Capa intermedia asfáltica del firme.

6.7.2.5. Red de distribución de agua.

6.7.2.6. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

6.7.2.7. Red de alumbrado público.

6.7.2.8. Red de gas, cuando resulte previsible su utilización.

6.7.2.9. Galería de servicios.

6.7.2.10. Obra civil de los parques y jardines públicos.

6.7.2.11. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

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

6.7.3.1. Instalación de telefonía.

6.7.3.2. Base de rodadura de aceras públicas.

6.7.3.3. Capa de rodadura del pavimento.

6.7.3.4. Red de riego e hidrantes.

6.7.3.5. Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.

6.7.3.6. Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

6.7.3.7. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos, de conformidad con el Proyecto de Ordenación y Urbanización específico previsto en el apartado 2 del ART. 4.11.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de San Miguel de Abona en sesión celebrada el día 11 de NOVIEMBRE de 1999.

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

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, cuando su ordenación y urbanización, no hayan sido abordada mediante un Proyecto específico previo, con el proyecto de edificación de la primera de ellas, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres, y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación y con el contenido establecido para la ordenación de estos espacios en el apartado 2 del ART. 4.11.

6.7.5. Las etapas de ejecución y sus eventuales modificaciones por causa justificada deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, y deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono.

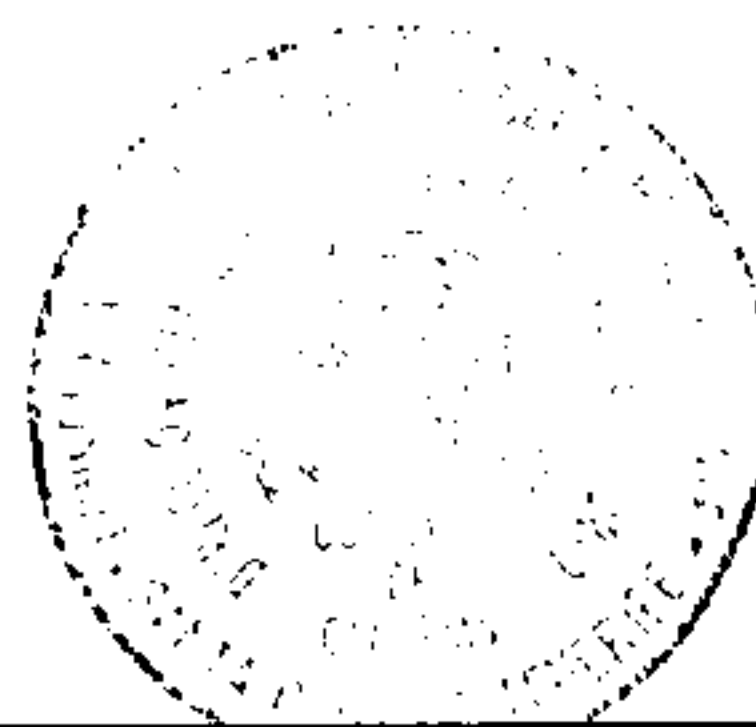
6.7.6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica, y redes de alcantarillado y telefonía.

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

ART.6.8. DELIMITACIÓN DE SECTORES Y POLÍGONOS. EJECUCIÓN.

6.8.1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable, contendrán su división en polígonos, y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las N.N.S.S. 1ª FASE, contenidas en las fichas.

6.8.2. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable deberán formular los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años siguientes a la aprobación de estas Normas, debiendo, dentro del plazo previsto en cada Plan Parcial, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, iniciado la urbanización del sector conforme al Plan de Etapas aprobado para el Plan Parcial, formalizado las cesiones obligatorias y edificado,



Aprobado en el Pleno de la Corporación
en sesión del día 11 de Mayo de 1989

EL SECRETARIO,

en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial, en los plazos que en el mismo se señalen.

SECCIÓN SEGUNDA: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

ART.6.9. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en los ART. 2.7 y 2.8, se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

ART.6.10. MEMORIA DEL PLAN PARCIAL.

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

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

6.10.1.1. Las características naturales del territorio. Al describir la vegetación, la flora y la fauna presentes en su ámbito se tendrá en cuenta las especies y estado de conservación. Se contendrán las referencias precisas sobre la calidad visual del paisaje y el modo en que presumiblemente han de afectarle las previsiones del Plan Parcial.

6.10.1.2. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras existentes.

6.10.1.3. La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables a través de un estudio detallado de la propiedad del suelo.

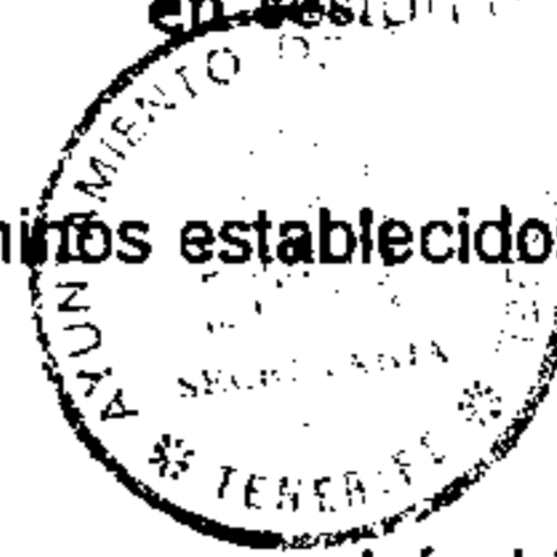
6.10.2. Analizará las posibles opciones para la ordenación, y hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, condiciones e instrucciones establecidas por las N.N.S.S. 1ª FASE, para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren, precisando justificadamente los siguientes aspectos:

6.10.2.1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

6.10.2.2. Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

6.10.2.3. Justificación del contenido ambiental asumido por el Plan Parcial, en relación con los valores naturales y culturales presentes en su ámbito y en el entorno en el que

Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 de febrero de 1999



se sitúe y al que razonablemente pueda afectar, en los términos establecidos por el Decreto 35/95 sobre CAIP.

6.10.2.4. Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de permitir una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

6.10.2.5. Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

6.10.2.6. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

6.10.2.7. Articulación, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en las N.N.S.S. 1ª FASE.

6.10.2.8. Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación.

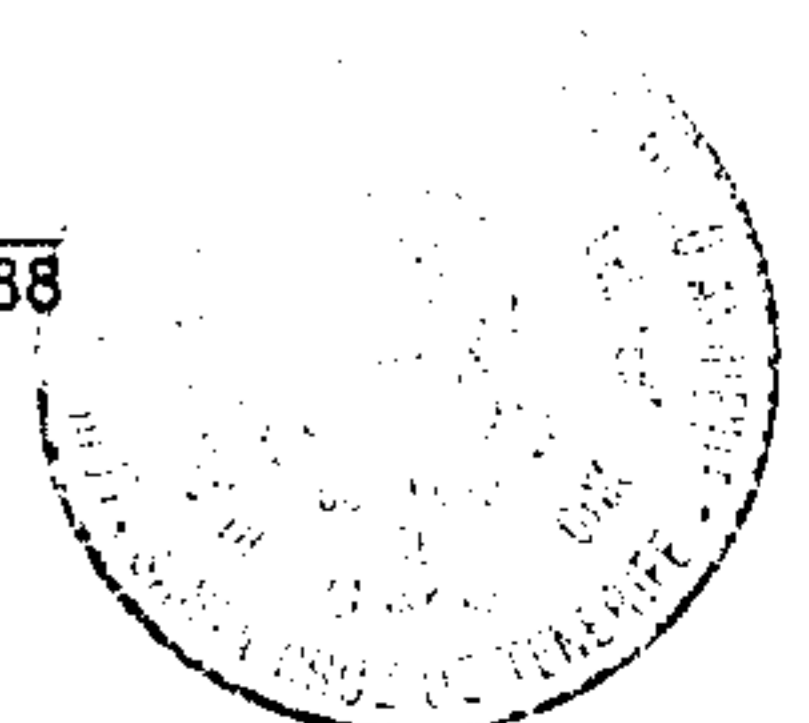
6.10.3. Justificará la coherencia formal de la solución propuesta, en relación con el impacto urbanístico resultante del cumplimiento de sus determinaciones, mediante la aportación de una maqueta a escala no menor de 1:2000, en la que se refleje, en su verdadera magnitud, el resultado de la aplicación de las condiciones de ordenación de cada parcela.

6.10.4. Justificará el diseño de los espacios públicos por relación a su mantenimiento, conforme al ART. 6.20.

6.10.5. Acreditará el cumplimiento en su ámbito, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, las determinaciones a las que se refiere el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, justificando que el modelo de ordenación propuesto se orienta a conseguir la mayor calidad ambiental posible.

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

6.10.6.1. Superficie total del sector.



Aprobado

en sesión de

11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

- 6.10.6.2. Superficie de sistemas generales que señalen las N.N.S.S. 1ª FASE.
- 6.10.6.3. Superficie de viario público del Plan Parcial.
- 6.10.6.4. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- 6.10.6.5. Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- 6.10.6.6. Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
- 6.10.6.7. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- 6.10.6.8. Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- 6.10.6.9. Edificabilidad bruta.
- 6.10.6.10. Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- 6.10.6.11. Altura máxima edificable.
- 6.10.6.12. Dotación de plazas de estacionamiento y garaje.
- 6.10.6.13. Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

ART.6.11. PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL.

6.11.1. Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución y puesta en uso de las diferentes instalaciones y servicios, señalando los polígonos que comprendieran y especificando para cada etapa:

6.11.1.1. Su duración.

6.11.1.2. Las obras de urbanización que comprenden.

6.11.1.3. Las dotaciones que deberán ser proporcionales a la etapa.

6.11.2. Los planes de etapas constituyen un documento esencial del Plan y su cumplimiento constituye unos de los objetivos prioritarios de la ordenación de las N.N.S.S. 1ª FASE. Consecuentemente, su incumplimiento habrá de ser considerado motivación suficiente para su declaración de caducidad, y para la desclasificación total o parcial del ámbito del sector y su retorno a la originaria condición de suelo rústico.

ART.6.12. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL.

El estudio económico y financiero expondrá:

6.12.1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán



Aprobado

Corporación

en sesión de

11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

de referirse a las obras y servicios previstos y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

6.12.2. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

6.12.3. La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

ART.6.13. PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

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

6.13.1. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura de las N.N.S.S. 1ª FASE.

6.13.2. Ordenación establecida por las N.N.S.S. 1ª FASE, para el sector y su entorno.

6.13.3. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

6.13.4. Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del diez por ciento (10%).

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

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

6.13.7. La documentación gráfica precisa para describir los aspectos de la información urbanística y territorial relativos a los valores naturales y patrimoniales existentes en su ámbito, y en el entorno al que razonablemente pueda afectar, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, a efectos de justificar el establecimiento de las determinaciones a las que se refiere el Decreto 35/1995,



Aprobado por el Concejo Municipal en Sesión de la Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento.



ART.6.14. PLANOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

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

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

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

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

6.14.4. Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de canalización de semáforos y otras análogas.

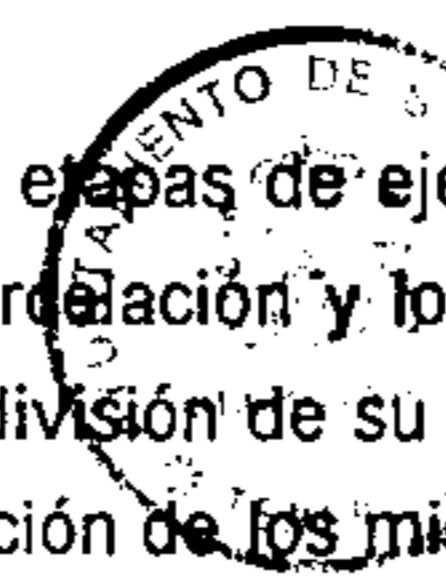
6.14.5. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio, y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.



Aprobado
en sesión

11 NOV. 1993

EL SECRETARIO,



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

6.14.7 Planos de determinaciones encaminadas a la conservación de los recursos y valores naturales, culturales y paisajísticos existentes en su ámbito, y a conseguir la mayor calidad ambiental posible. Se representará adecuadamente el impacto previsible de la actuación, identificando los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes.

Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas, maqueta o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados, y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente y, en su caso, los espacios de borde con el suelo rústico.

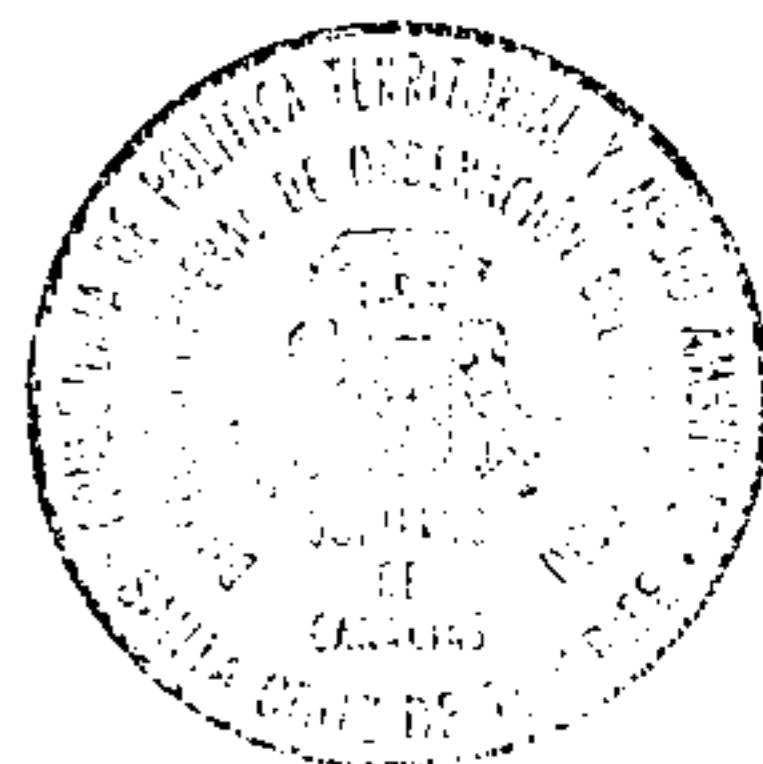
Dichas determinaciones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

6.14.8. Maqueta a escala no menor de 1:2000, en el que se refleje adecuadamente el resultado volumétrico de la ordenación que se propone y su relación con el entorno del sector.

ART.6.15. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL.

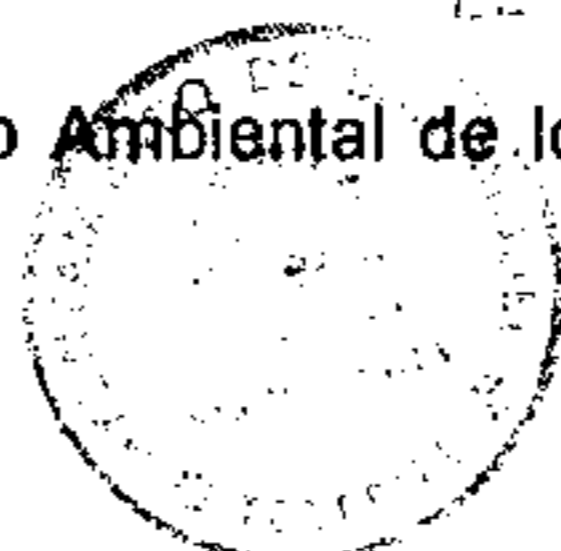
El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos, que se desarrollarán en los términos que señala el ART. 61 del R.P. vigente, satisfaciendo, en todo caso, las normas de las N.N.S.S. 1ª FASE, tanto las relativas a su clase de suelo, como las condiciones generales, el contenido que para cada zona se asigna en la ficha individualizada correspondiente, y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones cuarta y quinta de este Capítulo.

Asimismo, incorporarán las determinaciones normativas correspondientes al contenido ambiental del plan susceptible de traducción a normas de obligado cumplimiento, con el contenido y alcance propios de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero,



Aprobado por el Concejo Municipal de San Miguel de Abona
en sesión celebrada el día 11 de Noviembre de 1999

por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento.



SECCIÓN TERCERA: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

ART.6.16. ESTUDIOS DE DETALLE.

En desarrollo de los Planes Parciales, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades previstas en el ART. 2.10, y con el contenido detallado que se señala a continuación:

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

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

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

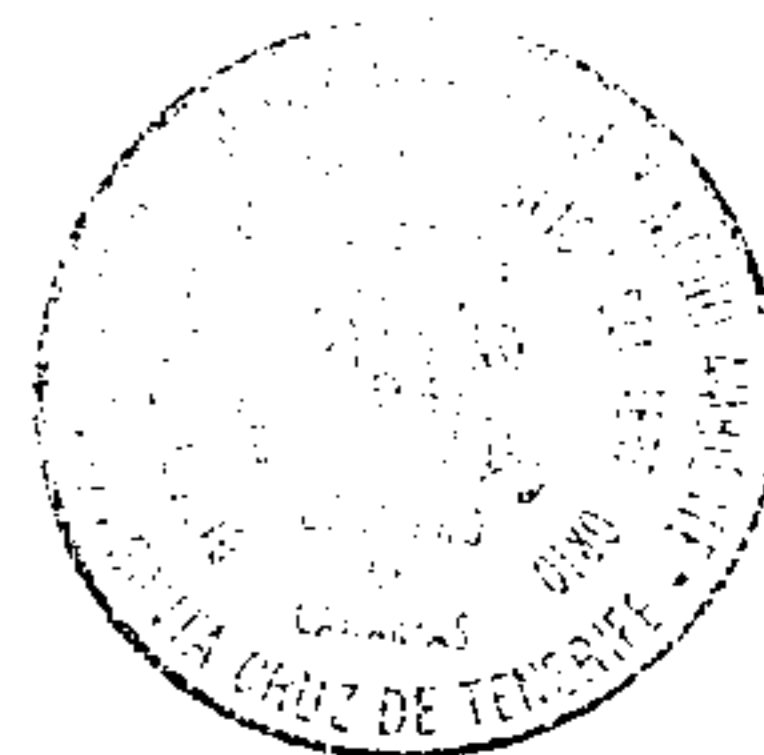
ART.6.17. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

6.17.1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

6.17.1.1. Memoria descriptiva de las características de las obras.

6.17.1.2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

6.17.1.3. Planos de proyecto y de detalle.



Aprobado en Sesión Pleno de la Corporación
11 NOV. 1999



EL SECRETARIO.

6.17.1.4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

6.17.1.5. Mediciones.

6.17.1.6. Cuadro de precios descompuestos.

6.17.1.7. Presupuesto.

6.17.2. Ante la carencia de un Pliego General de Condiciones propio del Término Municipal de San Miguel de Abona, sustitutoriamente todos los documentos citados habrán de ajustarse a la normativa que para los mismos señala el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización de la capital de la Provincia, Santa Cruz de Tenerife, o cualquier otro que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

6.17.3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las señaladas en el ART. 2.19.

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

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.

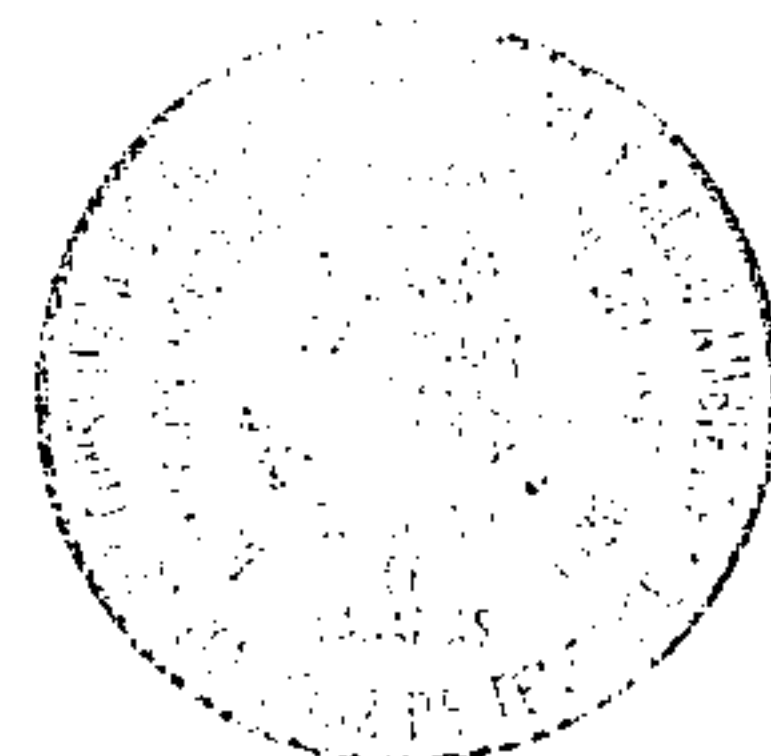
ART.6.18. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

6.18.1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

6.18.1.1. Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

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

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



Aprobado por el Concejo Municipal Corporación

en sesión el 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO

6.18.1.4. Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos, especialmente de las personas con movilidad o comunicación reducida o con cualquier otra limitación. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales, y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

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

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

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

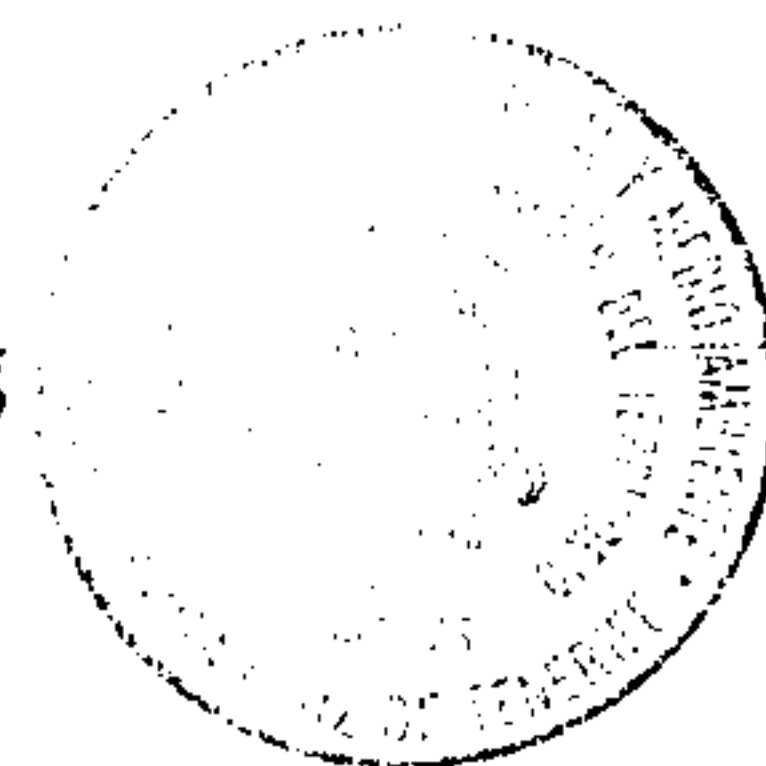
6.18.1.9. La situación de las áreas destinadas a equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad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

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

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

ART.6.19. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

6.19.1. La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el Título X para cada uso, y se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.



Aprobado por el Concejo Municipal en Sesión de la Corporación

en sesión de 11 de NOVIEMBRE de 1999

EL SECRETARIO.

ART.6.20. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

El sistema de espacios públicos y privados de tipo comunal, se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental, como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su economicidad y a su funcionalidad generales. La divisoria entre lo público y lo privado será siempre clara, y se evitarán los espacios fraccionarios de costosa ejecución y difícil mantenimiento.

Deberán garantizar el cumplimiento de los requisitos funcionales y dimensionales necesarios para que resulten accesibles para las personas con limitación, movilidad, o comunicación reducida, garantizando su utilización autónoma, con comodidad, seguridad y fluidez adecuadas para permitir el pleno disfrute de los espacios libres.

ART.6.21. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA.

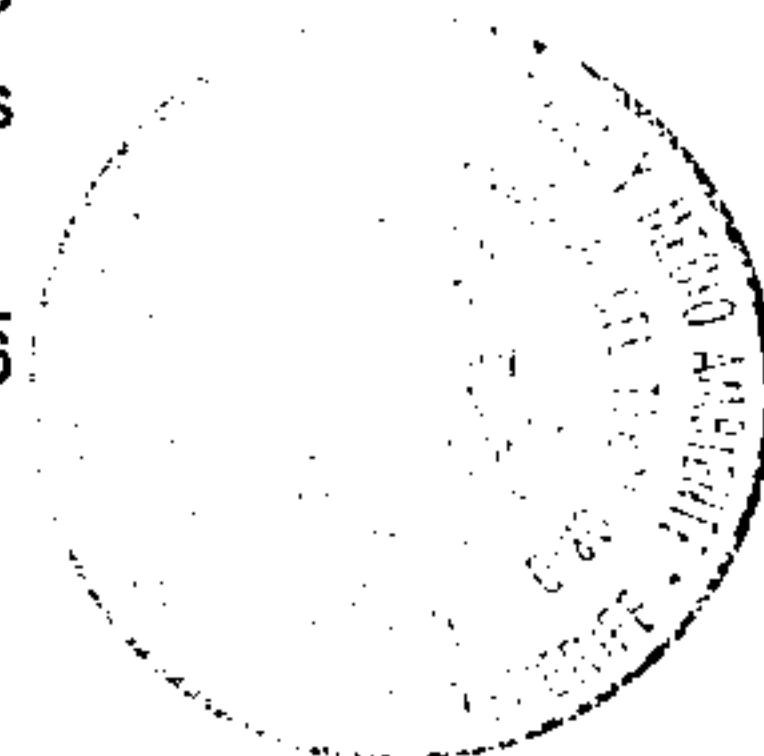
6.21.1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto del término municipal y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en las N.N.S.S. 1ª FASE, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos suficientes. Los sistemas locales de acceso, previstos para cada sector, se entenderán como vinculantes y prevalentes, sin perjuicio del carácter indicativo que en su caso, haya sido establecido para su trazado en las fichas de ordenación detallada.

6.21.2. La red de itinerarios peatonales deberá cumplir los requisitos dimensionales y funcionales necesarios para hacer accesible todo su recorrido a las personas con limitación, movilidad, o comunicación reducida, garantizando su utilización autónoma, con comodidad, seguridad y fluidez adecuadas para permitir el pleno disfrute de los espacios peatonales.

6.21.3. La referida red deberá, asimismo, tener las características adecuadas y la extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

6.21.4. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis del sentido de la circulación y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

6.21.5. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión el 11 NOY. 1999
EL SECRETARIO,

por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

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

6.21.7. En áreas donde las condiciones topográficas y el tráfico viario lo permitan, el Ayuntamiento podrá habilitar un carril para la circulación exclusiva de bicicletas.

ART.6.22. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

6.22.1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.

6.22.2. El estacionamiento se resolverá, en las propias calles o en espacios adyacentes, y en las parcelas privadas, de conformidad con las determinaciones del ART. 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

ART.6.23. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

6.23.1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación.

6.23.2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

6.23.2.1. Edificación Alineada a vial.

- Cerrada
- Ciudad Jardín

6.23.2.2. Edificación Aislada.

- Abierta
- Ciudad Jardín

6.23.2.2. Edificación de Libre Composición.

6.23.3. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción del espacio urbano en el que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas



11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.

formando línea continua, marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías. Salvo causa justificada, este sistema se considerará básico y preferente en los sectores de uso residencial permanente.

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

6.23.5. El Sistema de Ordenación por Edificación de Libre Composición, corresponde a parcelas que sin variar los parámetros de volumen y ocupación, pueden ordenarse libremente en la parcela que la ocupa.

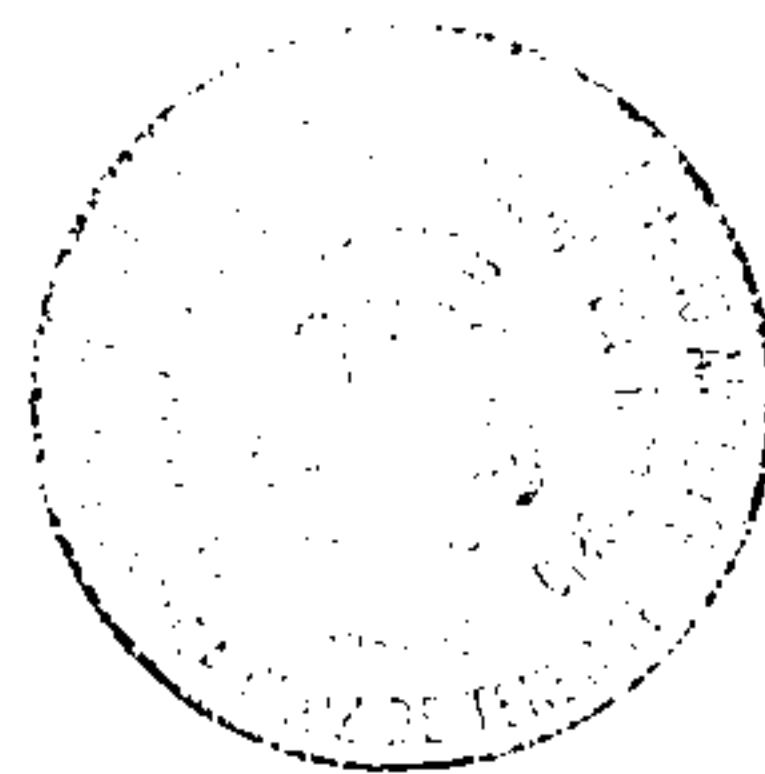
ART.6.24. CONDICIONES DE USO.

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

SECCIÓN SEXTA: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

ART.6.25. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

TÍTULO SÉPTIMO

REGIMEN DEL SUELO URBANO



[Handwritten signature]

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

ART. 7.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

7.1.1. Constituye el Suelo Urbano de las N.N.S.S. 1ª FASE, del Término Municipal de San Miguel de Abona, los así clasificados por las N.N.S.S. aprobadas en 1987, en el ámbito de actuación de estas Normas, los así clasificados por las presentes N.N.S.S. 1ª FASE: Guargacho, Las Chafiras y El Gorón, y los que han obtenido tal clasificación a través del desarrollo de los correspondientes Planes Parciales aprobados, ejecutados o en vías de ejecución: Amarilla Golf, Sector Costero, Golf del Sur, Las Chafiras de conformidad con lo establecido en el Art. 8 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones,.

7.1.2. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Clasificación del Suelo.

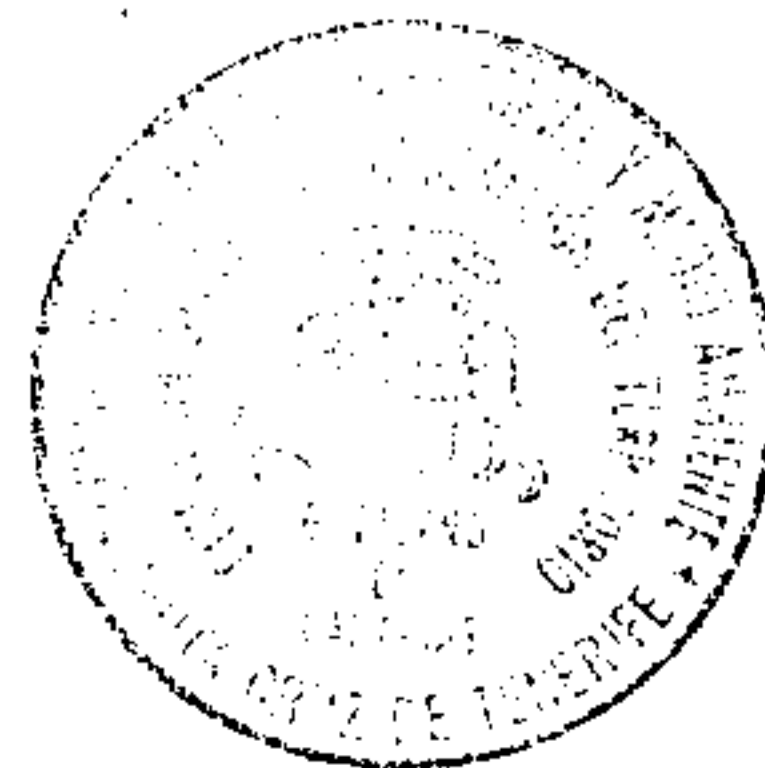
ART. 7.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO EN LAS N.N.S.S.

Además de las determinaciones contenidas en este Título, en las áreas de Suelo Urbano, las N.N.S.S. incorporan en su totalidad las determinaciones del Planeamiento Vigente que les otorgó este carácter, haciéndolas extensivas a los nuevos enclaves clasificados y las de los Planes Parciales en la medida en que han alcanzado dicha clasificación: Amarilla Golf, Golf del Sur, Chafiras.

Su ordenación detallada complementaria, cuando ha resultado precisa, se contiene en las fichas correspondientes a cada una de tales zonas. Estas determinaciones se verán complementadas con las establecidas con carácter general para el conjunto del Suelo Urbano.

ART.7.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

7.3.1. El aprovechamiento susceptible de apropiación será el permitido por el planeamiento.



Aprobada por el Concejo Municipal en Sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

7.3.2. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación, con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad que establece la legislación urbanística aplicable y las N.N.S.S. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el ART. 7.4 de estas Normas.

ART.7.4. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

7.4.1. Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que por ministerio de Ley puedan afectarles, los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por las presentes N.N.S.S. 1ª FASE, a:

7.4.1.1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas que estuviesen contenidas en las N.N.S.S., aprobadas en 1987.

7.4.2. Tales propietarios deberán, igualmente:

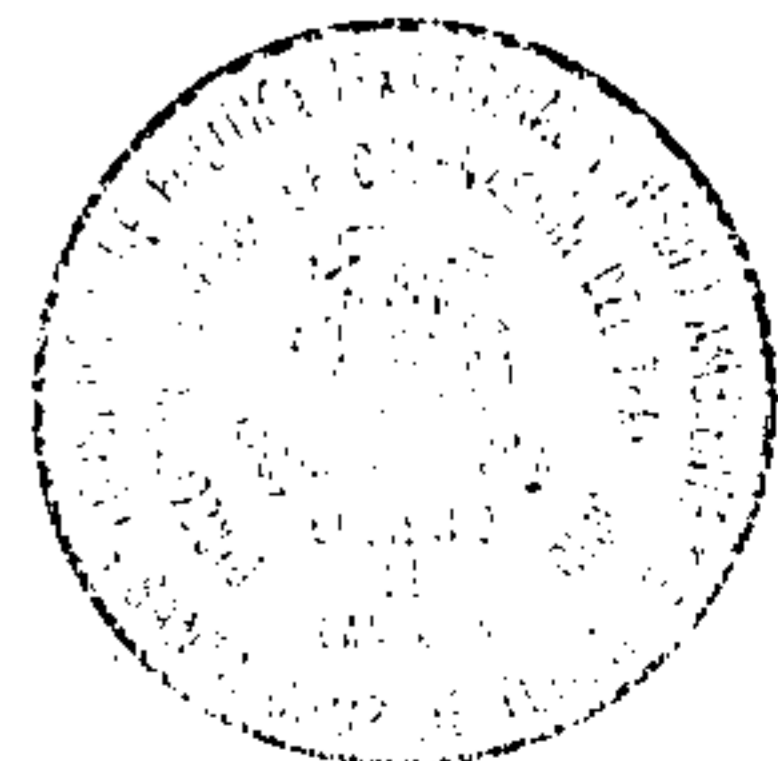
7.4.2.1. Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones de las N.N.S.S., así lo establezcan.

7.4.2.2. Costear la urbanización en los términos señalados por el ART. 59 y siguientes del R.G.U., y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento vigente.

7.4.2.3. Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos por el planeamiento y sus instrumentos de desarrollo y, en su defecto, por la legislación urbanística.

7.4.2.4. Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijan las N.N.S.S. o, en su defecto, en los plazos señalados por la LS/92.

7.4.3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas susceptibles de apropiación que se definen y regulan en la legislación urbanística.



Aprobado en sesión de 11 de mayo 2009

EL SECRETARIO

ART.7.5. CAMBIOS DE USO EN EL SUELO URBANO.

7.5.1. La modificación de los usos pormenorizados que señalan las N.N.S.S. 1ª FASE, en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla, además, las siguientes condiciones:

7.5.1.1. Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.

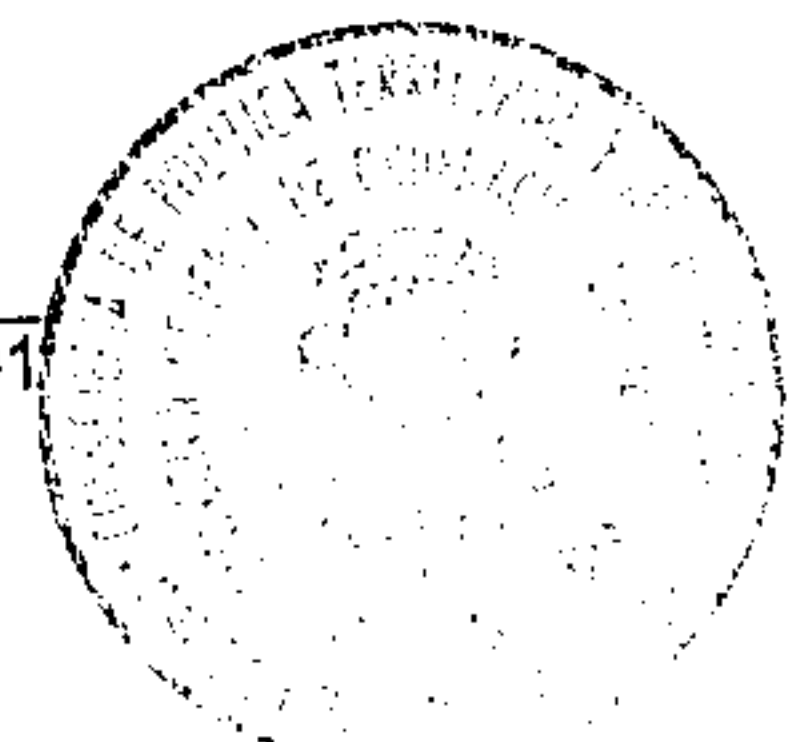
7.5.1.2. No producir perjuicios a terceros.

7.5.1.3. Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

7.5.2. En otro caso, el cambio de uso se considerará modificación de las N.N.S.S. 1ª FASE.

ART.7.6. EDIFICACIÓN PREVIA A LA CONDICIÓN DE SOLAR.

7.6.1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impongan las N.N.S.S. y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de solar, sin perjuicio de lo previsto a continuación.



Aprobado por el Pleno de Concejalía en sesión de 11 de Mayo de 1989

EL SECRETARIO,

TÍTULO OCTAVO.

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

CAPÍTULO 1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

ART. 8.1. PATRIMONIO HISTÓRICO.

Se entiende por Patrimonio Histórico, el conjunto de bienes de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico y cultural del municipio del San Miguel, integrado por los espacios naturales, paisajes, sitios históricos, ambientes, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

ART. 8.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en : la Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, el ART. 86 del R.P.L.S., el ART. 123 de L.S., la legislación autonómica y las presentes N.N.S.S.

ART. 8.3. CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN.

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente, por el Título V de estas Normas, por las Normas de Aplicación Directa del ART. 73 de la L.S., o por este mismo Capítulo.

ART. 8.4. PLANES Y NORMAS ESPECIALES PARA LA PROTECCIÓN.

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección y Conservación podrán alterar las determinaciones de las N.N.S.S. en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación de las N.N.S.S.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de mayo de 1999

EL SECRETARIO,

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTÓRICOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

ART.8.5. AMBITO DE PROTECCIÓN.

8.5.1. Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas, elementos geológicos y geomorfológicos, que se incluyan en el correspondiente plano de Clasificación.

8.5.2. Las zonas donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, se incorporarán a este, tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

ART.8.6. CONDICIONES DE USO.

Cumplirán las condiciones de uso propias de la clase y categoría de suelo en que se localicen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección.

ART.8.7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente, por el Título Quinto de estas Normas, por las Normas de Aplicación Directa del ART. 73 de la L.S., o por este mismo Capítulo.



Aprobado en el Pleno de la Comisión Municipal de Urbanización
en sesión de 11 de Mayo de 1999
EL SECRETARIO.

TÍTULO NOVENO.

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

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

ART. 9.1. DEFINICIÓN.

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

ART. 9.2. CAPACIDAD DE EDIFICAR.

9.2.1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, por su calificación urbanística, y por la adquisición del derecho a edificar, y está sometida a licencia municipal.

9.2.2. En el Suelo Rústico se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título Quinto.

9.2.3. En Suelo Urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título Sexto.

9.2.4. En Suelo Urbano son edificables los solares que cumplan los requisitos establecidos en el Título Séptimo.

9.2.5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

ART. 9.3. CLASES DE CONDICIONES.

9.3.1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Capítulos que siguen, referentes a los siguientes aspectos:

9.3.1.1. CONDICIONES DE PARCELA.

9.3.1.2. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.

9.3.1.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

9.3.1.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 de NOVIEMBRE de 1999

EL SECRETARIO,

- 9.3.1.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.
- 9.3.1.6. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.
- 9.3.1.7. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.
- 9.3.1.8. CONDICIONES DE SEGURIDAD.
- 9.3.1.9. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.
- 9.3.1.10. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

9.3.2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse, tanto en obras de nueva edificación, como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales, o en la regulación particular de la zona.

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

9.3.4. En Suelo Urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las N.N.S.S. 1ª FASE, establecen para cada tipo edificatorio.

9.3.5. En Suelo Urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

ART. 9.4. DEFINICIÓN.

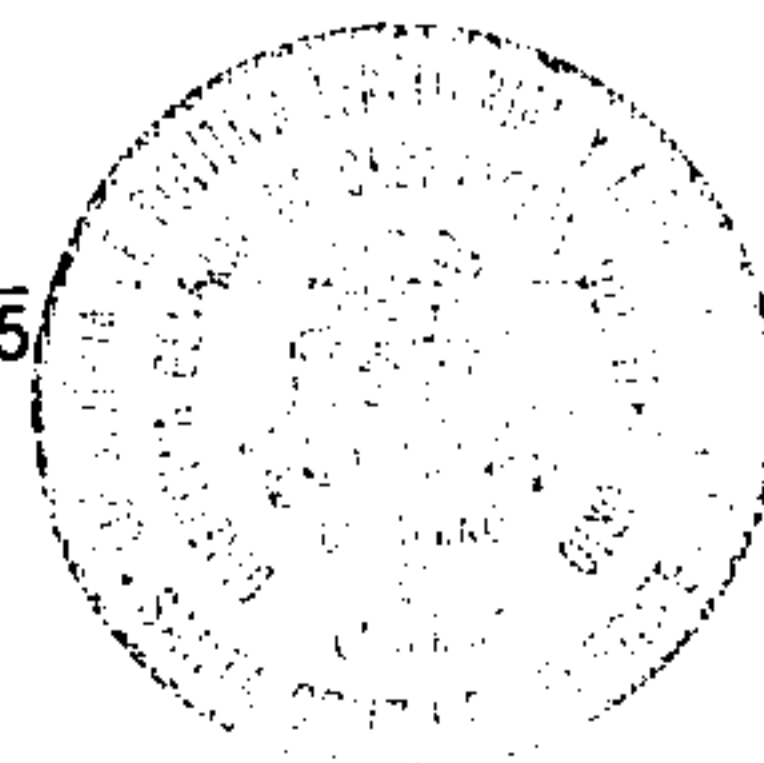
Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

ART. 9.5. APLICACIÓN.

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

ART. 9.6. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.

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



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de fecha 11 de mayo de 1999
El Alcalde Municipal, _____

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

ART. 9.7. SEGREGACIÓN, AGREGACIÓN E INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS.

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

ART. 9.8. LINDEROS.

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

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

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

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

ART. 9.9. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA: SOLAR.

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

9.9.1.1. **Condiciones de planeamiento:** Tener aprobado definitivamente el planeamiento que este Plan o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del sector, y estar calificada con destino a un uso edificable.

Aprobado por el Pleno de Urbanización
en sesión de 11 NOV 1989

EL SECRETARIO,

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

9.9.1.3. Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por este Plan o sus instrumentos posteriores de desarrollo. Podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con colindantes. Inversamente, cuando de la edificación de una parcela hubiera de seguirse que otra colindante no cumpla las condiciones mínimas de forma o superficie, será obligatoria la reparcelación.

9.9.1.4. Condiciones de ejecución de la urbanización: Que esté ejecutada la urbanización de la etapa, polígono con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías del ART. 40 del R.G.U..

9.9.2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación de la zona en que se localicen.

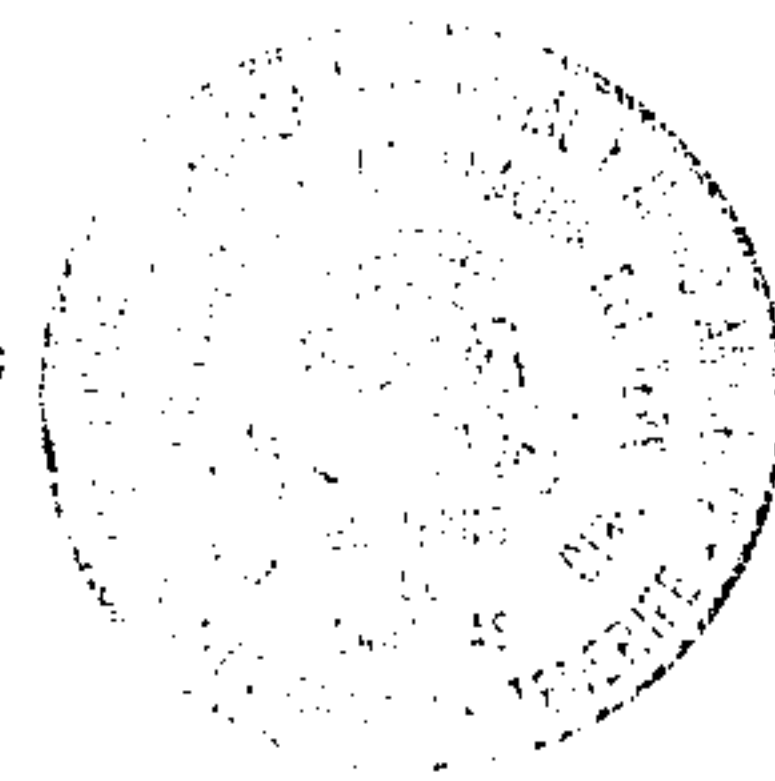
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

ART.9.10. DEFINICIÓN.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen las N.N.S.S. 1ª FASE.

ART.9.11. APLICACIÓN.

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



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 de mayo de 1997.
EL SECRETARIO,

ART.9.12. ELEMENTOS DE REFERENCIA.

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

ART.9.13. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LAS PARCELAS.

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

9.13.1. Linderos: definidos en el ART. 9.8.

9.13.2. Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

9.13.3. Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

9.13.4. Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

ART.9.14. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO.

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

9.14.1. Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

9.14.2. Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

9.14.3. Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de fecha 11 de Mayo de 1993
El Sr. Alcalde, Sr. _____

ART.9.15. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.

En la regulación de las N.N.S.S. 1ª FASE, se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

9.15.1. Cerramiento: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.

9.15.2. Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las comisas.

9.15.3. Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

9.15.4. Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

9.15.5. Planta Baja: planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

ART.9.16. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR O PÚBLICA.

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

9.16.1.1. En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

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

9.16.1.3. Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

9.16.2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.



Aprobado en el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Mayo de 1999
EL SECRETARIO,

ART.9.17. SEPARACIÓN A LINDEROS. PRESCRIPCIONES PARTICULARES.

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

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

ART.9.18. RETRANQUEO.

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

9.18.2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo se definirá por la normativa particular, atendiendo al carácter de cada zona, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

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

9.18.2.2. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

9.18.2.3. Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior.

ART.9.19. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

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

9.19.2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección hori-

Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

zontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

9.19.3. La separación de edificios dentro de una misma parcela los determinarán los respectivos Planes Parciales, con un mínimo de 3 m. Cuando la edificación se sitúe en parcelas diferentes, la separación mínima será de 6 m. en las de Uso Residencial y 10 m. en las de Uso Industrial, Comercial y Servicios.

ART.9.20. FONDO EDIFICABLE.

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

ART.9.21. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

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

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

ART.9.22. DEFINICIÓN.

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

ART.9.23. APLICACIÓN.

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



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

ART.9.24. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA.

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

9.24.2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en estas Normas, o por el planeamiento que desarrollen las N.N.S.S. 1ª FASE.

ART.9.25. SUPERFICIE OCUPABLE. OCUPACIÓN DEL SUBSUELO.

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

9.25.2. Su cuantía puede señalarse:

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

9.25.2.2. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

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

9.25.4. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la normativa particular de la zona.

ART.9.26. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

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

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



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 de NOVIEMBRE de 1999
EL SECRETARIO,



ART.9.27. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

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

ART.9.28. PREPARACIÓN DE LA PARCELA.

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

9.28.1. Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.

9.28.2. Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a dos (2) metros, ni la altura de cada muro será normalmente superior a cuatro (4) metros, con un máximo absoluto de seis (6) metros.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

ART.9.29. DEFINICIÓN.

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

ART.9.30. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación, y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas

Aprobada en sesión de la Corporación
11 NOV. 1999

en sesión de

EL SECRETARIO.

para cada parcela según la normativa de aplicación al uso a que se destine, y el lugar en que se ubique. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

ART.9.31. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.

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

9.31.2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soporales, en la parte de los mismos comprendida entre el plano/s de fachada/s y otro/s paralelo/s a tres (3) metros de distancia; los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición el supuesto previsto en el ART. 9.67., aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma, sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

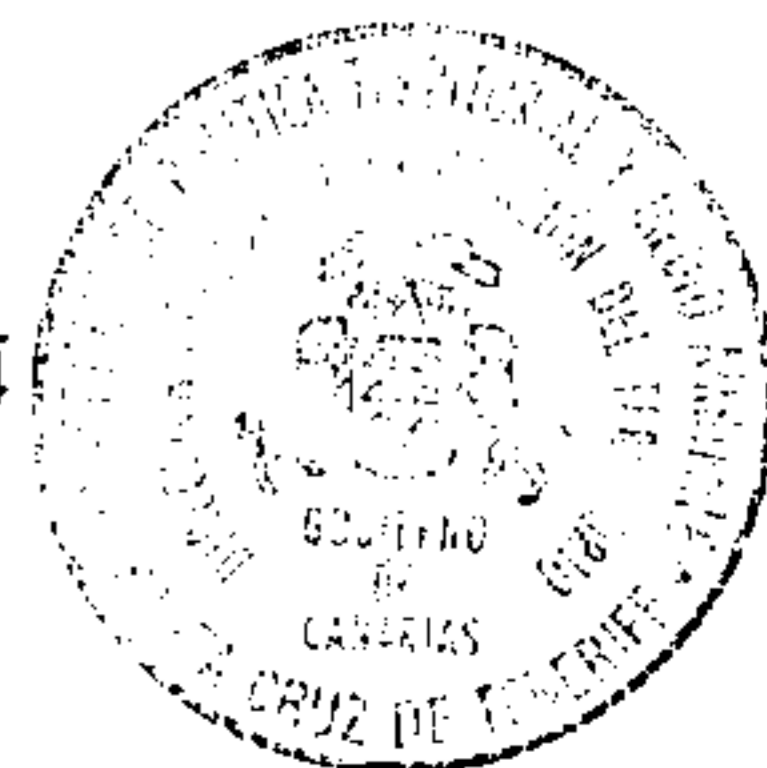
En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada, se computará la mitad de su superficie.

En los semisótanos, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de cualquier fachada en la que exista, o sea posible practicar, un hueco al exterior de ochenta (80) centímetros de altura.

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

9.31.3. Salvo regulación expresa de la normativa particular, los sótanos se excluirán del cómputo de la superficie edificada.

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



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 de Noviembre de 1989



EL SECRETARIO.

ART.9.32. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.

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

ART.9.33. SUPERFICIE EDIFICABLE.

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

9.33.2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

9.33.2.1. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

9.33.2.2. El coeficiente de edificabilidad.

9.33.2.3. El valor absoluto.

ART.9.34. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

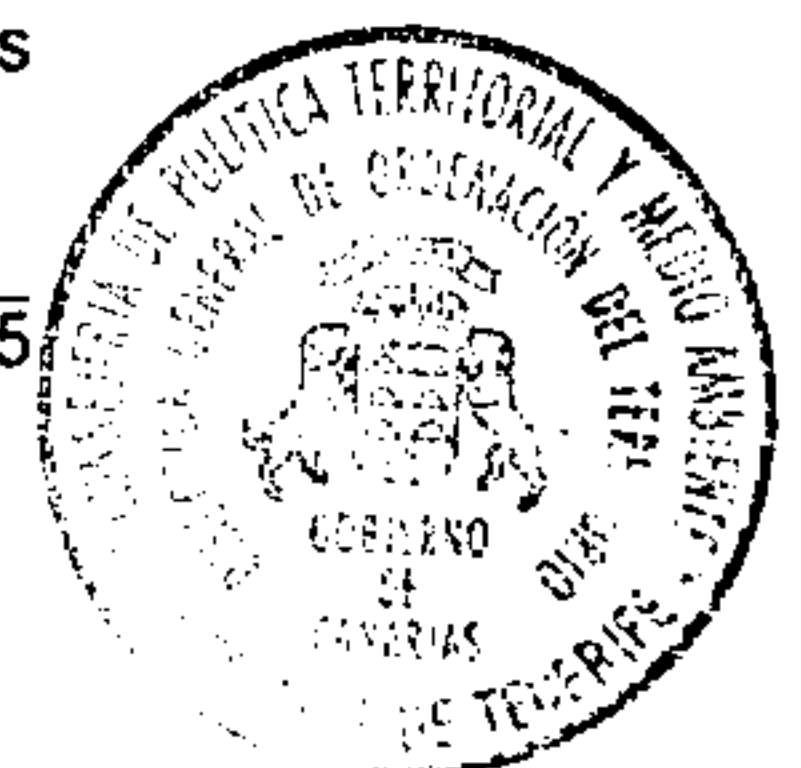
9.34.1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia, medida en proyección horizontal.

9.34.2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

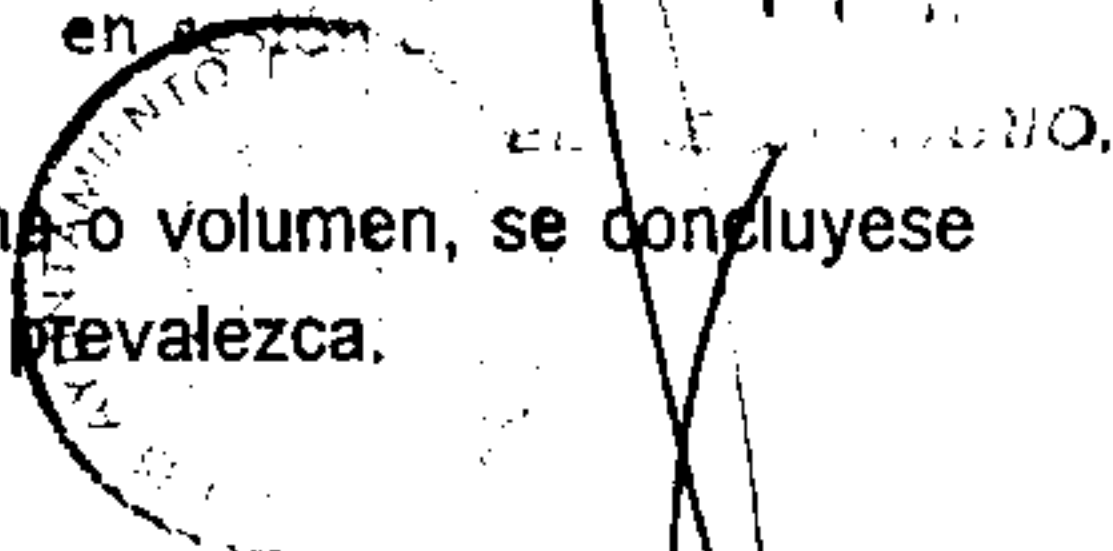
9.34.2.1. **Edificabilidad bruta:** El coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables, como los terrenos sujetos a cesión obligatoria y gratuita.

9.34.2.2. **Edificabilidad neta:** El coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se han deducido las superficies no edificables.

9.34.3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros



Aprobado en Sesión de Concejo Municipal en fecha 11 de Mayo de 1999



derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que prevalezca.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES.

ART.9.35. DEFINICIÓN.

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

ART.9.36. APLICACIÓN.

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

ART.9.37. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

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

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

9.37.2. Salvo prescripciones particulares de la normativa de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:

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

9.37.2.2. Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior, considerada al pie de la vertical de que se trate.



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de fecha 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.

ART.9.38. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

9.38.1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea, o parte de ella, en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de ochenta (80) centímetros de alto.

Aquellas plantas semienterradas en las que sea posible abrir el hueco citado, se considerarán semisótanos.

9.38.2. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

9.38.3. El número total de sótanos y/o semisótanos no podrá exceder de cuatro (4), salvo autorización expresa de la normativa particular que, en tal caso, determinará las condiciones de cómputo de la edificabilidad.

9.38.4. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

9.38.5. Los semisótanos computarán a efectos de altura y de número de plantas en los siguientes supuestos:

9.38.5.1. En Edificación Alineada a Vial, Ciudad Jardín y Libre Composición: Cuando la cara inferior de su forjado de techo sobresalga más de cien (100) centímetros de la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo, o incluso desarrollarlo en toda la altura de la planta baja.

9.38.5.2. En otras tipologías: Cuando para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas, sea obligado resolverlas como un zócalo, salvo que sea ciego, visualmente independiente de la edificación principal. En el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos, irá necesariamente acabado en piedra natural.

ART.9.39. ENTREPLANTAS.

9.39.1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base, ni de la limitación de superficie edificable si existiera, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.



Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

en sesión

11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

9.39.2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta, no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros, respectivamente.

ART.9.40. ALTURA DE PLANTAS.

9.40.1. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja, no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) metros.

La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos (300) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público, o la misma que en el apartado anterior cuando se destine a otros usos.

9.40.3. En edificación cerrada la altura máxima se establece en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticinco (325) centímetros para las demás, medidas de techo a techo. No obstante, cuando la regulación de altura de la edificación se establezca a través del parámetro "altura reguladora máxima", las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador, y no se exceda el número de plantas autorizadas, ni se las dote de altura inferior a la mínima.

9.40.4. Cuando por aplicación de la norma anterior, la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas.

9.40.5. En edificación abierta y ciudad jardín podrán excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada, cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de superficie edificable.

ART.9.41. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

9.41.1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandi-



Aprobado en sesión de 14 de mayo de 1999
EL SECRETARIO,

llas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (50) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

9.41.2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, mediante la aprobación de un estudio axonométrico a escala, por el que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

9.41.2.1. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

9.41.2.2. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada, ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

9.41.2.3. Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento, limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

9.41.2.4. Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas, y sujetas a la misma limitación que en los apartados anteriores.

9.41.3. La normativa particular de zona determinará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.

ART.9.42. ALTURA MÍNIMA.

No podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para las zonas de edificación cerrada, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

ART.9.43. DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.



Aprobado por el Pleno Municipal en sesión del 11 de Noviembre de 1989

EL SECRETARIO,

ART.9.44. APLICACIÓN.

9.44.1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total.

9.44.2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE CALIDAD.

ART.9.45. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

ART.9.46. AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

9.46.1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente. A tal fin, deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

9.46.2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico, o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

9.46.3. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.



Aprobado en sesión de la Comisión de Planeación
el día 30 de mayo de 2019.

ART.9.47. BARRERAS ANTIHUMEDAD.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES Y VIVIENDAS.

ART.9.48. LOCAL O PIEZA HABITABLE.

9.48.1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas, y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

9.48.2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

9.48.2.1. Dar fachada a vía pública, calle o plaza.

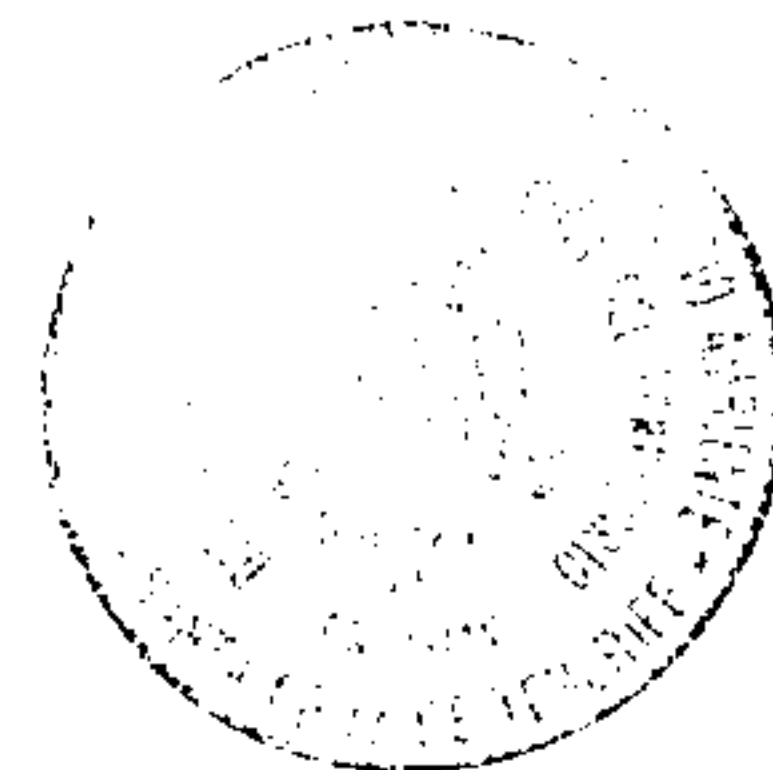
9.48.2.2. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

9.48.2.3. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

9.48.2.4. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir, además, las condiciones del **ART. 9.50** sobre superficie de huecos y ventilación.

9.48.3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial conforme a lo dispuesto en el **ART. 9.84**, y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.



Aprobado en sesión de la Comisión de Planeación

en sesión



[Handwritten signature]

ART.9.49. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO.

9.49.1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.

9.49.2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar que cumpla las restantes condiciones de calidad e higiene.

ART.9.50. VENTILACIÓN.

9.50.1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:

9.50.1.1. **Natural:** cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

9.50.1.2. **Forzada:** cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del ART. 9.48.

9.50.2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la de la planta del local, cuando se trate de una edificación destinada a uso residencial ordinario, y un cuarto (1:4) cuando la edificación se destine uso residencial turístico.

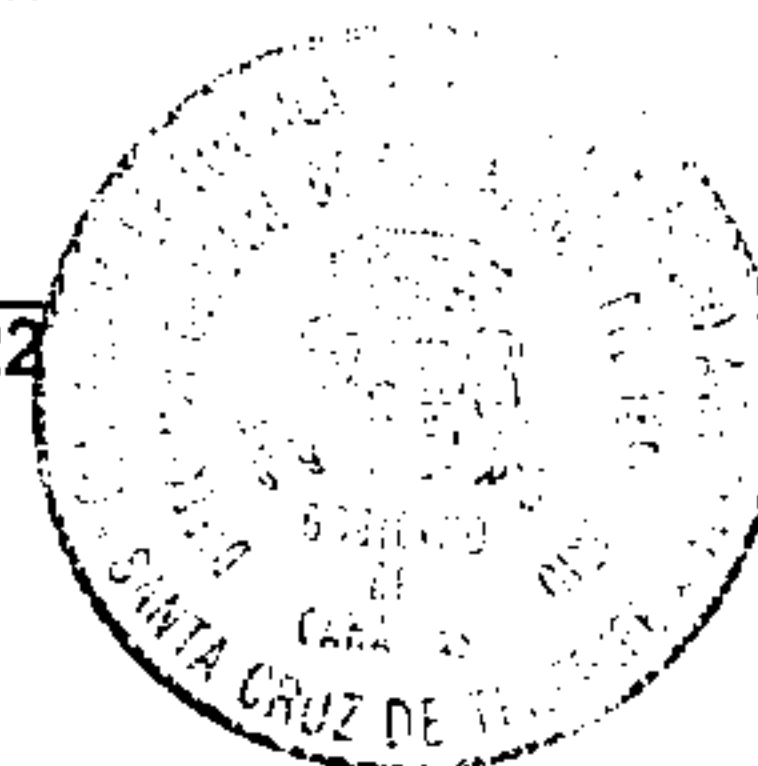
9.50.3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su ventilación.

ART.9.51. ILUMINACIÓN ARTIFICIAL.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local ordinario podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (60) lux, medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

ART.9.52. OSCURECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios para su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.



Aprobado en el Pleno Municipal de Generación

en sesión del día 1 de mayo de 1999

EL SECRETARIO,

ART.9.53. VIVIENDAS INTERIORES.

9.53.1. Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las mismas condiciones que se fijan para las separaciones a linderos en áreas de edificación aislada, además de las condiciones de seguridad establecidas en el ART. 9.100.

9.53.2. El frente mínimo de cualquier vivienda a los espacios a que se refiere el apartado anteriores será de cuatro (4) metros.

ART.9.54. SUPERFICIES Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS.

Toda vivienda deberá cumplir con la normativa básica vigente y en especial con el Decreto 47/91. Condiciones de Habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

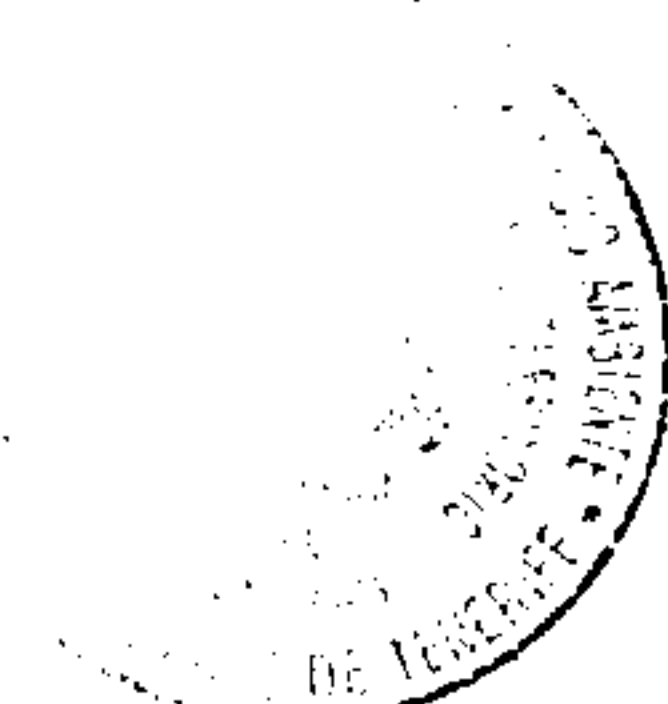
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS PATIOS.

ART.9.55. PATIOS.

9.55.1. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

9.55.1.1. Patio de parcela o de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:

1. Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.
2. Patios abiertos a fachadas.
3. Patios abiertos a patios de manzana.
4. Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente a la calle con el patio de manzana.
5. Patios mancomunados.



Aprobado por el Consejo Municipal de Cooperación
en sesión del 11 de Mayo de 1999

EL SECRETARIO,

9.55.2. Patio de manzana: es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio único no edificado o edificado conforme a su regulación específica.

9.55.3. Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la aceva o terreno.

ART.9.56. ANCHURA DE PATIOS.

9.56.1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

9.56.2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.

9.56.3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo lo que disponga la normativa zonal.

ART.9.57. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS.

La altura de patio H se medirá desde el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva.

ART.9.58. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS.

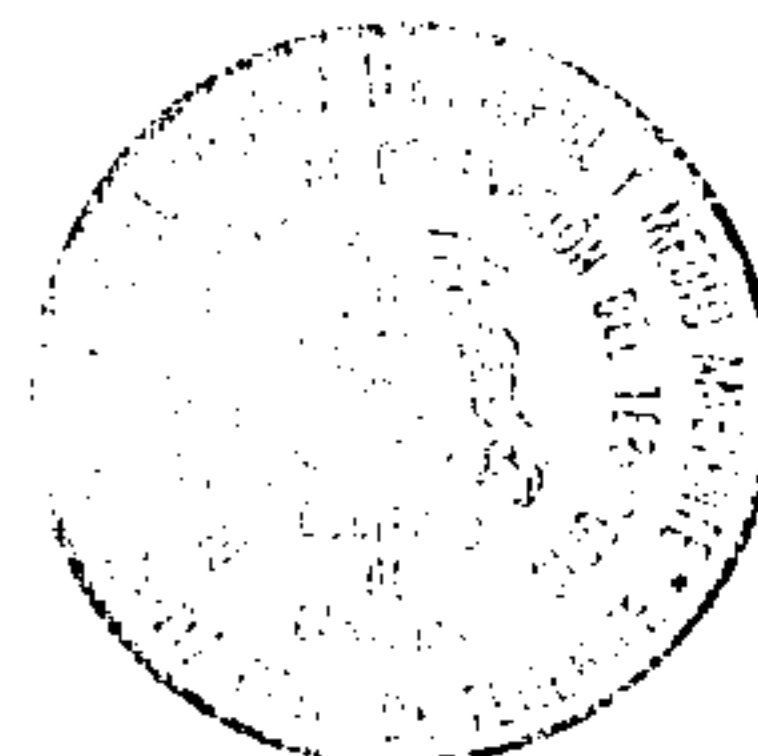
9.58.1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

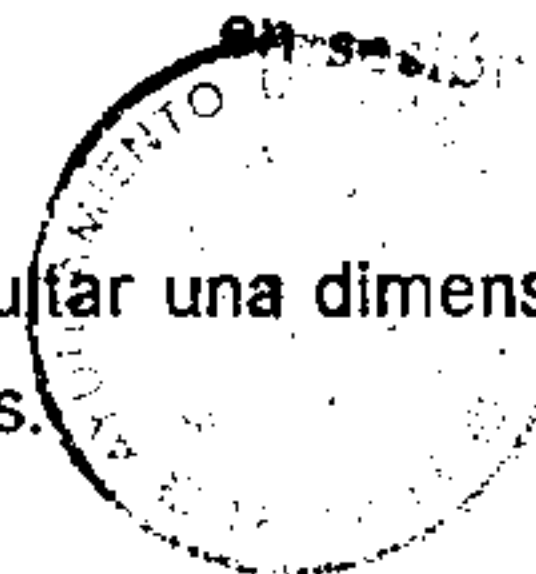
9.58.2. Patios en otras tipologías edificatorias.

9.58.2.1. La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio, medida en la forma indicada en el ART. 295, y no inferior a tres (3) metros.

9.58.2.2. Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de fecha 11 de Mayo de 1999
MAY 1999



dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a la quinta parte de la altura H, ó de dos y medio (2,5) metros.

9.58.2.3. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

9.58.2.4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas, cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el **ART. 9.62.**

ART.9.59. LUCES RECTAS EN PATIOS.

Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos del apartado 2 del artículo anterior, podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres (3) metros.

ART.9.60. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.

9.60.1. Se permiten los patios abiertos a la fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

9.60.1.1. Que el lado de fachada del patio abierto tenga como mínimo seis (6) metros.

9.60.1.2. Que la profundidad no sea mayor que la anchura.

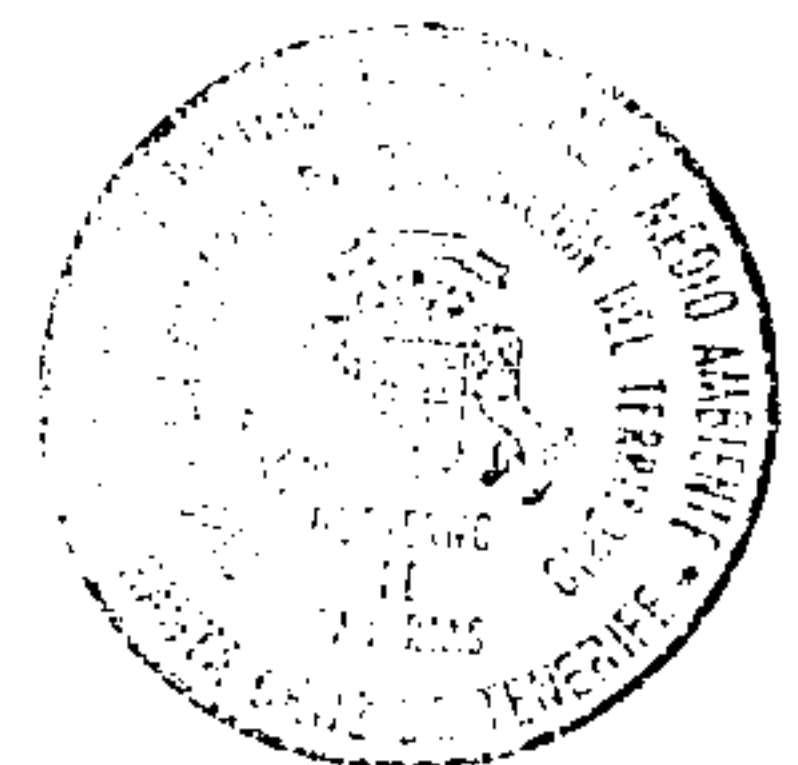
9.60.1.3. No dejar muros de contigüidad al descubierto.

9.60.1.4. Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.

9.60.2. Los patios abiertos a espacio libre interior o patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

9.60.2.1. La abertura no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio, ni será menor de tres (3) metros.

9.60.2.2. La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.



Aprobado por el III Ay. Municipal Corporación
en sesión de 11 de Mayo 1999
EL SECRETARIO.

9.60.2.3. Si la profundidad es mayor que aquella dimensión, el ancho mínimo de la abertura será la cuarta parte de la altura.

ART.9.61. PATIOS DE COMUNICACIÓN DIRECTA ENTRE LA CALLE Y EL PATIO DE MANZANA.

Los patios o espacios libres laterales que ocupen todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle y el patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

9.61.1. Que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.

9.61.2. Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido para los patios de luces.

9.61.3. Que se asegure el tratamiento de la medianera al descubierto como si de una fachada se tratase.

ART.9.62. PATIOS MANCOMUNADOS.

9.62.1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

9.62.1.1. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes del otorgamiento de la licencia.

9.62.1.2. La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

9.62.1.3. Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres (3) metros.

9.62.1.4. El patio resultante cumplirá las condiciones que se han establecido para cada tipo.

9.62.1.5. Cuando a pesar de cumplirse la condición anterior, por no coincidir exactamente los lados de los patios, queden zonas de uno de ellos que no correspondan con el otro patio, estas zonas deberán cumplir el ART. 9.60.



Aprobada en sesión pública de Concejo Municipal el día 11 de Noviembre de 1999 en sesión pública celebrada en el Concejo Municipal.

9.62.1.6. Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima. Sobre éstos, se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros, medidos desde la rasante del patio más bajo.

ART.9.63. PATIOS INGLESES.

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de zonas de vivienda unifamiliar, cuando la correspondiente normativa particular lo autorice o no lo prohíba expresamente.

ART.9.64. COTA DE PAVIMENTO.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

ART.9.65. ACCESO A PATIOS.

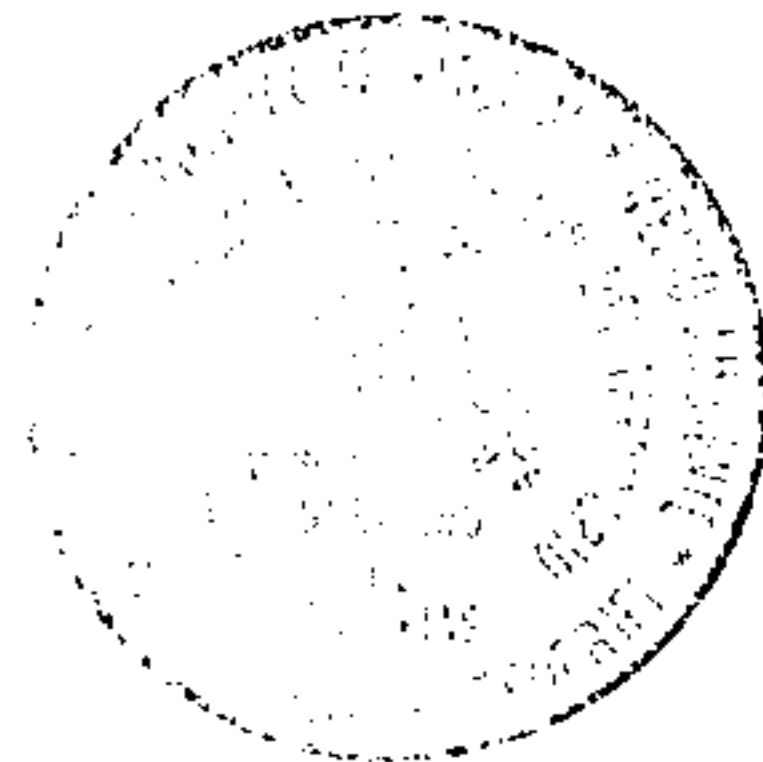
Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

ART.9.66. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS DE PARCELA.

En las zonas de uso característico residencial, sea permanente o turístico, no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas particulares de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

ART.9.67. CUBRICIÓN DE PATIOS.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.



Aprobación: _____

_____ 11/03/1989

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

ART.9.68. DEFINICIÓN.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al uso y destino que tienen previsto.

ART.9.69. APLICACIÓN.

9.69.1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación, y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

9.69.2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal, o las que el Ayuntamiento promulgue.

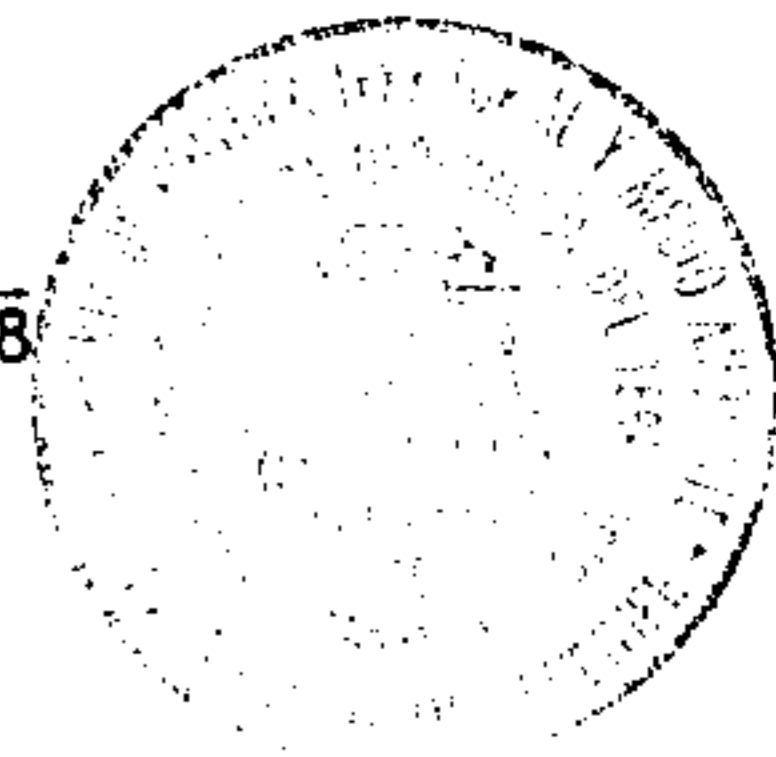
SECCIÓN PRIMERA: DOTACIÓN DE AGUA.

ART.9.70. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.

9.70.1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos cincuenta (350) litros por habitante o usuario.

9.70.2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

9.70.3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, tanto de consumo, como de riego.



Aprobado en sesión el 11 de Noviembre de 1999
 EL SECRETARIO

El suministro se realizará a través de la red municipal de abastecimiento en el suelo urbano y urbanizable y mediante la producción propia por vía de desalinización en el sector de suelo urbanizable no programado, debiendo acreditarse la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano, de conformidad con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de la red municipal de abastecimiento, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

9.70.4. En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención. El Ayuntamiento podrá modificar en cualquier momento las características técnicas de dichas instalaciones para el mejor funcionamiento del servicio, debiendo adaptarse las construcciones en el plazo que al efecto se señale.

ART.9.71. DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE.

Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

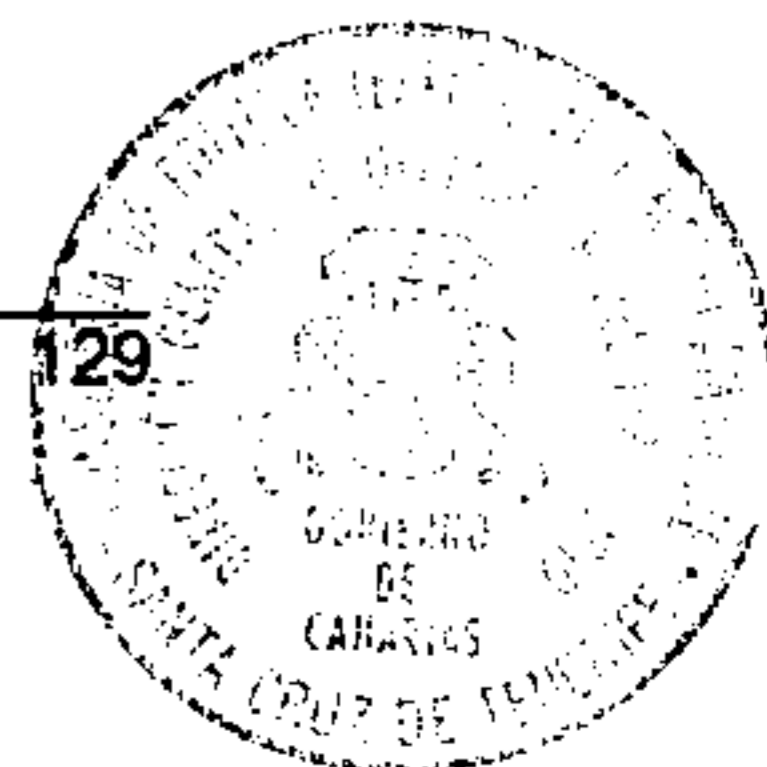
SECCIÓN SEGUNDA: ENERGÍA ELÉCTRICA.

ART.9.72. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general, o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1973.

ART.9.73. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores, se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública, con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad en óptimas condiciones de conservación.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

11 NOV. 1999

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

ART.9.74. PUESTA A TIERRA.

9.74.1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

9.74.2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

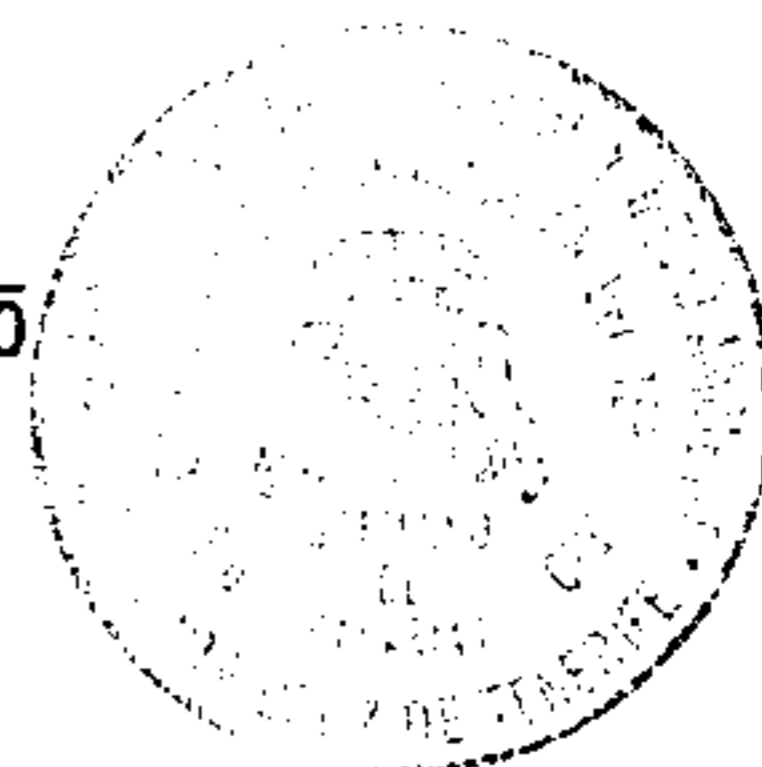
ART.9.75. COMBUSTIBLE.

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustible quedará completamente definida en los proyectos correspondientes, debiendo cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, y las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Las calderas y quemadores contarán con filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifiquen en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica, o, en su defecto, en la legislación sectorial y sus normas de desarrollo reglamentario.

ART.9.76. ENERGÍAS ALTERNATIVAS.

Los proyectos de nueva construcción justificarán el tipo de energía que propongan, en relación a la posibilidad de utilizar energía solar u otras fuentes alternativas, previendo, en su caso, espacios y condiciones técnicas adecuadas para la ubicación de una instalación receptora suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Tanto si se proyecta la instalación, como si solamente se prevé su posibilidad futura, se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental o sometidas a determinaciones específicas de conservación por la legislación sectorial o por la planificación urbanística y territorial.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento

en sesión de

11 de Mayo de 1999

EL SECRETARIO,

SECCIÓN TERCERA: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

ART.9.77. TELEFONÍA.

9.77.1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.

9.77.2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

ART.9.78. RADIO Y TELEVISIÓN.

9.78.1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, locales destinados a la residencia de turistas y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

9.78.2. Tanto en el caso anterior, como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

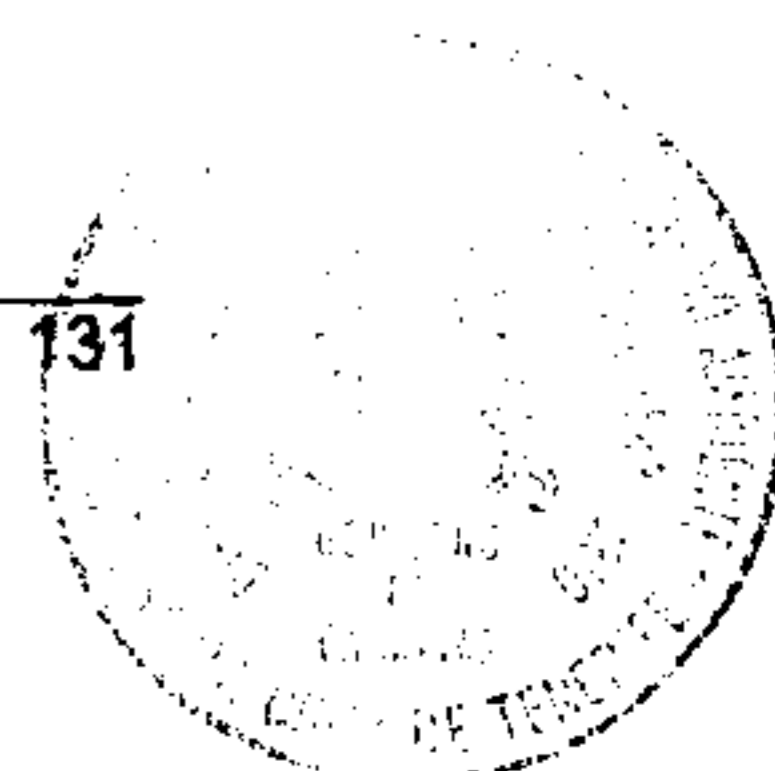
ART.9.79. SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN CUARTA: SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

ART.9.80. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

9.80.1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes y colectores interiores las haga llegar al alcantarillado urbano o depósito particular de almacenamiento.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

9.80.2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse a un pozo absorbente o, eventualmente, por debajo de la acera hasta la cuneta.

ART.9.81. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. VERTIDOS.

9.81.1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación, sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

9.81.2. Donde exista red urbana de evacuación, deberán acometer forzosamente a la misma por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sífónica.

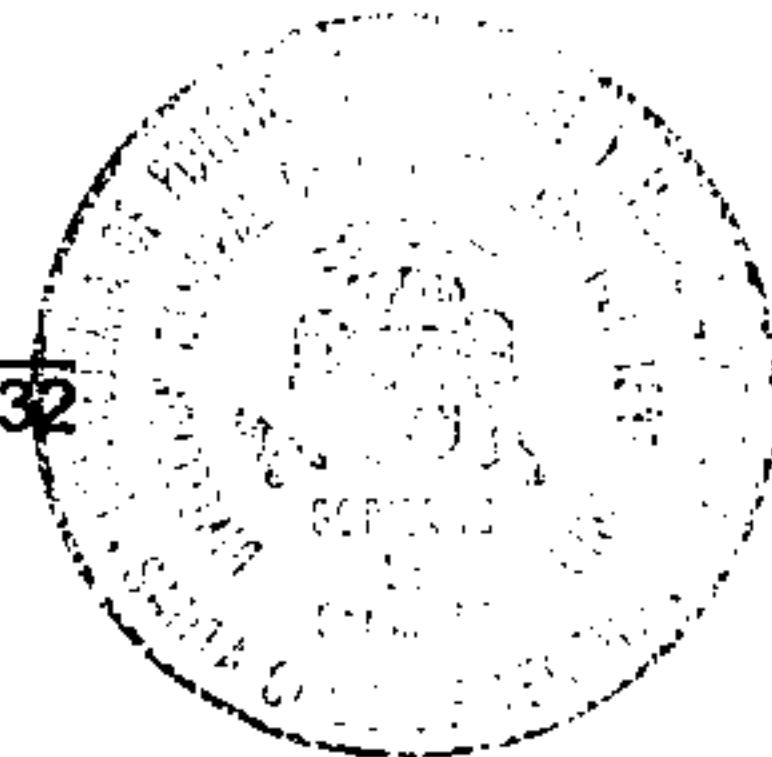
9.81.3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

9.81.4. Todo vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas o degradar el dominio público hidráulico, habrá de someterse a los sistemas de tratamiento adecuados a la naturaleza de la actividad que los produzca, y requiere autorización administrativa, que ha de ser emitida por el Consejo Insular de Aguas, bajo las condiciones que se establecen en el presente Reglamento. Esta autorización no exime de la necesidad de obtener las demás autorizaciones y concesiones legalmente exigibles.

9.81.5. Cuando el vertido pueda dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si un estudio hidrogeológico previo demostrase la inocuidad del vertido.

9.81.6. Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la correspondiente autorización del vertido.

Se incorporarán condiciones específicas a las autorizaciones o licencias relativas al establecimiento de actividades susceptibles de degradar el dominio público hidráulico, entendiéndose por tales aquellas cuyos procesos pueden afectar negativamente al dominio público hidráulico y su entorno. En esta categoría se incluyen especialmente la evacuación de residuos mediante acumulación, enterramiento o creación de vertederos de sustancias sólidas en el suelo, canteras, excavaciones, y otras de análoga naturaleza.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO,

9.81.7. En cualquier caso, los vertidos cumplirán las normas establecidas en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

ART.9.82. EVACUACIÓN DE HUMOS Y VAHOS.

9.82.1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

9.82.2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

9.82.3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables, y siempre que se adopte una solución estética adecuada, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación, para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

9.82.4. Con arreglo al nivel tecnológico disponible en cada momento, será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

9.82.5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

9.82.6. Serán de aplicación cuantas disposiciones legales o reglamentarias sobre contaminación atmosférica estén vigentes en cada momento.

ART.9.83. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

9.83.1. La eliminación de los residuos sólidos urbanos deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, la vegetación, la fauna, la calidad del aire y de



Aprobado por el Pleno Municipal en la Corporación
en sesión de 11 de Julio, 1999

EL SECRETARIO,

las aguas y, en general, todo lo que pueda atentar contra los seres vivos, los recursos naturales y calidad ambiental del lugar donde viven.

9.83.2. Los productores o poseedores de residuos sólidos urbanos deberán tratarlos adecuadamente, adoptando en su tratamiento, transporte y vertido las medidas de seguridad adecuadas a la naturaleza, toxicidad o peligrosidad de su contenido, y poniéndolos a disposición del Ayuntamiento, o de las personas o Administraciones Públicas en las condiciones que determinen las Ordenanzas municipales, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos (PIRS) y, en su caso, las normas legales y reglamentarias aplicables por razón de la materia o actividad.

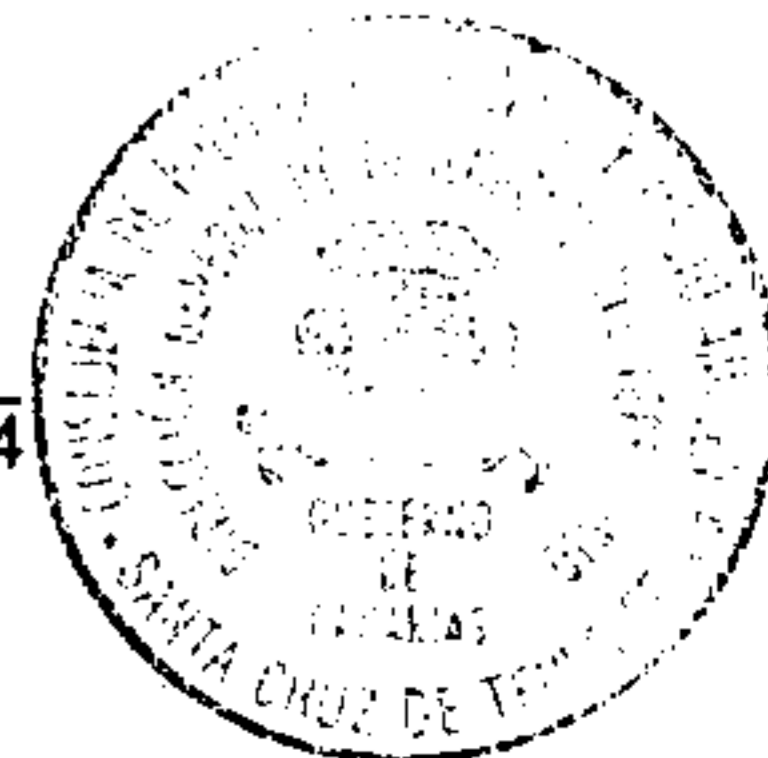
Deberá acreditarse, en cualquier caso, la inscripción en el Registro de Productores de Residuos Tóxicos de la Comunidad Autónoma de Canarias

9.83.3. Sin perjuicio del deber de los productores o poseedores de residuos de informar al Ayuntamiento sobre el origen, cantidad y características especiales de residuos que puedan producir trastornos en su tratamiento y transporte, cuando el Ayuntamiento considere que los residuos sólidos presentan características que los hagan tóxicos y peligrosos, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes, exigirá al productor, poseedor o gestor de los residuos que, previamente a su recogida y tratamiento, realice un tratamiento adecuado para eliminar o reducir en lo posible esas características, y adopte las medidas preventivas idóneas para garantizar la seguridad y la calidad ambiental de los seres vivos, de los recursos naturales, de los bienes culturales y del paisaje.

Los trituradores de basuras o residuos con vertidos a la red de alcantarillado sólo podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal correspondiente y la correspondiente autorización de vertido, de conformidad con lo establecido en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

9.83.4. Cuando se trata de productores, poseedores o gestores de residuos sólidos industriales, de la construcción o de características especiales por su toxicidad o peligrosidad, el Ayuntamiento podrá imponer la obligación de constituir depósitos o vertederos propios adecuados a la naturaleza de los residuos o proceder a su eliminación, de acuerdo con lo establecido en estas Normas y en la legislación sectorial.

El Ayuntamiento de San Miguel, en colaboración con el órgano competente en materia de medio ambiente y conservación de la naturaleza, adoptará las medidas oportunas para concentrar el vertido de residuos sólidos inertes en canteras abandonadas o espacios degradados que requieran la restauración y regeneración de sus condiciones originarias.



Aprobado en sesión de 11 Nov. 1989

EL SECRETARIO.

9.83.5. Prevalecerán, en todo caso, sobre las disposiciones contenidas en las presentes Normas, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos. Complementariamente, regirán las disposiciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, la normativa autonómica y sus normas de desarrollo reglamentario.

SECCIÓN QUINTA: INSTALACIONES DE CONFORT.

ART.9.84. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

9.84.1. Siempre que sea posible, se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso, y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje general del entorno en que se ubique.

9.84.2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos, y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

9.84.3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa legal o reglamentaria sobre su funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

9.84.4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse mediante chimenea hasta la cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros, y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

ART.9.85. APARATOS ELEVADORES.

9.85.1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, escaleras mecánicas, y otros apartados elevadores de personas o cosas, cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

en sesión de

11 de mayo de 1999

EL SECRETARIO,

9.85.2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a tres plantas desde su acceso dispondrá necesariamente de ascensor.

Se exceptúa los edificios destinados a vivienda unifamiliar, los edificios catalogados o protegidos por la legislación sectorial, y aquéllos en que sean manifiestamente innecesarios, en función del uso a que se destinan. Tal excepción no podrá afectar en ningún caso a las edificaciones destinadas a uso turístico.

9.85.3. Habrán de cumplimentarse rigurosamente los requisitos mínimos de accesibilidad establecidos por el ART. 328.8. de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

9.85.4. La instalación de ascensores se justificará por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función al número de plantas servidas. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros, siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro, ni pendiente superior al diez por ciento (10%), de tal modo que sea.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa con la escalera, directamente o a través de zonas comunes de circulación.

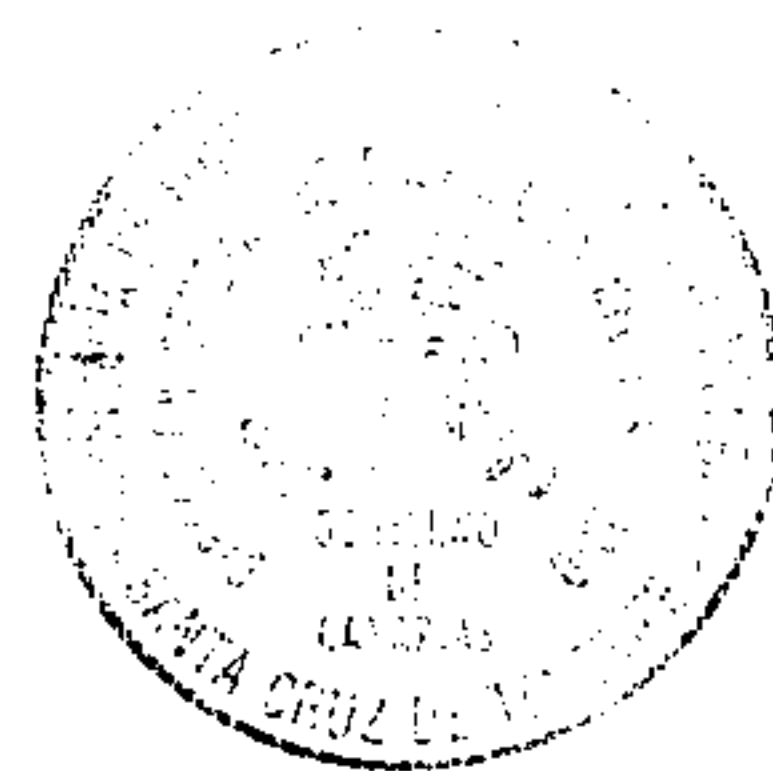
9.85.5. Se podrán instalar montacoches en las condiciones del ART. 9.90, cuando así convenga a la solución de la dotación de aparcamientos.

9.85.6. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

SECCIÓN SEXTA: APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

ART.9.86. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

9.86.1. Todos los edificios y locales en los que resulte necesario, en función de las normas reguladoras de su uso, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos.



en sesión de 1 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

9.86.2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de aparcamiento o, incluso, relevar de su cumplimiento, en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento, y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Alternativamente, podrá aceptarse su compensación con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

9.86.3. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

Para implantaciones de usos especiales, o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

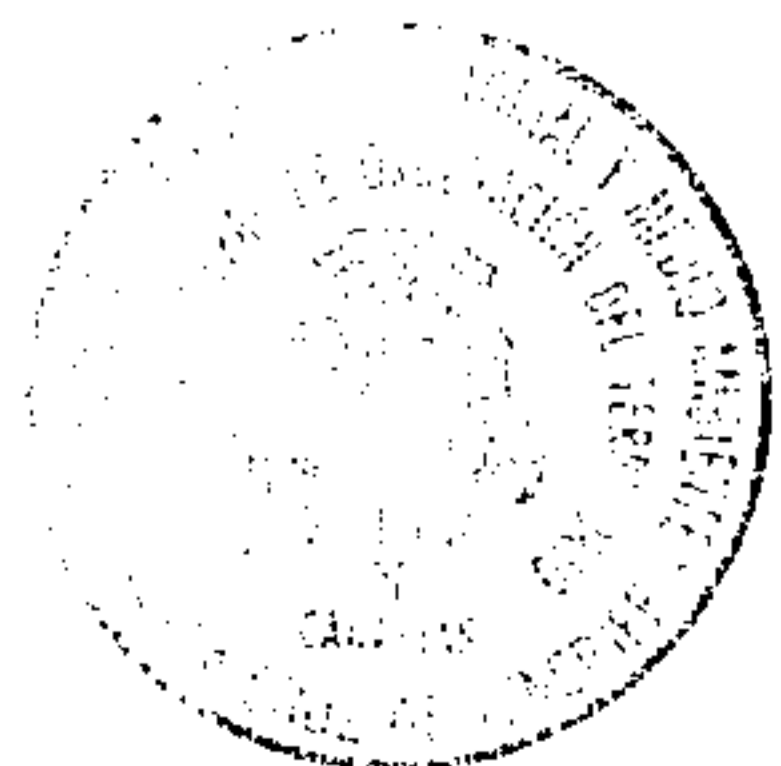
9.86.4. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas, mediante las condiciones que cada caso se requieran.

9.86.5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

ART.9.87. SOLUCIONES PARA LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

9.87.1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados libres o edificados, bien en la propia parcela, o en otra parcela de la misma propiedad, si ello resultase compatible con la correspondiente normativa zonal, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

9.87.2. Cuando el Ayuntamiento, en atención a lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, considere cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.



Aprobado por el Pleno de la Corporación
 en sesión del 17 de Mayo de 1999
 EL SECRETARIO.

ART.9.88. PLAZA DE APARCAMIENTO.

9.88.1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones, según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO (mts)	L O N G I T U D (mts)	L A T I T U D
Vehículos de dos ruedas :	2,5	1,5
Automóviles grandes:	5,0	2,5
Automóviles ligeros:	4,5	2,2
Industriales ligeros:	5,7	2,5
Industriales grandes:	9,0	3,0

9.88.2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación, incluyendo las áreas de acceso y maniobra.

9.88.3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

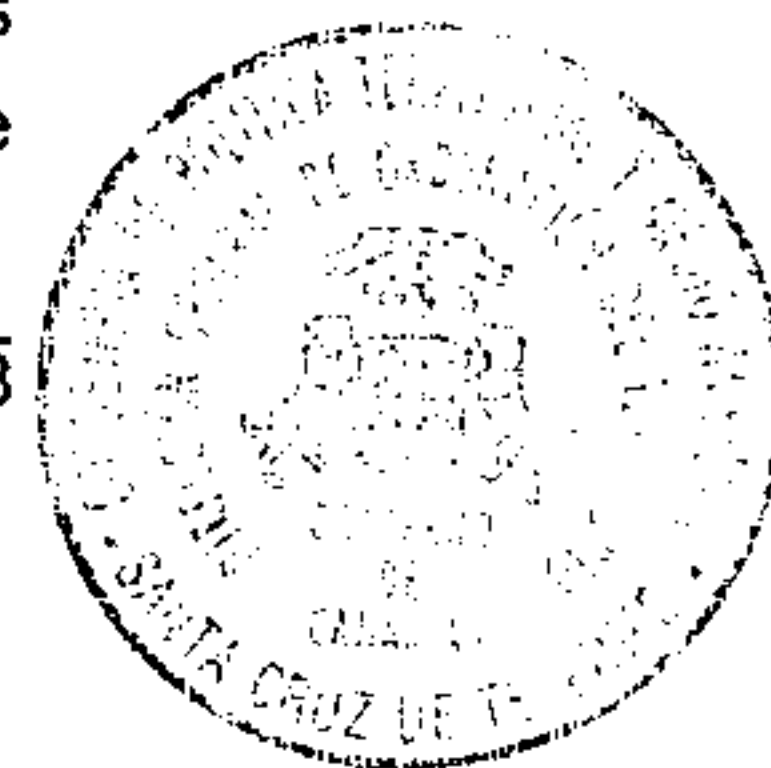
ART.9.89. GARAJES.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- 9.89.1. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- 9.89.2. En la planta de cubierta, siempre que no resulte visible desde el entorno.
- 9.89.3. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de la parcela.
- 9.89.4. En edificios exclusivos.

ART.9.90. ACCESOS A LOS GARAJES.

9.90.1. Los garajes colectivos y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos sus accesos al exterior, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de



Aprobado por el Concejo Municipal de San Miguel de Abona en sesión del día 11 de mayo de 2019.
 EL SECRETARIO,

fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%), y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar en nada su configuración. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial, y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

9.90.2. Podrá denegarse la autorización de los accesos a los garajes, cuando se produzca alguna de las siguientes situaciones:

9.90.2.1. A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros, o en otros lugares de baja visibilidad.

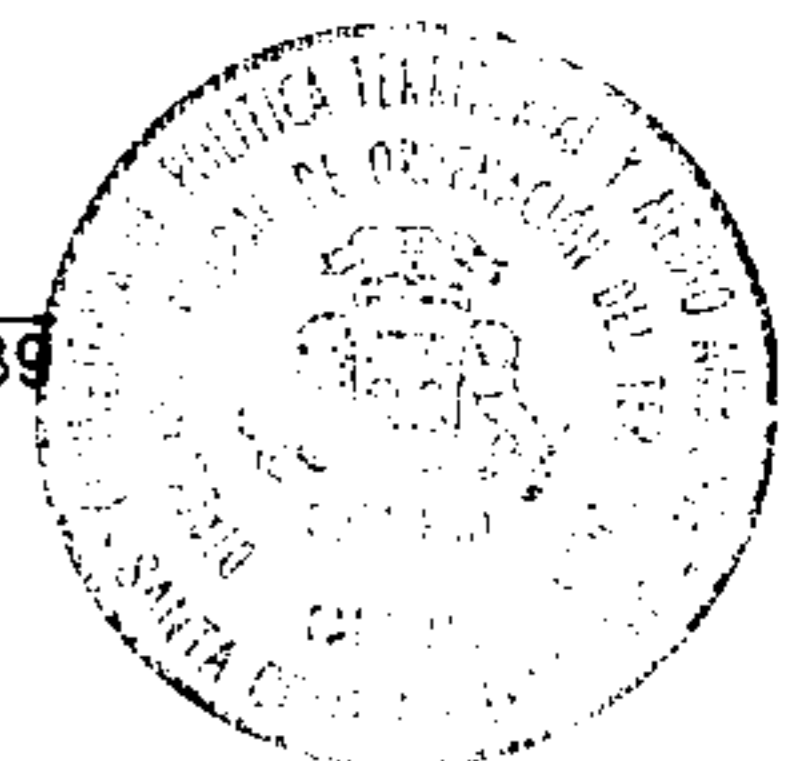
9.90.2.2. En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.

9.90.2.3. Con ancho superior a seis (6) metros en aceras públicas.

9.90.2.4. En las situaciones que señale la normativa zonal o de sector.

9.90.3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%), y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, ampliada en las curvas hasta donde sea necesario, con un radio de curvatura, medida también en el eje, superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

9.90.4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas, y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la de personas, con anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.



en sección 11
EL SECRETARIO,

En los garajes de menos de doscientos (200) metros cuadrados, el acceso tendrá una anchura superior a tres (3) metros, debiendo establecerse la misma diferencia de nivel de entre la zona de vehículos y la de personas.

9.90.5. Los garajes de superficie superior a los seiscientos (600) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

En este supuesto, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional, y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

9.90.6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

9.90.7. Se autorizará la mancomunidad de garajes.

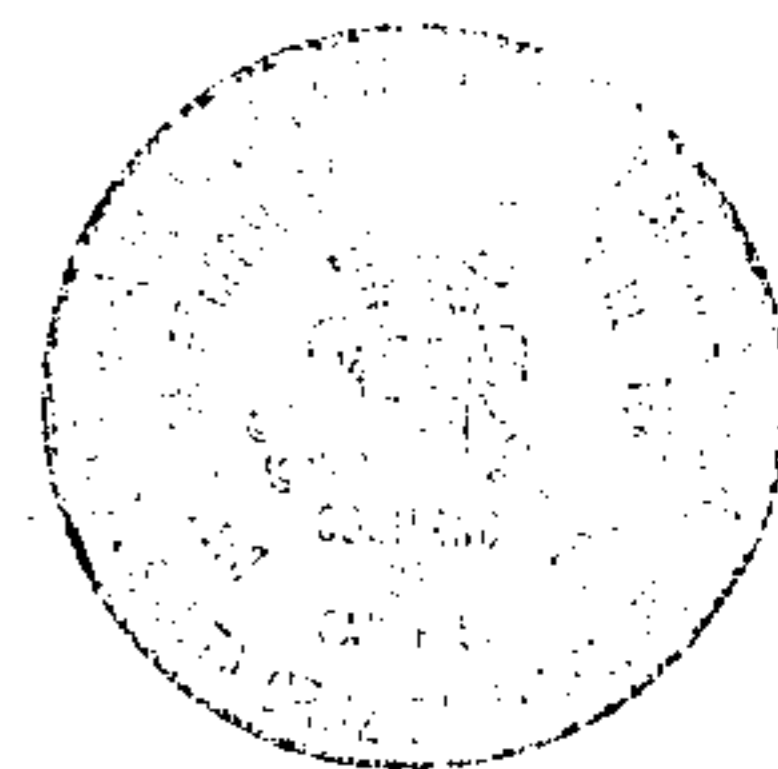
9.90.8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

ART.9.91. ALTURA LIBRE DE GARAJES.

La altura libre de los garajes será, como mínimo, de doscientos veinticinco (225) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta doscientos diez (210) en puntos localizados de paso de instalaciones.

ART.9.92. ESCALERAS EN LOS GARAJES.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes desde seiscientos (600) hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie, y superior a ciento quince (115) centímetros en los de mayor superficie.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de _____
EL SECRETARIO.

ART.9.93. VENTILACIÓN DE GARAJES.

9.93.1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, y estarán alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

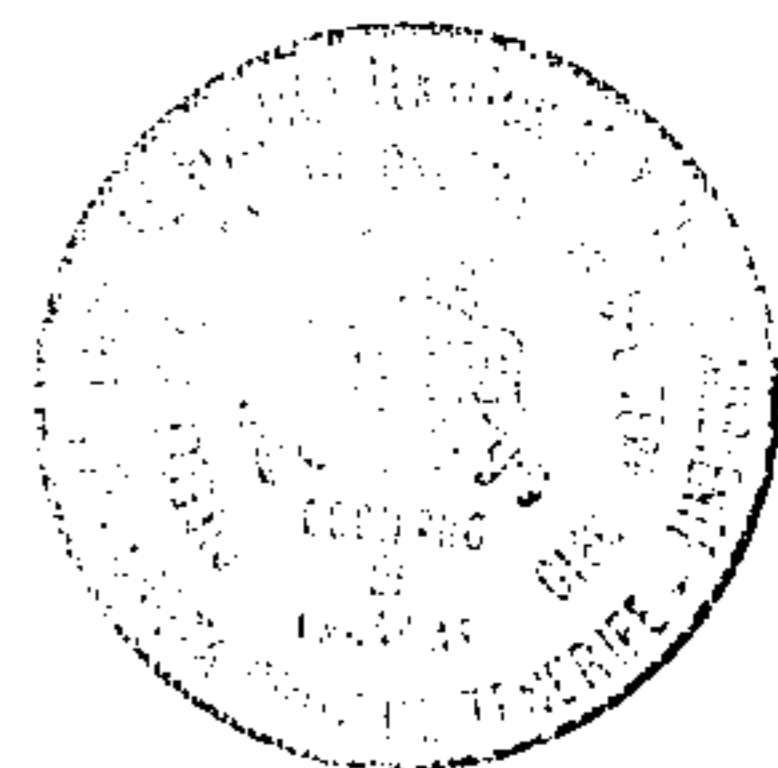
9.93.1.1. Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

9.93.1.2. Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora, y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio establecer un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados.

9.93.2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patios de parcela o manzana.

9.93.3. En edificios mixtos, en los que las plantas bajas se destinen a garaje, no se autorizará la ventilación natural por fachada, salvo que por la especial configuración de los volúmenes se justifique que no existe riesgo de propagación de incendio a los huecos de las plantas superiores.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión el 1 de mayo de 1993
EL SECRETARIO,

ART.9.94. APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre suelo de los espacios libres de parcela, más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquéllos. En esta superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

ART.9.95. UTILIZACIÓN DE LOS GARAJES.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

ART.9.96. DESAGÜES.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

ART.9.97. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el ART. 9.108.

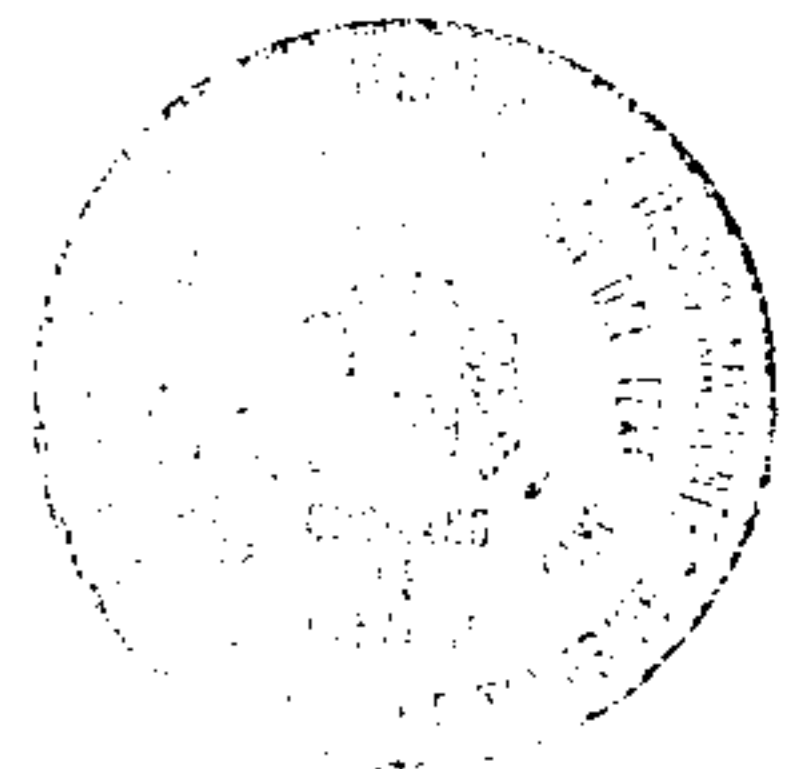
CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

ART.9.98. DEFINICIÓN.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas, mediante requisitos en las características de los edificios.

ART.9.99. APLICACIÓN.

9.99.1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación, y a los edificios en los que se produjeran obras de



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 de Mayo 1997

EL SECRETARIO,

acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

9.99.2. En todo caso, cumplirán las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación, y que serán prevalentes respecto de disposiciones menos restrictivas contenidas en estas Normas.

ART.9.100. ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.

9.100.1. Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles, y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

9.100.2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

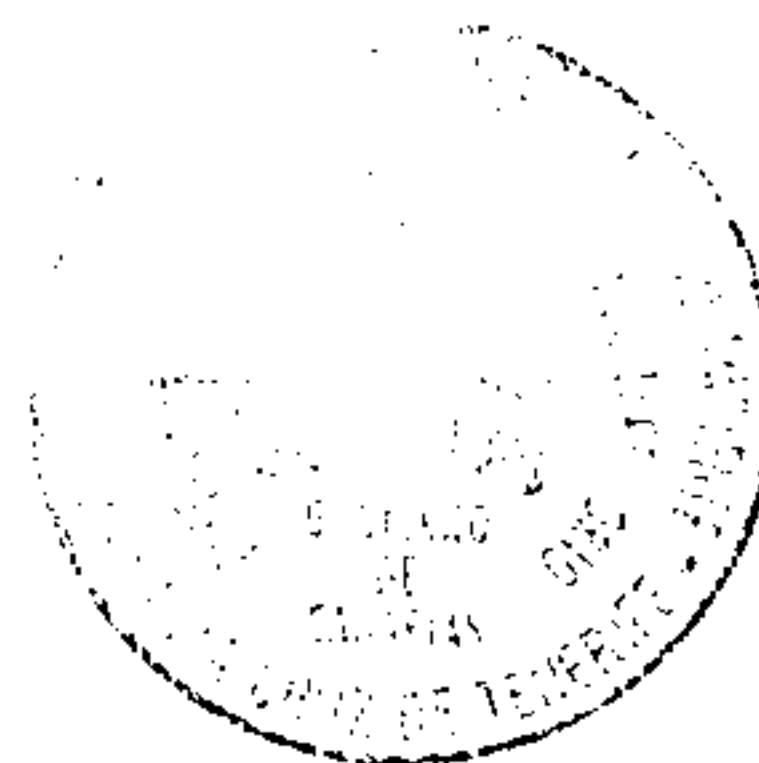
9.100.3. Salvo lo dispuesto en el ART. 9.90 para los garajes, el acceso a usos distintos del residencial será independiente del correspondiente a este último.

9.100.4. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento treinta (130) centímetros, con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

9.100.5. Los accesos cumplirán, en todo caso, las disposiciones y requisitos exigidos en los ART. 7 y siguientes de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

ART.9.101. SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS.

9.101.1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para



personas con limitación o movilidad reducidas, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.

9.101.2. Deberán instalarse los elementos de señalización adecuados para personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas, en los términos dispuestos por la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

9.101.3. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, pudiendo revisar su estado y comportamiento en cualquier momento.

ART.9.102. CIRCULACIÓN INTERIOR.

9.102.1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

9.102.2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

9.102.2.1. Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo, en el que deberá poderse inscribir un círculo de doscientos diez (210) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor, no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.

9.102.2.2. En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas, deberá poderse inscribir un círculo de ciento cuarenta (140) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.

9.102.2.3. En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.

9.102.2.4. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

9.102.2.5. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

9.102.3. Los espacios de circulación interior cumplirán, en todo caso, las disposiciones y requisitos exigidos en los ART. 7 y siguientes de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

ART.9.103. ESCALERAS.

9.103.1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

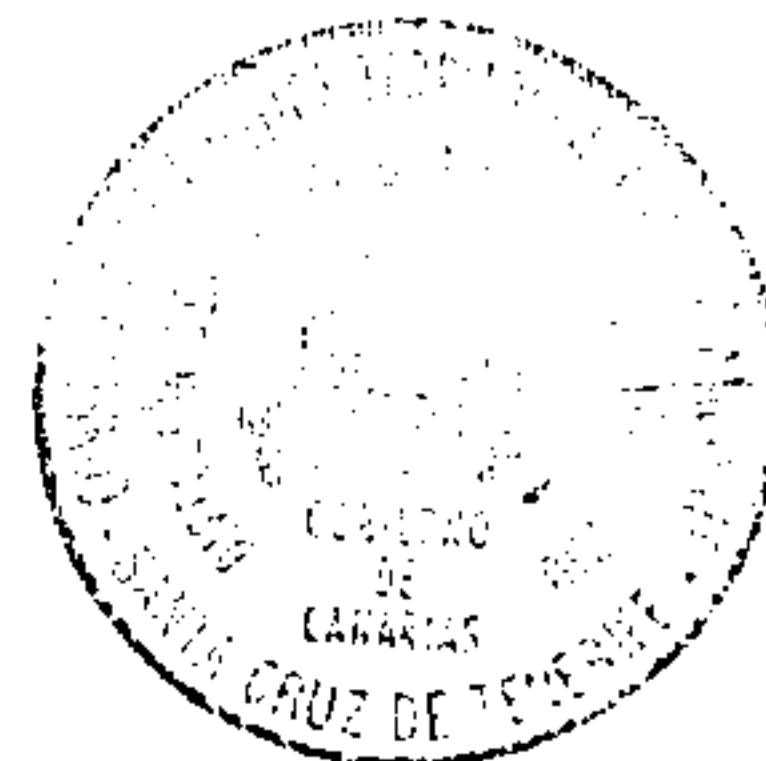
Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintiséis (26) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de noventa (90) centímetros en los tramos rectos o ciento veinte (120) en las curvas que se aumentarán en cinco (5) centímetros, en todo el desarrollo de la escalera, por cada planta que exceda de cinco (5). En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

La altura libre vertical a partir de la línea de unión de las aristas exteriores del peldaño no será inferior a doscientos (200) centímetros, ni la del pasamanos inferior a setenta y cinco (75) centímetros, medida de igual forma.

9.103.2. Las escaleras interiores de viviendas privadas o interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a setenta (70) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintitrés (23) centímetros o la altura de peldaño superior a veinte (20) centímetros.

9.103.3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros.



Aprobado por el Pleno de la Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

9.103.4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta tres (3) plantas se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escalera. En este caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

9.103.4.1. Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50).

9.103.4.2. La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del recinto de la escalera.

9.103.4.3. La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera.

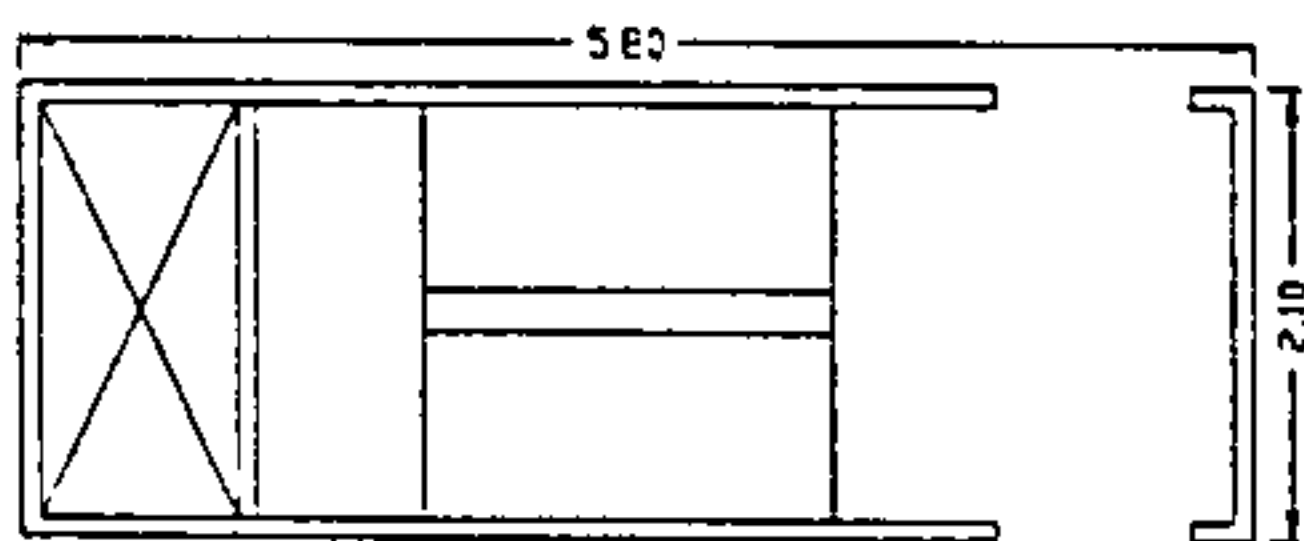
9.103.4.4. Los tramos de escaleras dejarán libre en toda la altura del edificio un hueco de 60 centímetros de lado como mínimo y superficie no inferior a 1,20 metros cuadrados.

9.103.5. La situación del hueco en relación a la escalera y su recinto, deberá ser tal que forme parte de la organización arquitectónica del mismo.

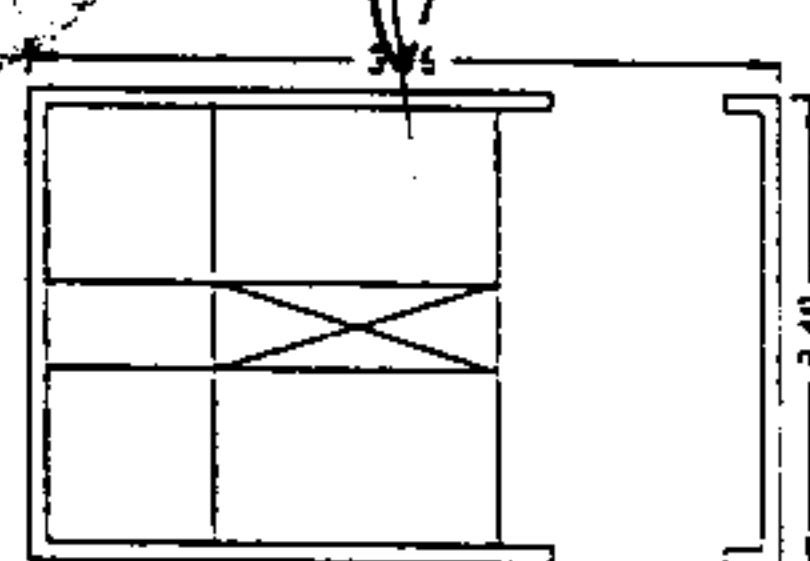


Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999

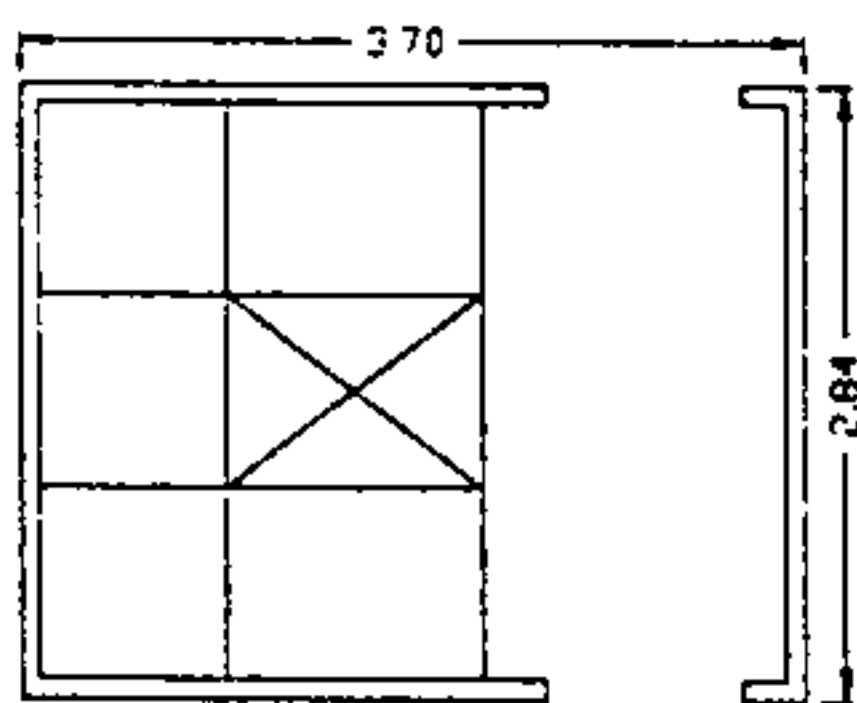
EL SECRETARIO,



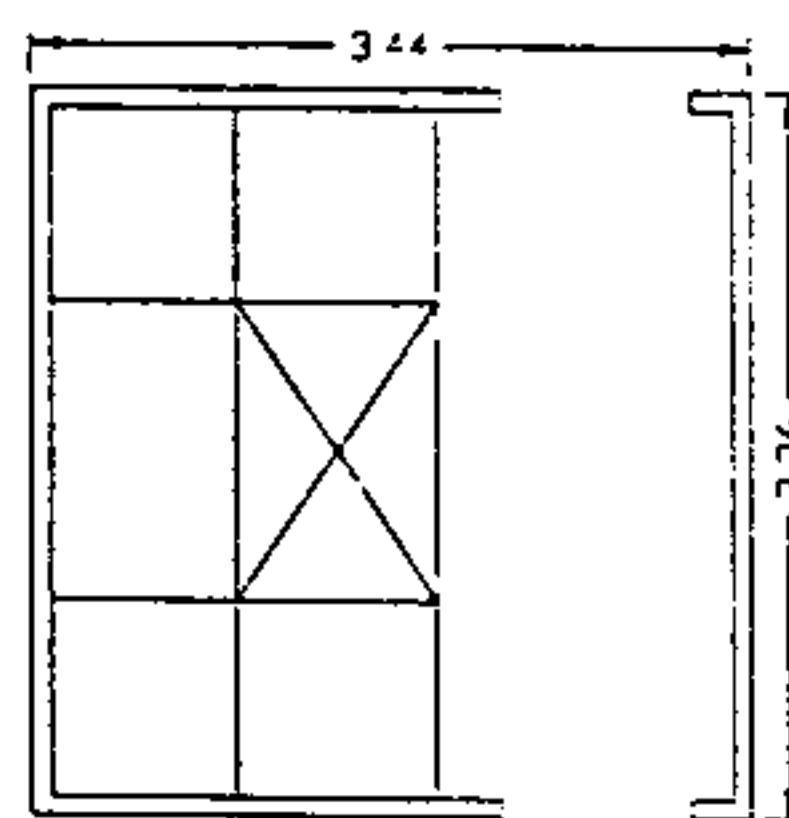
S= 11.92



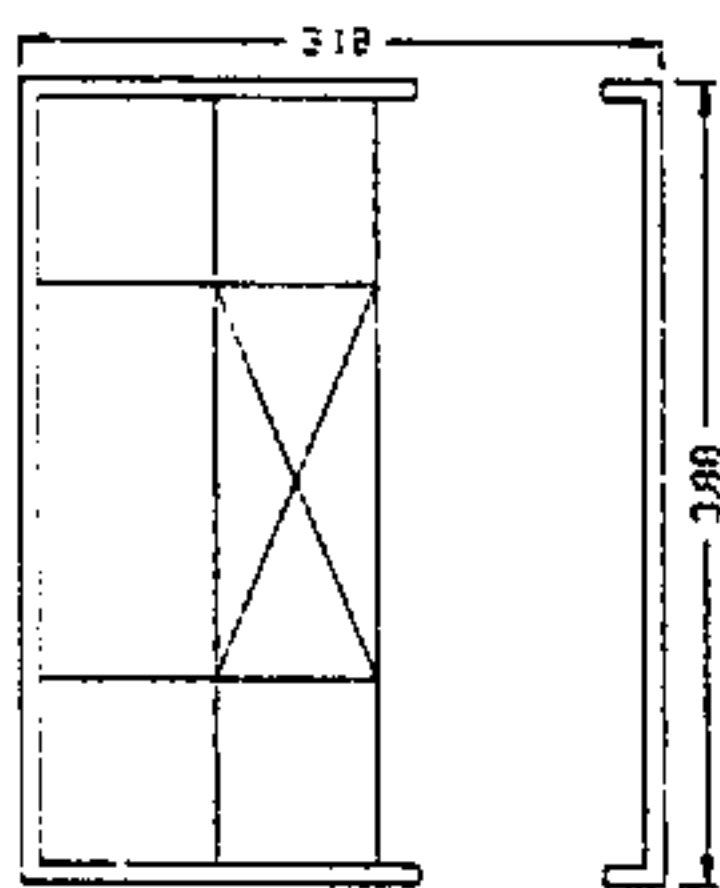
S= 95



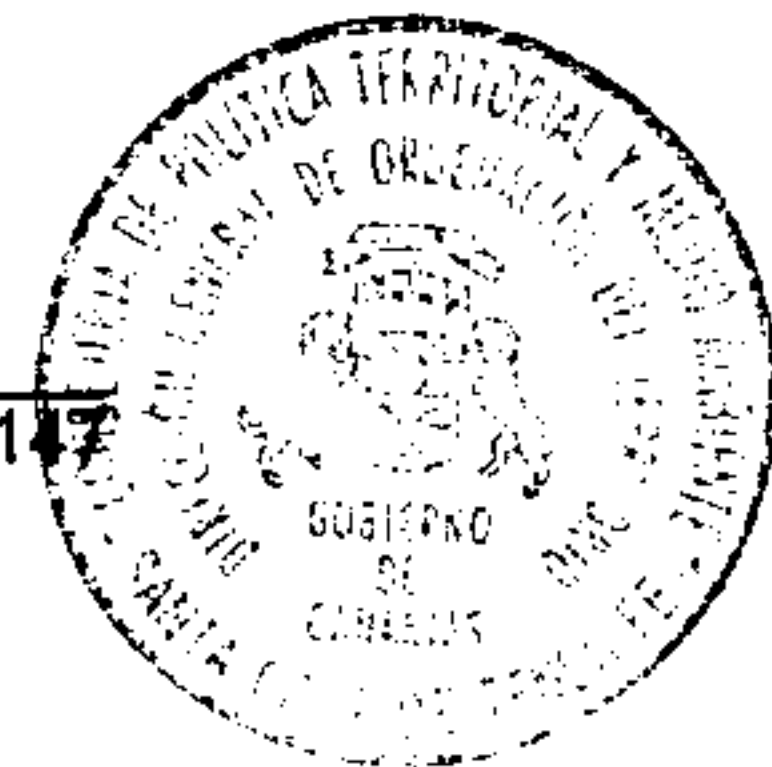
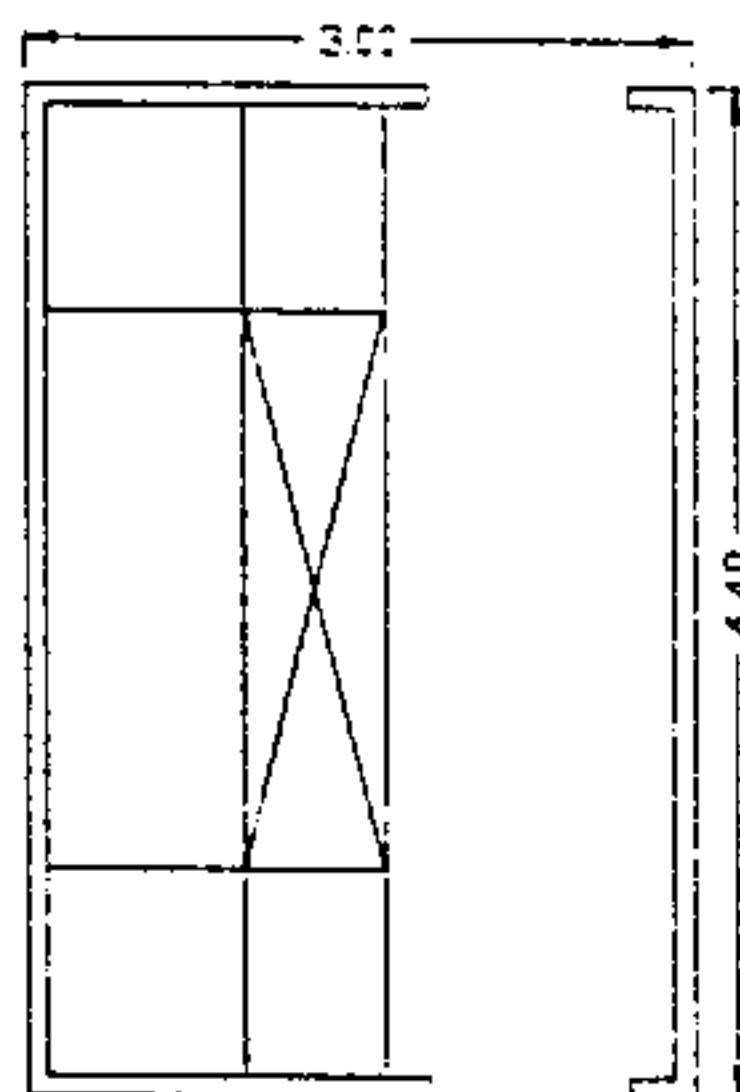
S= 105



S= 115

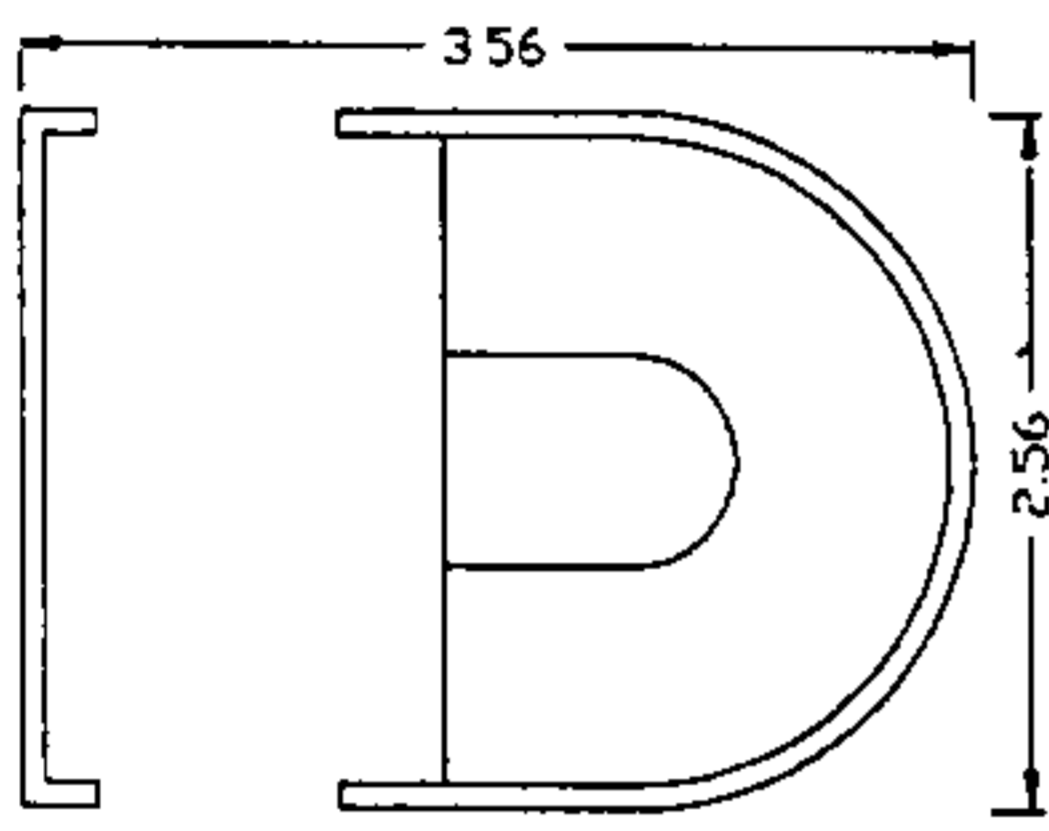
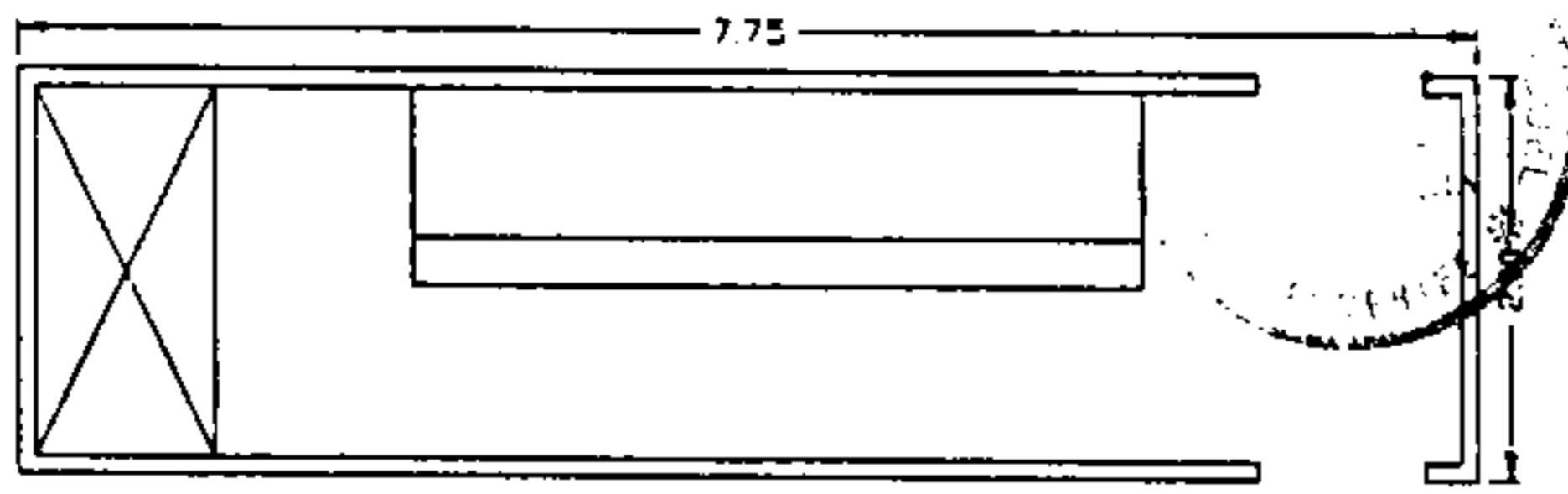


S= 12.33

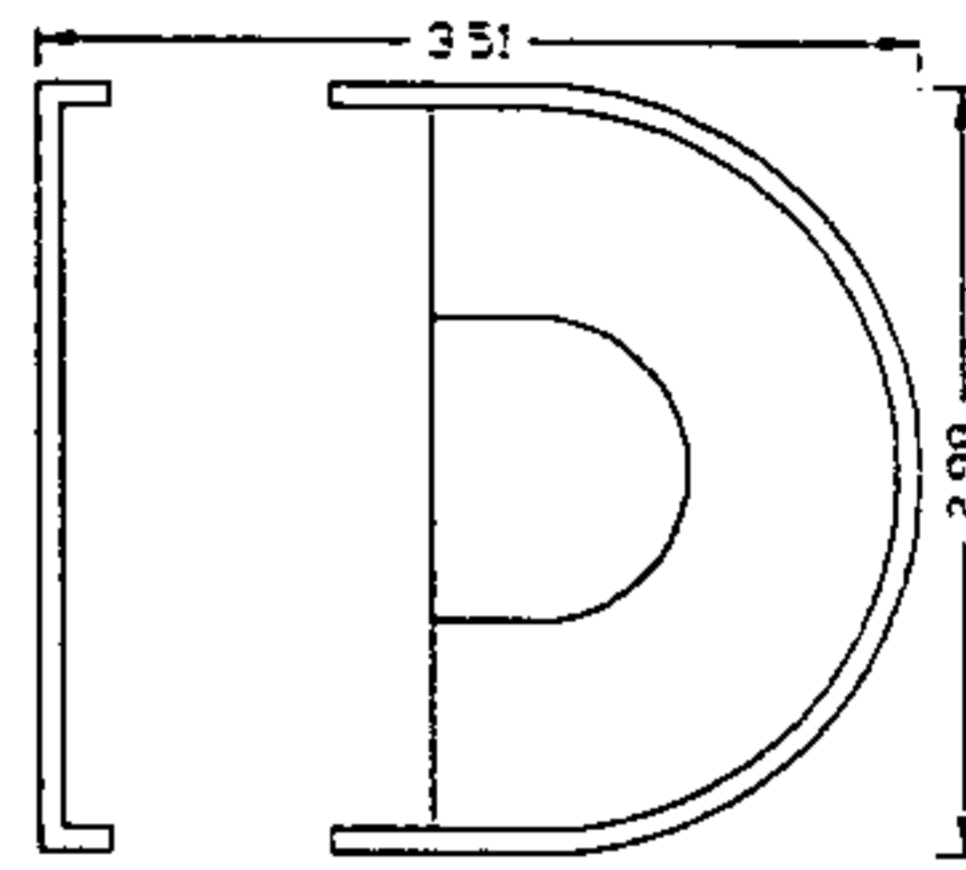


Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de ... 11 ... 2009

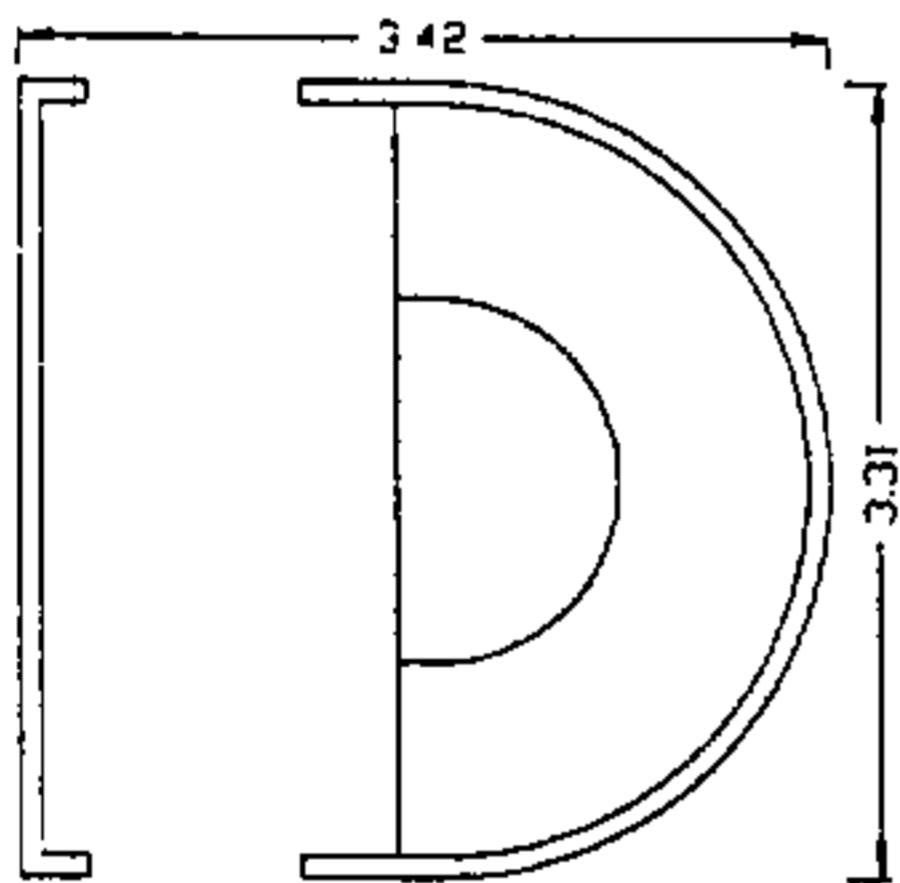
EL SECRETARIO,



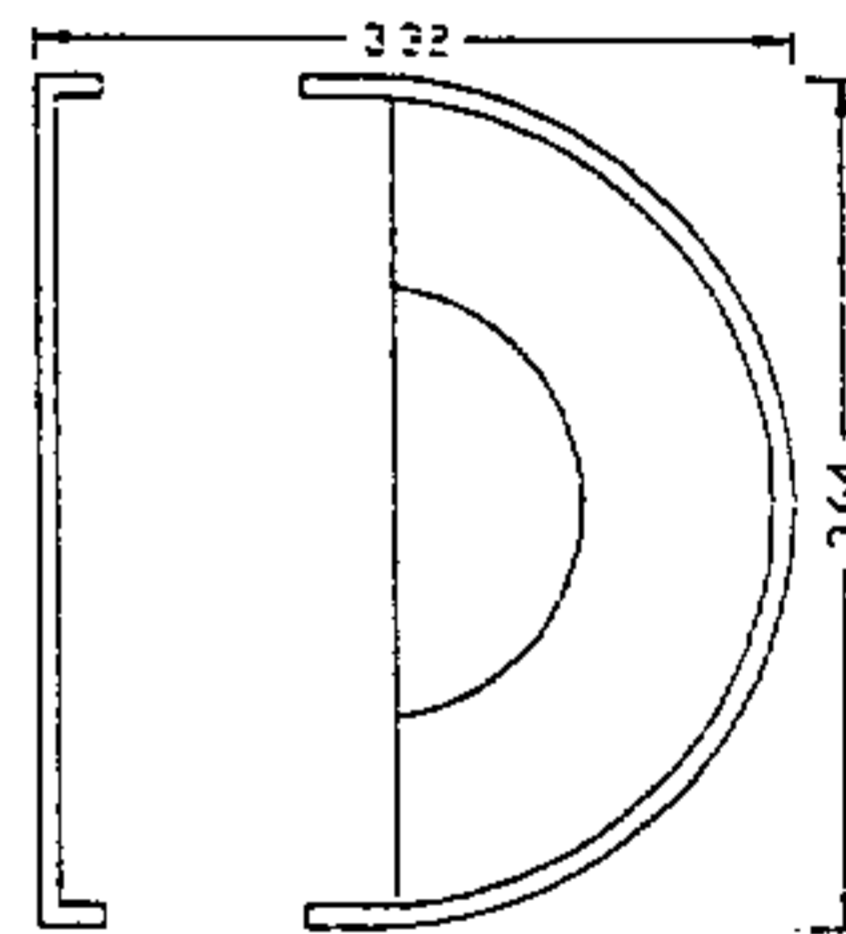
S= 5.4



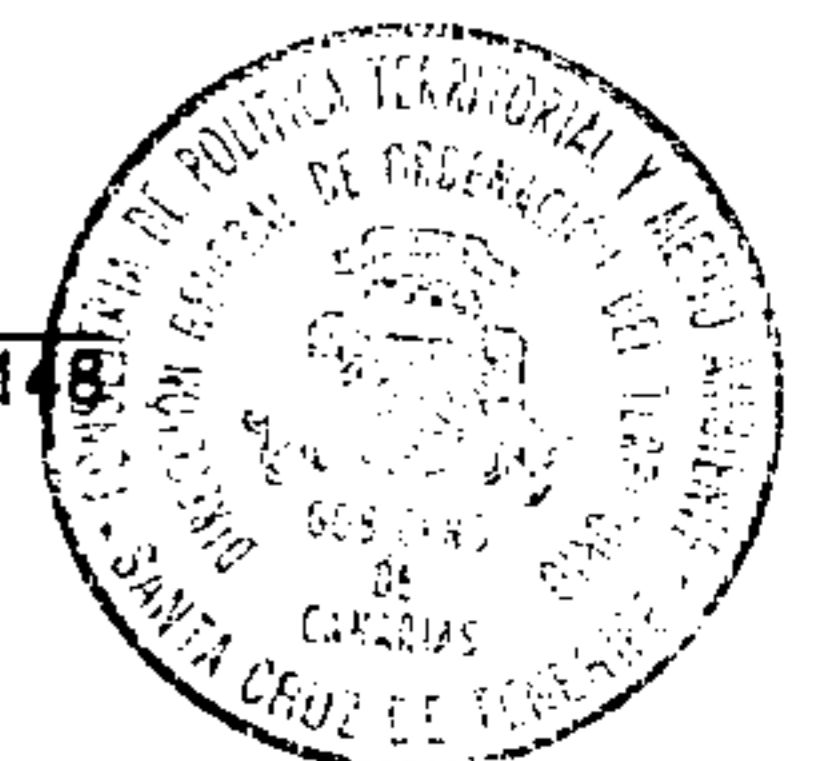
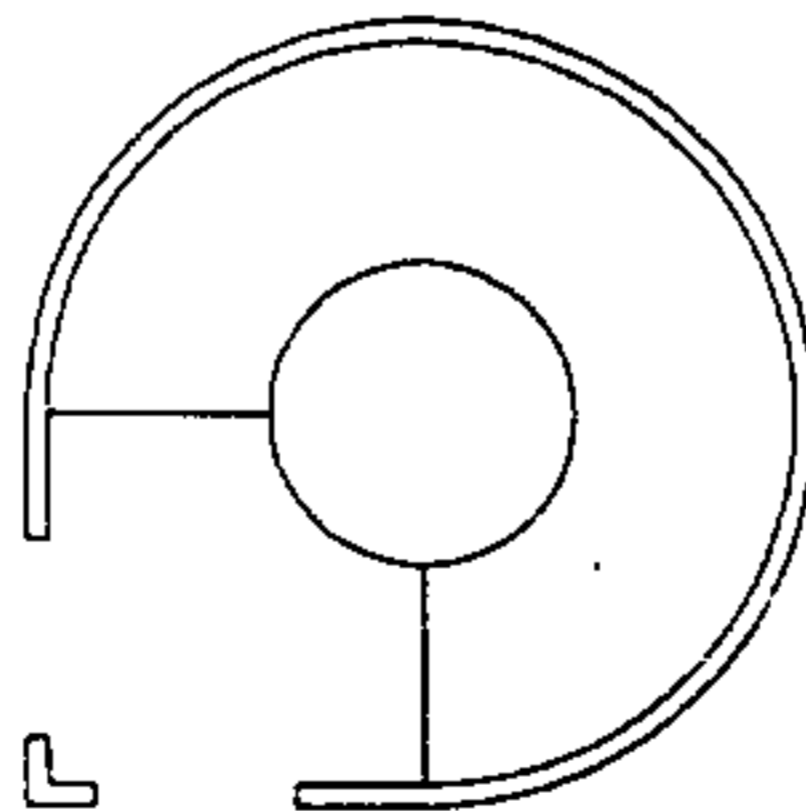
S= 9.5



S= 10



S= 10.68



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de NOV. 1999

EL SECRETARIO,

ART.9.104. RAMPAS.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

ART.9.105. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

9.105.1. Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas, en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, y cumplimentando rigurosamente los requisitos dimensionales y funcionales adecuados para garantizar su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, en los términos de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y sus normas de desarrollo reglamentario.

9.105.2. En defecto de mandato legal o reglamentario más específico, se reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a la entrada de dimensiones mínimas de trescientos (300) por quinientos (500) centímetros, siguiéndose respecto a la edificación las siguientes normas:

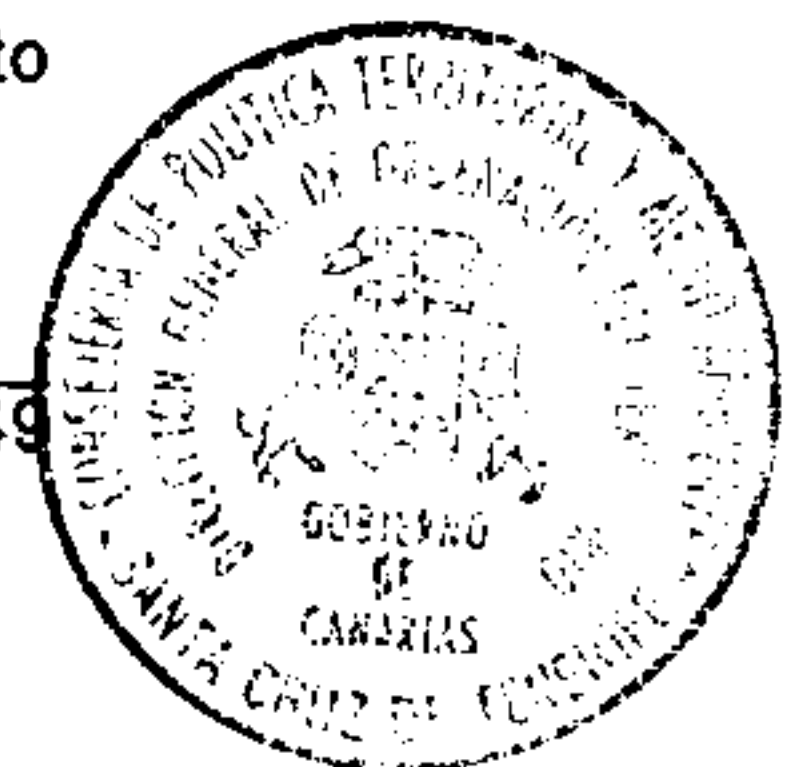
9.105.2.1. Los accesos deberán ejecutarse sin peldaños, situando la puerta de entrada al nivel de la calle y los ascensores en las condiciones del ART. 9.85.

9.105.2.2. En el resto de la edificación y espacios sirvientes, se preferirán las rampas a los escalones. Serán de suelo duro y antideslizante, con pendiente no superior al once por ciento (11%) en interiores, ni al ocho por ciento (8%) en exteriores, disponiendo rellanos por cada ciento ochenta (180) centímetros de desnivel a salvar. Su anchura libre no será inferior a un (1) metro, o a ciento ochenta (180) centímetros si son de doble circulación. La longitud mínima de los rellanos será de ciento cincuenta (150) centímetros.

9.105.2.3. El ancho de paso de cualquier hueco no será inferior a ochenta (80) centímetros. Las puertas podrán abrirse con una sola mano y en los ascensores serán telescópicas.

9.105.2.4. Las cabinas de ascensores tendrán unas dimensiones mínimas de ciento diez (110) por ciento cuarenta (140) centímetros.

9.105.2.5. Los pasillos interiores de uso público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Mayo de 1997

EL SECRETARIO,

9.105.2.6. Se dispondrán aseos que permitan el giro en un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro, dotados de asideros en las piezas sanitarias y lavamanos situados a ochenta (80) centímetros de altura.

ART.9.106. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

9.106.1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82, y cuantas normas legales o reglamentarias estuvieran vigentes en la materia.

9.106.2. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine la Normativa vigente, o en su defecto los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

9.106.3. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso residencial, deberán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

9.106.4. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso residencial, deberán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

9.106.5. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

9.106.6. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, debiendo guardarse especial rigor en la exigencia de cumplimiento de estas Normas en edificios públicos o de concurrencia pública y en los establecimientos turísticos, tanto alojativos, como de oferta complementaria de ocio.

9.106.7. Lo establecido en estas Normas se entiende sin perjuicio de la prevalencia de las normas legales y reglamentarias sobre prevención de incendios y protección civil, o de las instrucciones técnicas y circulares emitidas por el órgano competente, y de las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias (PLATECA).

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Mayo de 1989
EL SECRETARIO,

ART.9.107. CONDICIONES ESPECIALES EN GARAJES Y TALLERES.

En los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

9.107.1. Constructivas:

9.107.1.1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura. Los proyectos correspondientes especificarán la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores, justificando adecuadamente el cumplimiento de la normativa vigente.

9.107.1.2. El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

9.107.1.3. Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

9.107.2. De ventilación:

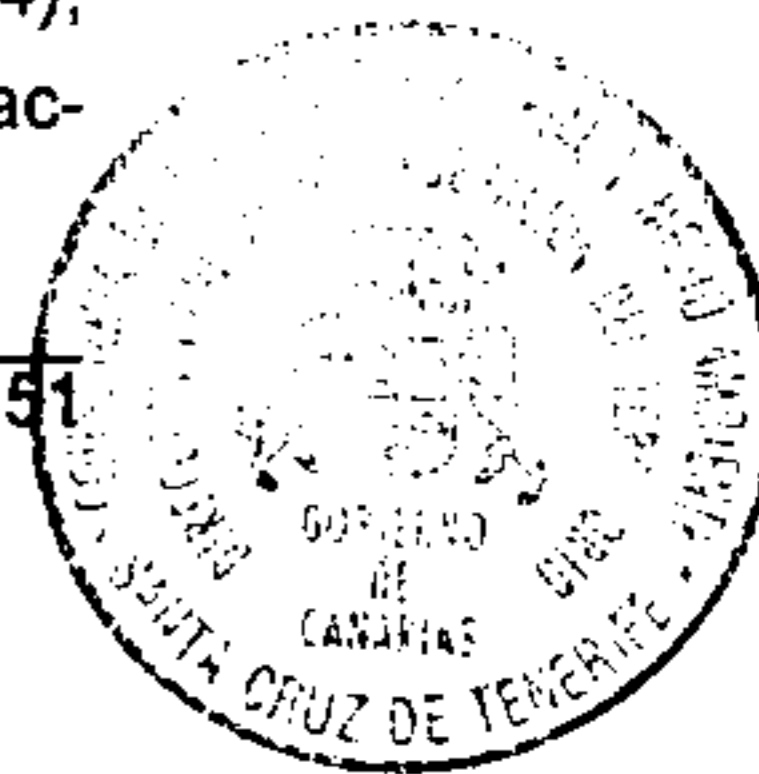
Se cumplirán las condiciones del **ART. 9.93.**

9.107.3. En los medios de iluminación:

La iluminación artificial de los garajes y talleres se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones legales y reglamentarias e instrucciones técnicas vigentes sobre la materia.

9.107.4. Dotaciones de prevención:

9.107.4.1. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferente mente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o frac-



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO,

ción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de mil (1.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados adicionales.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

9.107.4.2. Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de control de caducidad e instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

9.107.4.3. En las urbanizaciones de nueva implantación, los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

9.107.4.4. Si los locales tuvieran tres (3) plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

9.107.4.5. Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos (200) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar materiales que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.).

Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de mayo de 1999

9.107.4.6. No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

ART.9.108. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO.

Cuando por la altura o posición emergente de una edificación, o por la presencia de grandes masas metálicas u otras circunstancias en sus inmediaciones existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

ART.9.109. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS.

9.109.1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa (90) centímetros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

9.109.2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

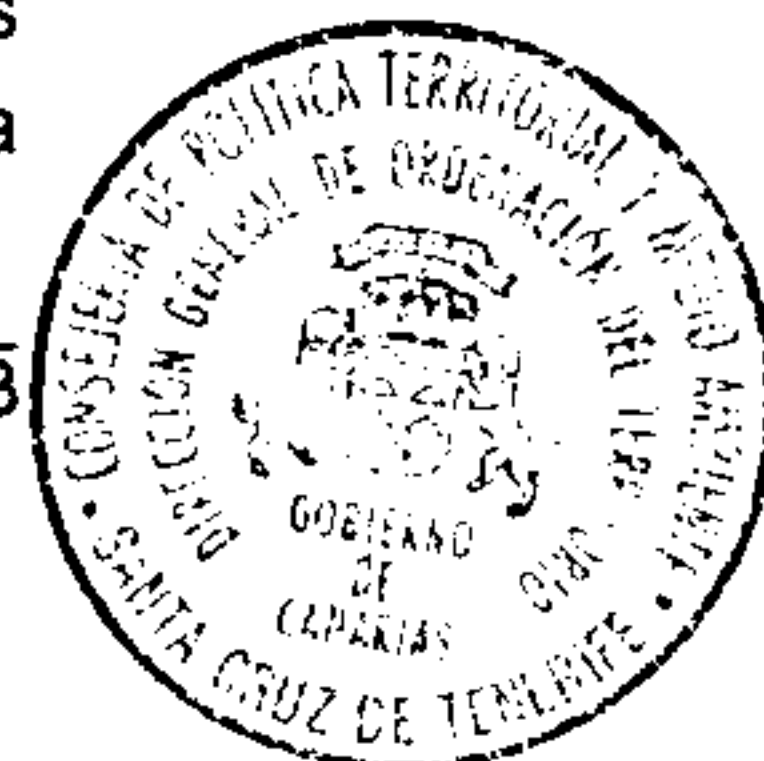
CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE.

ART.9.110. DEFINICIÓN.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, siendo objetivo prioritario de la edificación la consecución de la máxima calidad ambiental para sus usuarios y su mejor integración en el entorno natural o edificado en que se ubique.

ART.9.111. APLICACIÓN.

9.111.1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a



Aprobado en el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV. 1989

EL SECRETARIO,

la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

9.111.2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

ART.9.112. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

9.112.1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

9.112.2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

9.112.2.1. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

9.112.2.2. No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

9.112.2.3. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.

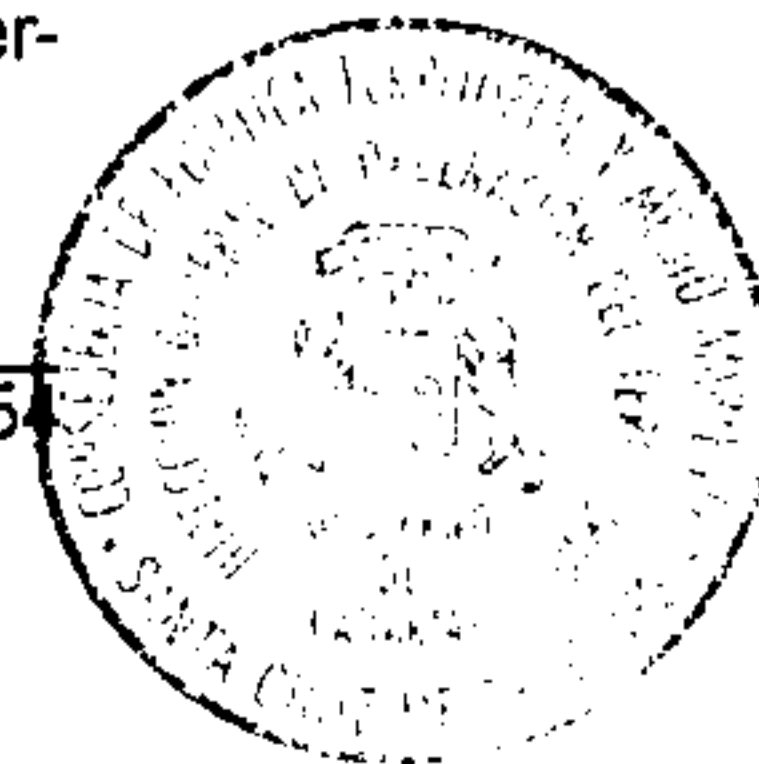
9.112.2.4. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

9.112.2.5. No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

9.112.2.6. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

ART.9.113. LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES.

9.113.1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:



Aprobado en sesión de incorporación
11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

9.113.1.1. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioeléctricas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

9.113.1.2. En el perímetro exterior del local, o de la parcela si la actividad es única, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

ART.9.114. EMISIÓN NOCIVAS Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.

9.114.1. Las actividades susceptibles de generar emisiones nocivas para la salud de las personas, animales y el medio ambiente o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

9.114.2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

Se considera ámbito especialmente sometido a protección frente a las perturbaciones radioeléctricas el aeropuerto y el ámbito de protección que se señale, que abarcará al menos el espacio al que afecten las servidumbres de protección del dominio público aeroportuario.

9.114.3. En todo caso, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Real Decreto 138/1989, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento sobre Perturbaciones Radioeléctricas e interferencias.

ART.9.115. TRANSMISIÓN DE RUIDO.

9.115.1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dbA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 9.10.4. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 NOV 1998
 EL SECRETARIO,

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA	
	DÍA	NOCHE
Actividad industrial		
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia		
Servicios terciarios no comerciales		
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD	RECEPCION MAXIMA (dbA)	RECEPCION MAXIMA	
		DIA	NOCHE
Sanitario y			
Bienestar Social	25		20
Cultural y Religioso	30		30
Equipamiento:			
Educativo	40		30
Para el ocio	40		40
Hospedaje	40		30
Servicios			
Oficinas	45		30
Terciarios :			
Comercio	55		55
Piezas habitables, excepto cocinas	35		30
Pasillos, aseos y cocinas	40		35



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 12 de 1999

EL SECRETARIO,



Residencial:

Zonas de acceso
 común 50

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dbA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores puntas accidentales.

9.115.2. El Ayuntamiento podrá detallar el régimen de protección contra el ruido a través de la correspondiente Ordenanza, modificando los límites señalados en determinadas zonas en las que sea preciso mantener valores más restrictivos, así como aquellos otros en que pueda producirse una tolerancia justificada en supuestos excepcionales. Se aplicarán, en todo caso, las disposiciones legales y reglamentarias estatales o autonómicas vigentes en cada momento.

ART.9.116. VIBRACIONES.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el ART. 9.113. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

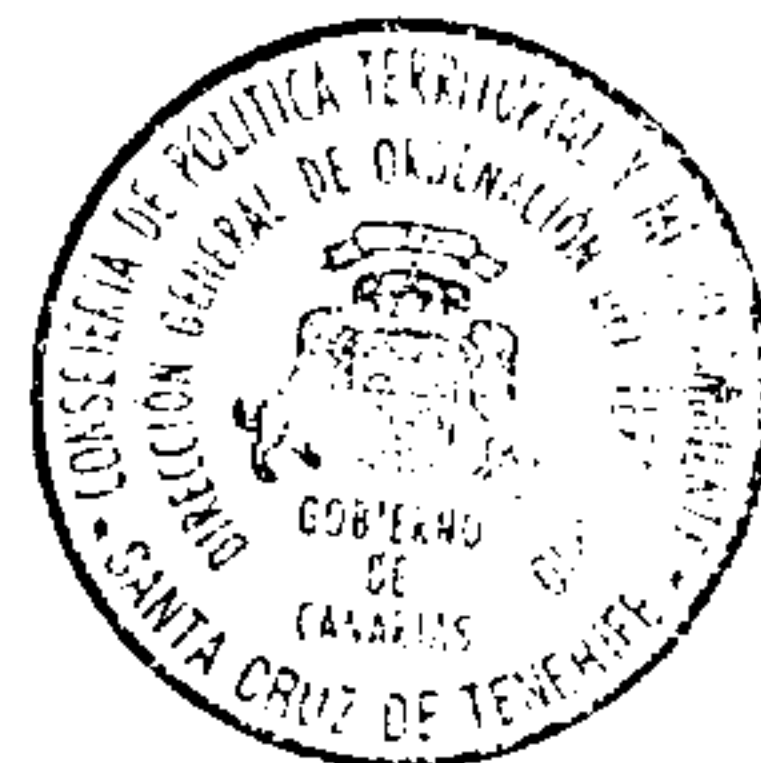
Las vibraciones medidas en Pals ($V_{pals} = 10 \log. 3.200 A^2 N^3$ siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES

LUGAR	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

ART.9.117. DESLUMBRAMIENTOS.

Desde los lugares de observación especificados en el ART. 9.113, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

ART.9.118. EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

9.118.1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

9.118.2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el ART. 9.113.

9.118.3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

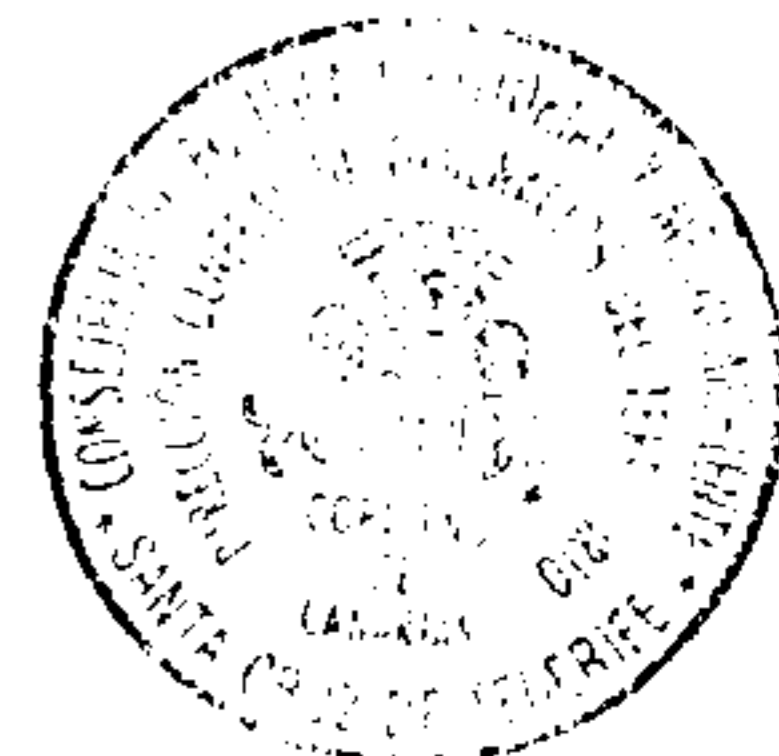
9.118.4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

ART.9.119. VERTIDOS INDUSTRIALES.

9.119.1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

9.119.2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la vigente Ordenanza sobre el Uso de la Red de Alcantarillado Sanitario.

9.119.3. En cualquier caso, se cumplirán las normas sobre tratamiento y vertido contenidas en el en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 1 NOV 1999

EL SECRETARIO,

CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE ESTETICA

ART.9.120. DEFINICIÓN.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen exterior de las edificaciones y complejos turísticos.

ART.9.121. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

ART.9.122. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA URBANA.

9.122.1. El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción externa de la edificación deberá contar con su aprobación.

9.122.2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el ART. 73 de la L.S. y en el ART. 98 del R.P. vigente. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda estar establecida para cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de perspectivas axonométricas o maquetas a escala, montajes fotográficos u otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente a otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, S.A. en sesión de 14 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

9.122.3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

9.122.3.1. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como la del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

9.122.3.2. Establecimiento de criterios para su disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

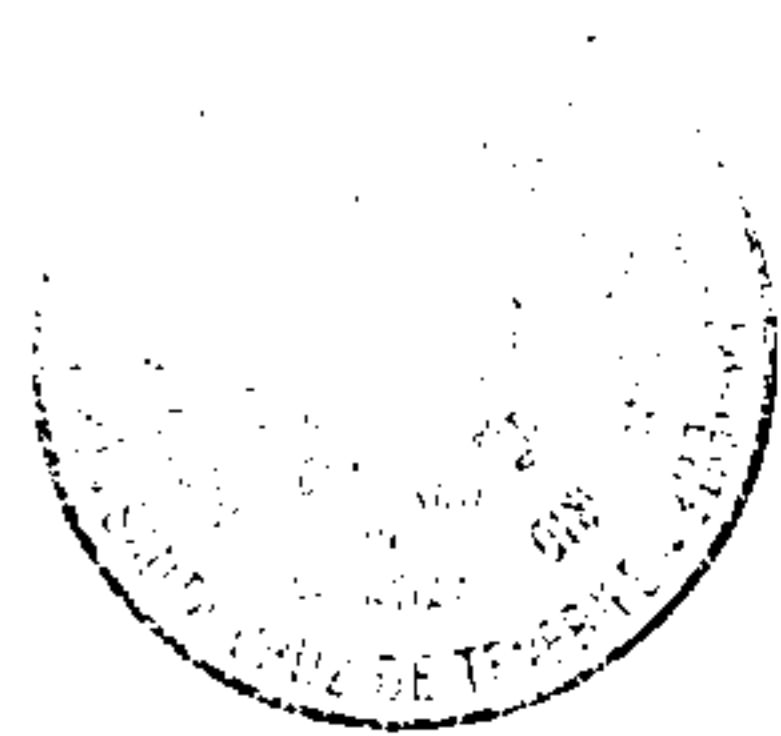
9.122.3.3. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en plantas y alzados a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en perspectivas axonométricas y explicaciones o comentarios escritos que permitan al lector no especializado la formación de un criterio cabal sobre el carácter real de futuro desarrollo.

La carencia de estos documentos o su falta de correspondencia con otras determinaciones del Plan o Estudio podrá determinar la interrupción del trámite de concesión de licencias.

9.122.4. En el ámbito de las N.N.S.S. 1ª FASE, del T.M. de San Miguel de Abona, los Planes Parciales y Especiales y demás instrumentos de planeamiento y ordenación detallada para su desarrollo y, en lo que les atañe, los Proyectos de Urbanización y Edificación están expresa y explícitamente vinculados al deber de eliminar o reducir sus repercusiones sobre el ambiente al que afecte o el lugar en que se sitúe, orientando la ordenación del modo idóneo para producir el menor consumo posible de recursos naturales y respetar el medio, los elementos naturales, los bienes culturales y el paisaje.

Deberá cumplimentarse estrictamente el contenido ambiental de los planes y instrumentos de ordenación, del modo prevenido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de pla-



Aprobado por el Pleno del Concejo Municipal en sesión de 11 NOV. 1993
 EL SECRETARIO.

neamiento (BOC nº 36, de 24 de marzo), acreditando que las áreas previstas para el asentamiento de la edificación suponen la consecución de la mejor calidad ambiental posible para los usuarios y la menor afección posible a los recursos naturales, los bienes culturales y el paisaje.

ART.9.123. FACHADAS.

9.123.1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.

9.123.2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.

9.123.3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.

9.123.4. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa hayan de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.

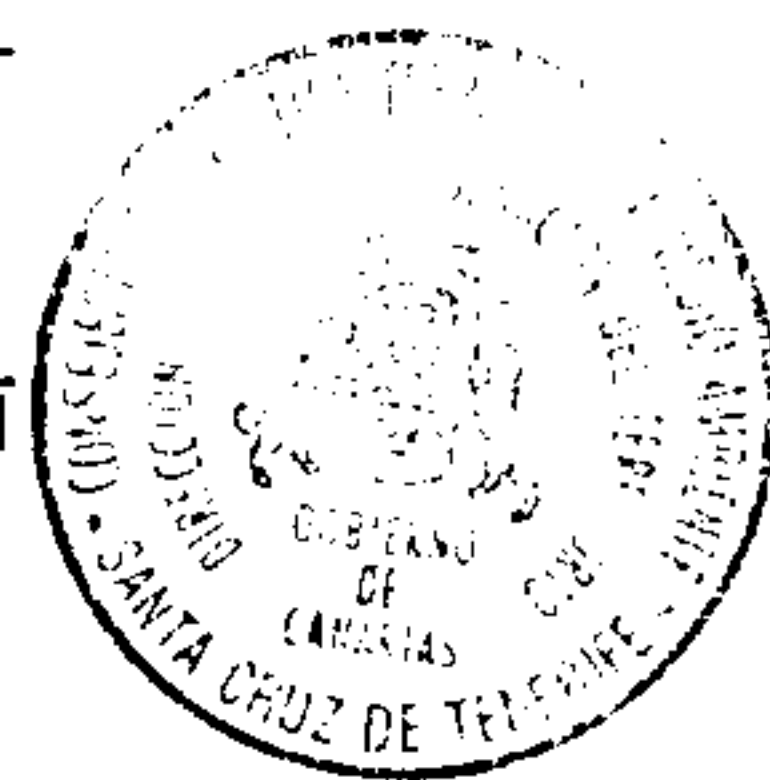
ART.9.124. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.

9.124.1. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.

9.124.2. Las obras de reforma o menores que se concreten a las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

ART.9.125. MODIFICACIÓN DE FACHADAS.

9.125.1. En edificios, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.



Aprobado por el Pleno del Concejo Municipal en sesión de 11 NOV. 1990
EL SECRETARIO,

9.125.2. Cuando concorra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

9.125.3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

9.125.4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

ART.9.126. SOPORTALES, PORCHES Y GALERÍAS.

En las condiciones del ART. 9.30, podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

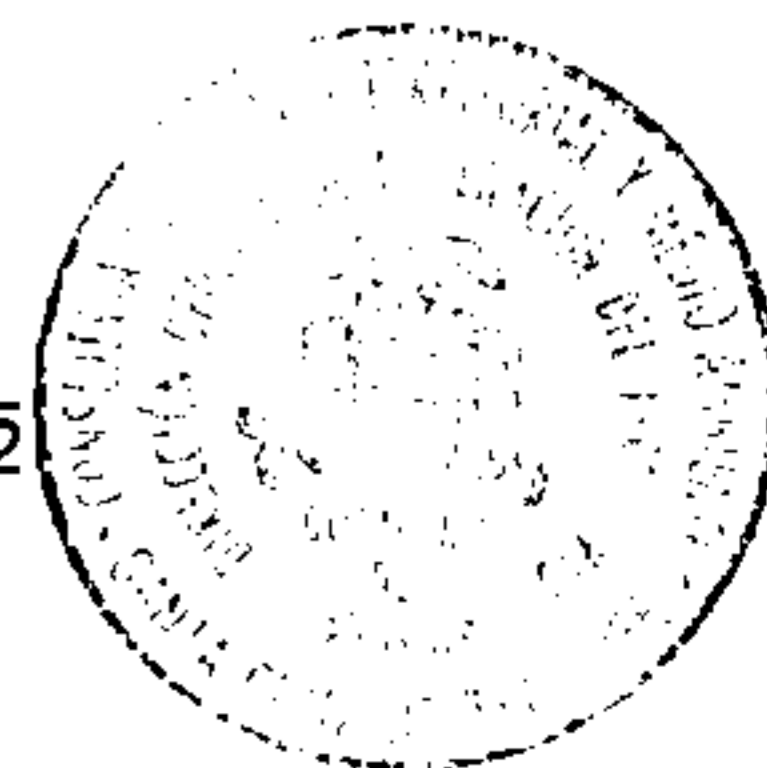
En porches el desarrollo paralelo a la vía pública ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre. Estos porches y los pasajes que comuniquen entre sí dos calles en línea recta podrán quedar abiertos. En los demás casos se requerirán cancelas para su cerramiento nocturno a cargo de la comunidad.

ART.9.127. INSTALACIONES EN LA FACHADA.

9.127.1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

9.127.2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

9.127.3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 NOV. 1999
 EL SECRETARIO.

ART.9.128. CUERPOS VOLADOS. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES.

9.128.1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

Los elementos volados, como aleros, gargolas, marquesinas, parasoles, persianas, etc, se limitarán en su vuelo atendiendo a sus características arquitectónicas y a las características del entorno. En ningún caso superarán la dimensión del cuerpo volado correspondiente.

Los cuerpos volados, pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos. Son cuerpos volados cerrados, los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos. Los semicerrados, los que tienen algún lado con cerramientos fijos. Los semicerrados, los que tienen algún lado con cerramiento fijo, y los abiertos los que tienen libre todo su contorno.

El límite lateral del vuelo se situará a una distancia de 0,80 cm. de la línea de medianería. El plano límite frontal de vuelo será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.

ART.9.129. CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS.

9.129.1. Las características dimensionales y el tipo de los cuerpos volados vienen determinados por el ancho de la calle, la altura de la edificación y la situación del edificio.

9.129.2. En caso de no venir reglamentado en la ordenanza de zona, regirán los del cuadro adjunto. Siempre regirá el correspondiente al menor ancho de la calle o a la menor altura.

ANCHO DE LA CALLE	ALTURA EDIFICAC.	CPOS. VOLADOS		TIPO
		DF.	O.	
HASTA 6 m.	2	0	0	-
6-9 m.	HASTA 3	40 cm.	50%	ABIERTOS
9-12 m.	HASTA 4	60 cm.	50%	MIXTOS 50% máx.
12-15 m.	HASTA 5	90 cm.	60%	MIXTOS 50% máx.
15 m.	5	100cm.	60%	MIXTOS 50% máx.

OF: DISTANCIA FRONTAL DE VUELO
 O.: OCUPACIÓN FRENTE DE FACHADA

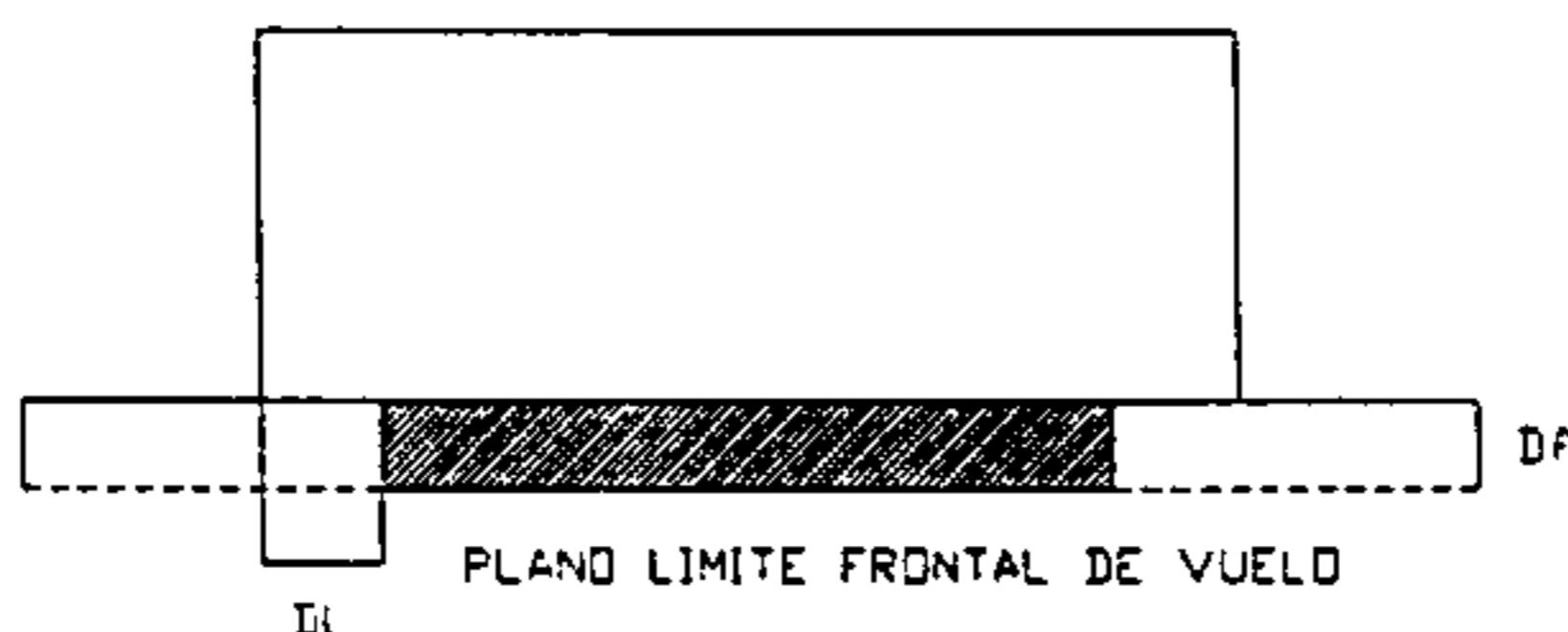


Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 NOV. 1999
 EL SECRETARIO,

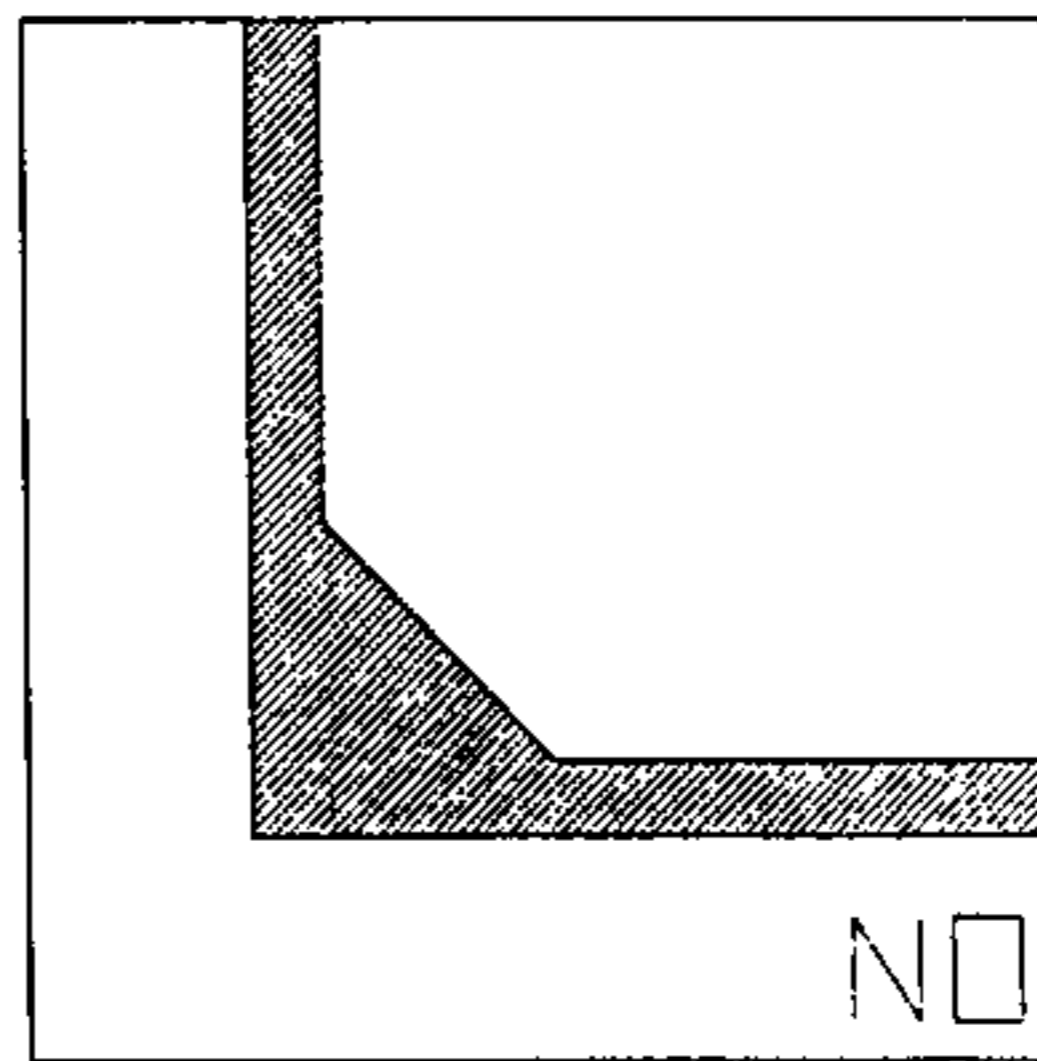
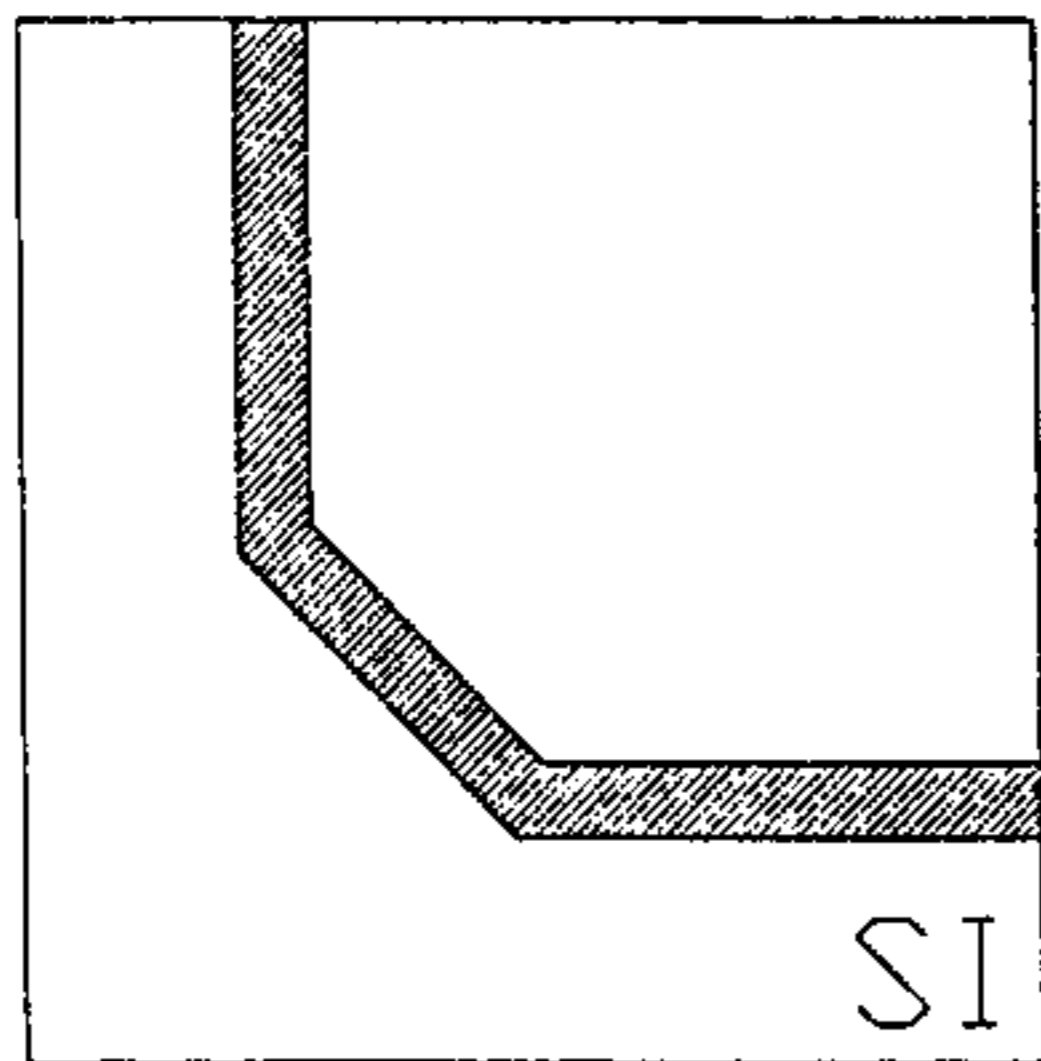
ART.9.130. CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS.

9.130.1. Se entiende la superficie de vuelo como una característica de la fachada en su conjunto por lo que se puede ordenar esta mediante las características dimensionales definidas en el artículo anterior, distinguiéndola a voluntad en todas las plantas.

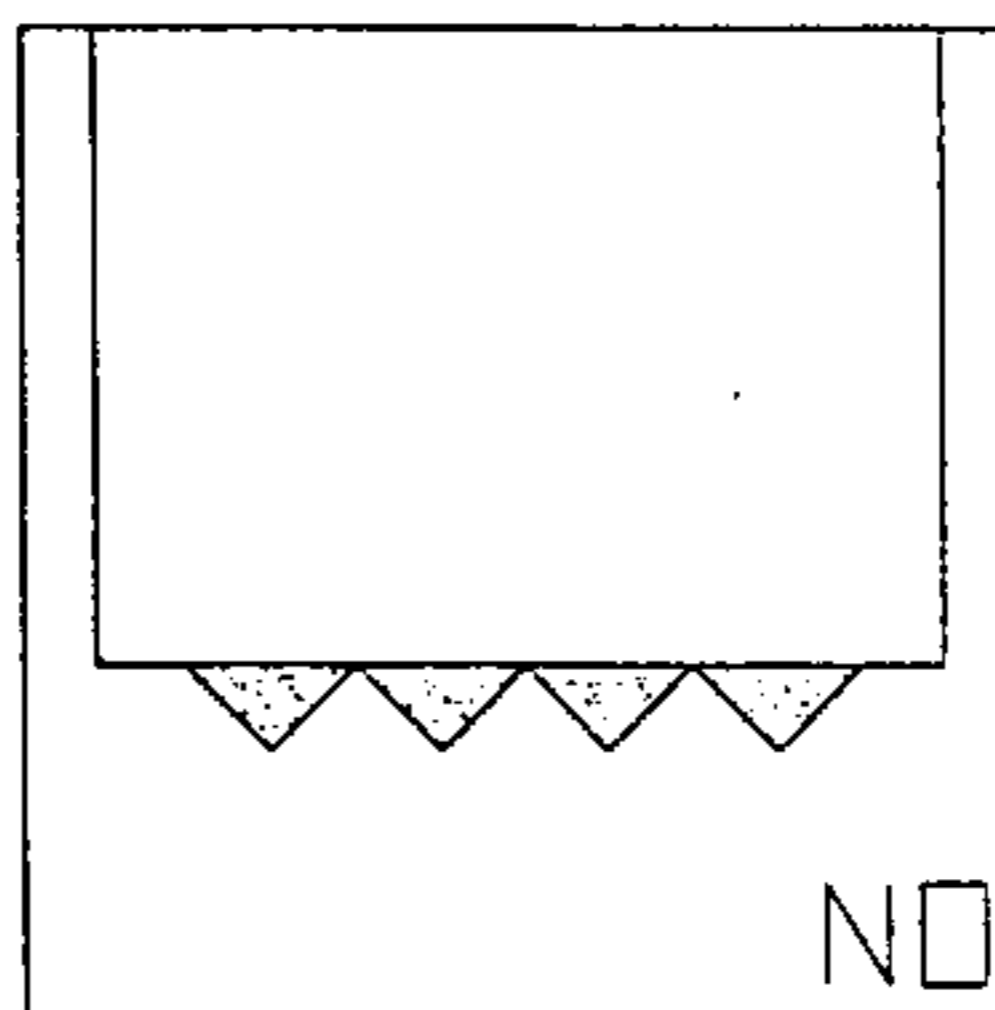
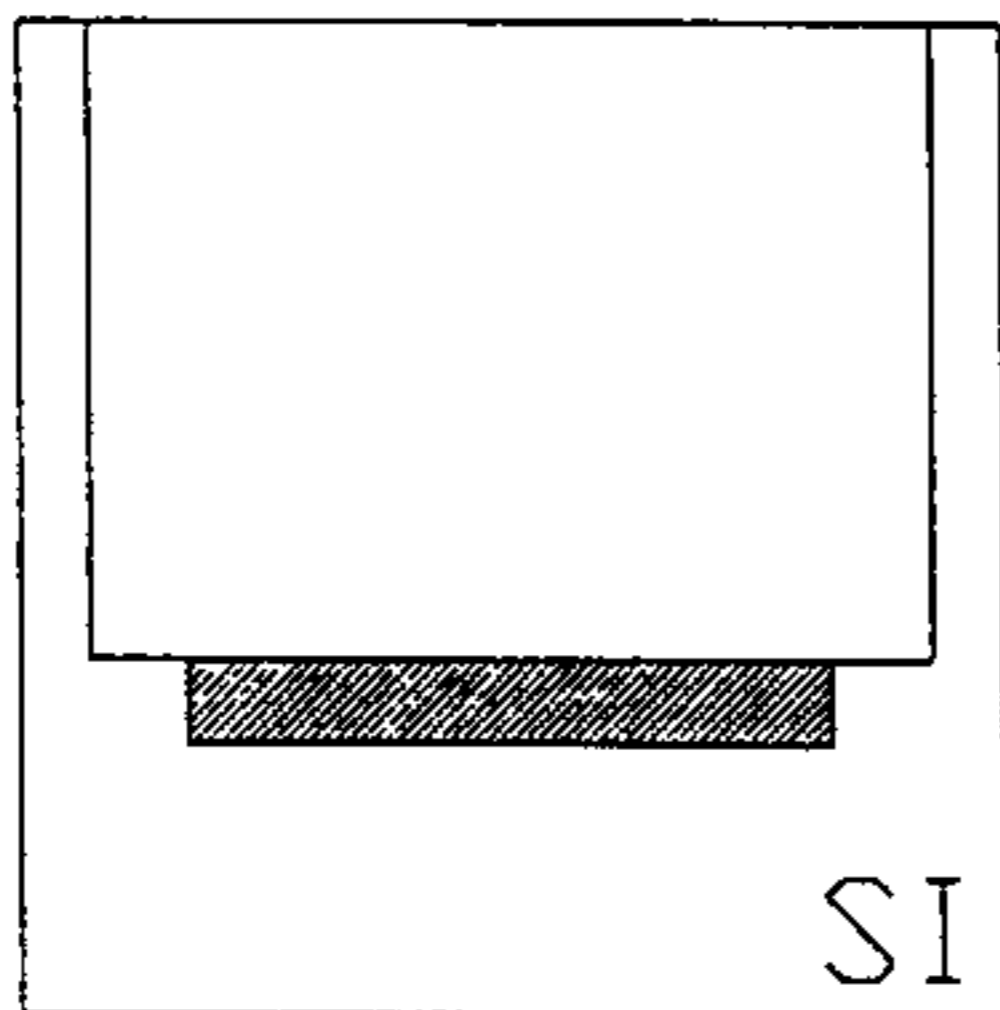
9.130.2. No puede superarse la distancia frontal e vuelo máxima definida en el cuadro anterior. La altura mínima de vuelo sobre la rasante no será nunca inferior a 3,5 m.



Df: DISTANCIA FRONTAL DE VUELO
 Dl: DISTANCIA LATERAL DE VUELO > 0.80 m.



PARCELAS EN ESQUINAS CON CHAFLAN



PARCELAS ENTRE MEDIANERAS



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 1 de mayo de 1998
EL SECRETARIO.

ART.9.131. PORTALES Y ESCAPARATES.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno.

ART.9.132. TOLDOS.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

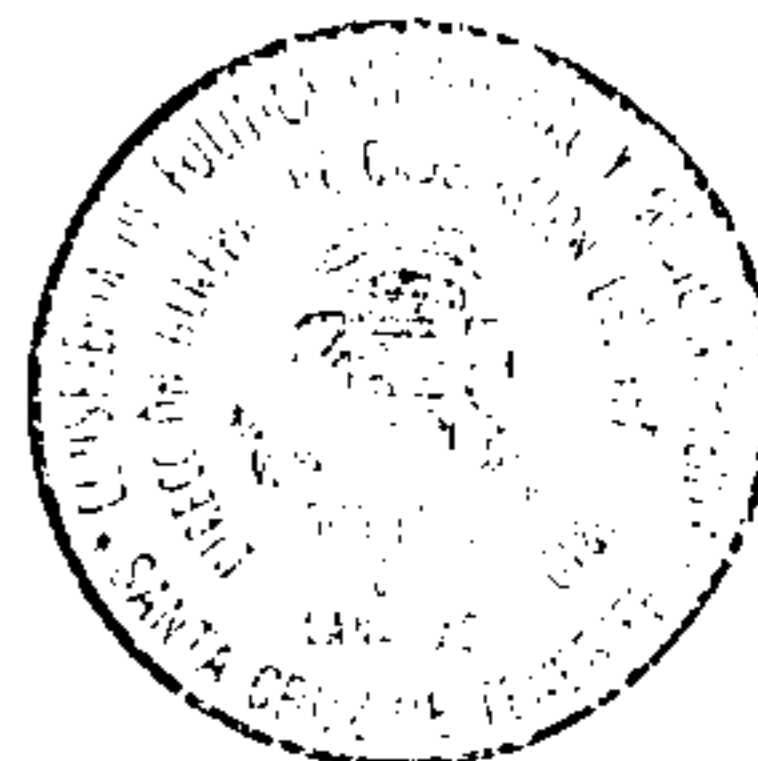
ART.9.133. ANUNCIOS.

9.133.1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

9.133.1.1. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

9.133.1.2. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en edificios catalogados sometidos a normativa de protección, más que las placas de metal pulido sobrepuestas directamente a la fachada o carteles a base de letras sueltas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1990
EL SECRETARIO,

9.133.1.3. Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

9.133.1.4. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros.

9.133.1.5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

9.133.1.6. Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

9.133.1.7. En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse anuncios sujetándose a las prescripciones establecidas para éstos en el apartado e).

9.133.2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o topográfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquél.

ART.9.134. BANDERINES.

9.134.1. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el ART. 9.129. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de... 1... 1999

EL SECRETARIO,

9.134.2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

9.134.3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera enfrente.

ART.9.135. PUBLICIDAD EXTERIOR.

9.135.1. Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico y en el suelo urbanizable no programado.

9.135.2. Se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

9.135.2.1. Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

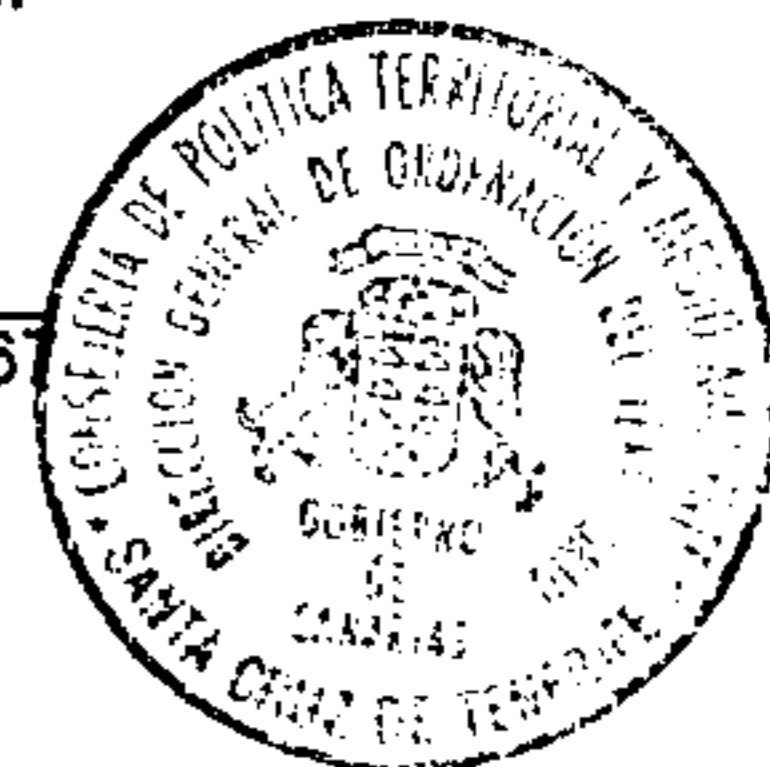
9.135.2.2. Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

9.135.2.3. Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuarios de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

9.135.2.4. Carteles de señalización oficial de la carretera.

9.135.2.5. La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

9.135.3. Los carteles publicitarios sólo podrán situarse en cerramientos de solares y en obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de las mismas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.



en sesión de 11 MAR. 1999

EL SECRETARIO,

9.135.4. La publicidad existente con anterioridad a estas Normas y disconforme con las mismas disfrutará de un período transitorio de dos años para su adaptación o retirada definitiva, sin perjuicio de la necesaria legalización en caso de no contar con la pertinente licencia.

9.135.5. Lo establecido en estas normas se entiende sin perjuicio de las disposiciones legales o reglamentarias sobre publicidad exterior, especialmente en el entorno de espacios naturales protegidos, áreas de interés natural, cultural o patrimonial, y en los espacios identificados por las N.N.S.S. como sujetos a las determinaciones legales sustantivas de ordenación contenidas en los ART. 73 de la L.S. y 98 del Reglamento de Planeamiento.

ART.9.136. MEDIANERÍAS.

9.136.1. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

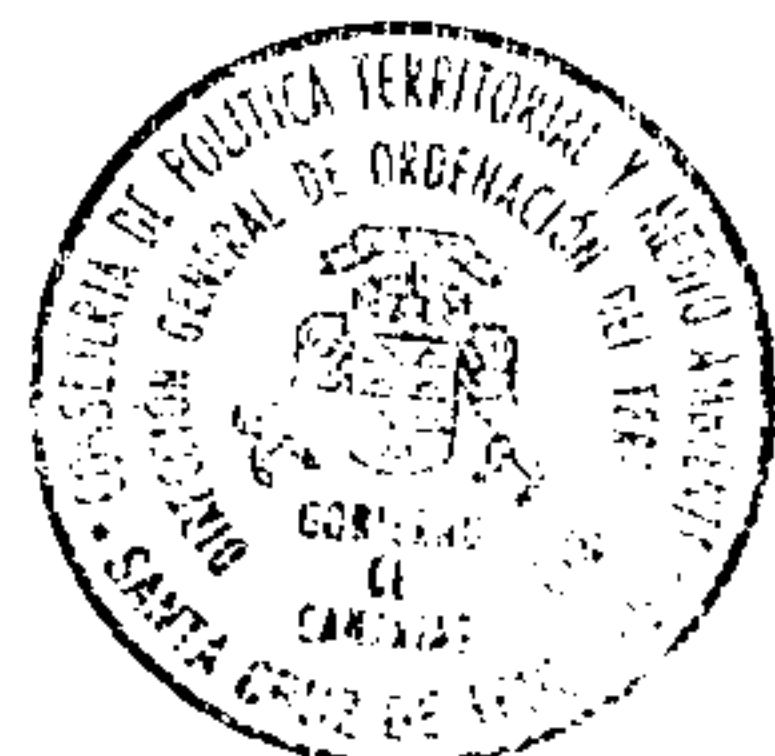
9.136.2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

9.136.3. En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a cinco (5) metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los banales doscientos cincuenta (250) centímetros y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención.

ART.9.137. CERRAMIENTOS.

9.137.1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.

9.137.2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable.



9.137.3. El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras, será total, y de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros. En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

9.137.4. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por la Oficina Municipal de Arquitectura.

9.137.5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

ART.9.138. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

9.138.1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

9.138.2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

9.138.3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.

9.138.4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

ART.9.139. JARDINES EN PATIOS DE MANZANA.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 de mayo de 1997
EL SECRETARIO.

ART.9.140. JARDINES DELANTEROS.

9.140.1. Con arreglo a su definición en los ART. 9.17. y 9.24, los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.

9.140.2. Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad (Aj) y por cada cinco (5) metros de fachada o fracción.



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión el 11 NOV. 1999

TÍTULO DECIMO

CONDICIONES DE USO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

ART.10.1. DEFINICIÓN.

Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento. Por razón del régimen jurídico aplicable estos usos pueden ser públicos o privados.

ART.10.2. APLICACIÓN.

10.2.1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.

10.2.3. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su sector y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.

10.2.4. El Ayuntamiento podrá señalar un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones, que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.

ART.10.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

10.3.1. El planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres usos característicos (Residencial, Industrial y Terciario) y un conjunto de usos dotacionales cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de usos característicos.

10.3.2. Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa, bien sea en el nivel de planeamiento general o en el de la ordenación detallada. Los Planes Parciales, por su parte, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la ordenación general.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11/1/2003



10.3.3. Los Usos Dotacionales se clasifican en tres grupos:

- Grupo A - Equipamiento Comunitario.
- Grupo B - Comunicaciones.
- Grupo C - Espacios Libres.

Dentro de cada Grupo, los Planes Parciales señalará los usos y emplazamientos que por su valor estructurante respecto al conjunto urbano, hayan de formar parte del correspondiente Sistema General, cuya regulación es objeto del Título IV de estas Normas.

10.3.4. La clasificación general de usos es la siguiente:

USOS CARACTERISTICOS:

I. Residencial

Clases:

- Vivienda Colectiva
- Vivienda Unifamiliar

I. Industrial-comercial

Clases:

- Talleres industriales
- Talleres domésticos
- Almacén
- Centros comerciales, galerías y grandes superficies

III. Terciario

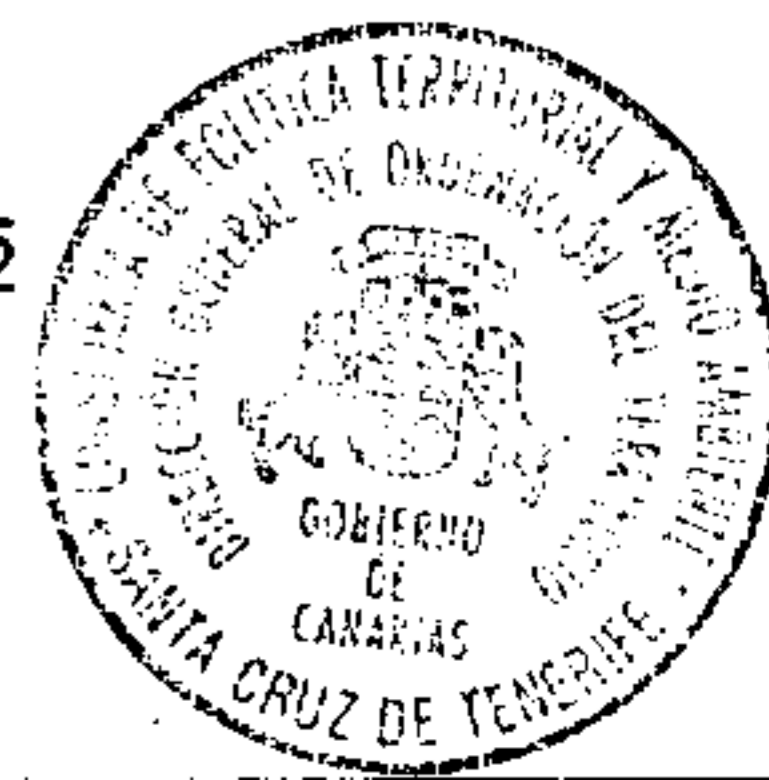
Clases:

- Comercio
- Oficinas
- Salas de reunión

IV. Turístico

Clases:

Según los establecimientos de la Ley de Turismo vigente



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1993

SECRETARIO.

USOS DOTACIONALES:

A. Comunitario

Clases : Equipamiento:

- Docente
- Cultural
- Ocio
- Salud
- Bienestar social
- Deportivo
- Religioso

Servicios urbanos:

- Mercados
- Administración Pública
- Mantenimiento
- Seguridad
- Cementerios
- Infraestructura

B. Comunicaciones

Clases :

- Red viaria
- Terminal de transportes
- Puertos

C. Espacios Libres

Clases :

Parques:

- Parque suburbano
- Parque urbano
- Parque deportivo, golf.
- Parque cultural o recreativo

Jardines:

- Jardines
- Plazas
- Areas ajardinadas



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 NOV 1989

EL SECRETARIO,

ART.10.4. USOS PERMISIBLES.

10.4.1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenación General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

10.4.2. En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de zona o sector con los límites establecidos en el ART. 7.5.

ART.10.5. DIFERENTES USOS DE UN MISMO EDIFICIO.

10.5.1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

10.5.2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

ART.10.6. DEFINICIÓN Y CLASES.

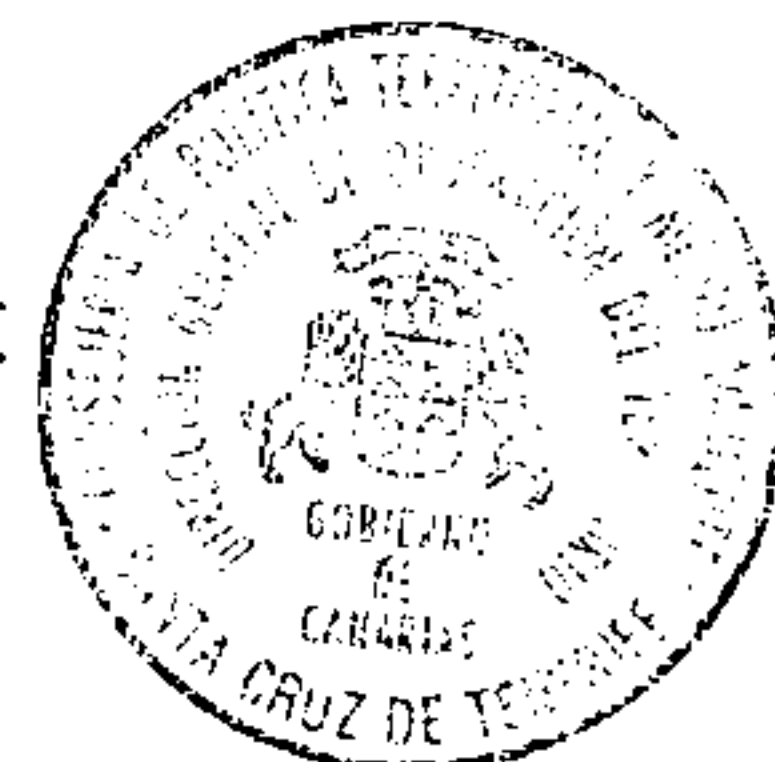
10.6.1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

10.6.2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

10.6.2.1. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de... 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

2. Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

1. Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
2. Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

10.6.2.2. Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no pudieran ser consideradas como familia, incluidas las casas de huéspedes.

ART.10.7. APLICACIÓN.

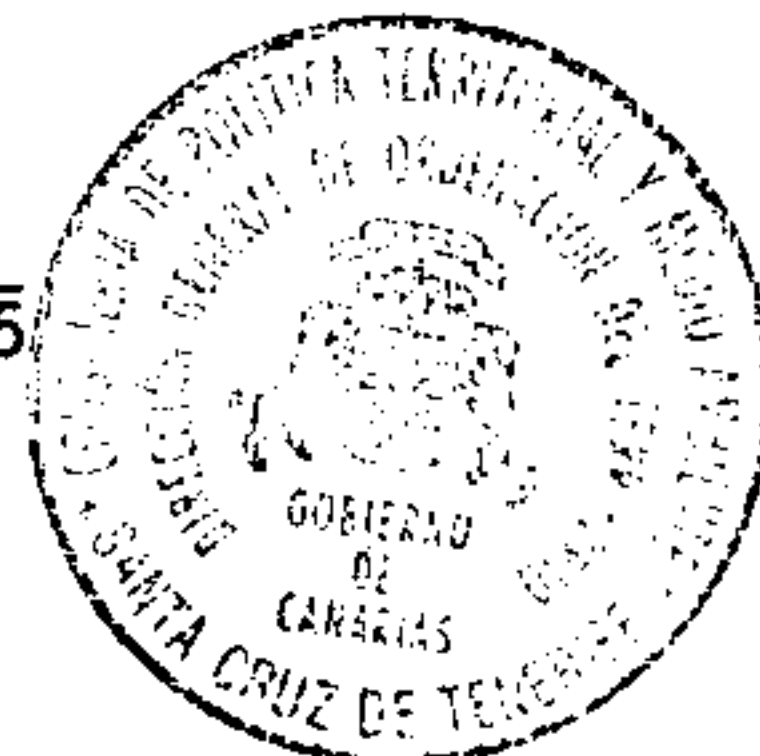
10.7.1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

10.7.2. Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto.

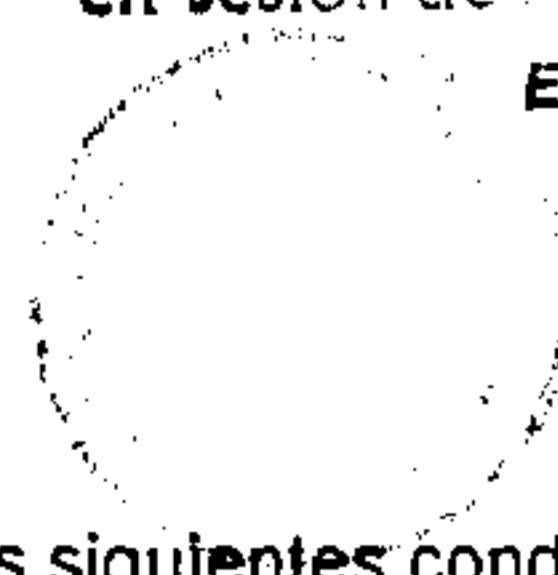
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

ART.10.8. CONDICIONES GENERALES.

Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación cumplirá las condiciones generales del Título IX que le sean de aplicación.



Aprobado por el Concejo Municipal en Sesión de Corporación
en sesión de 11 de octubre de 1997
EL SECRETARIO,



ART.10.9. PROGRAMA DE LA VIVIENDA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el ART. 9.55 regirán las siguientes condiciones mínimas:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo con ducha, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. En viviendas tradicionales rehabilitadas, se admite la comunicación exterior a través de galerías o porches. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.

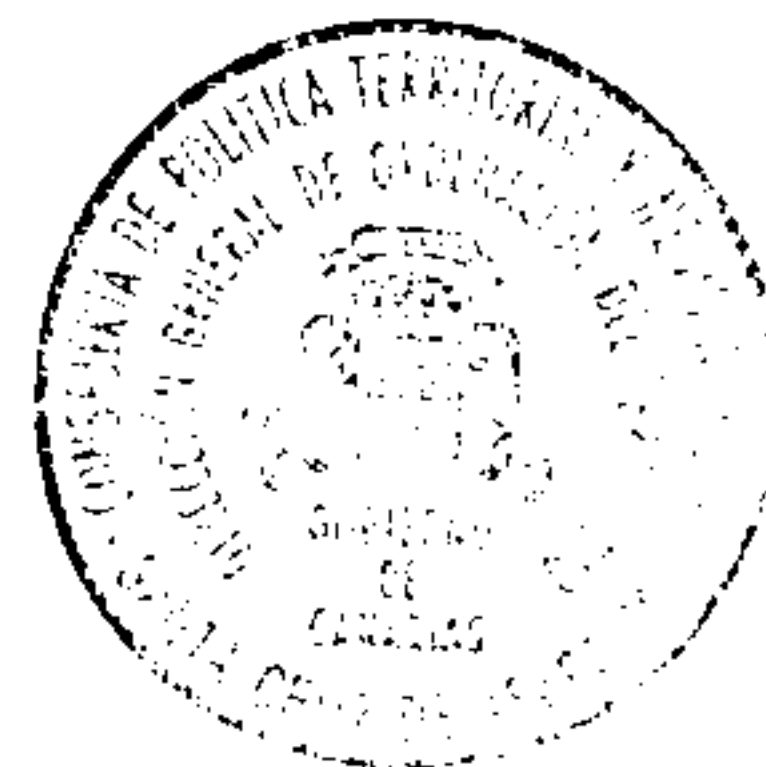
Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 1,80 metros y diez (10) metros cuadrados para los de dos; con lado mínimo de 2,50 metros; doce (12) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, dieciséis (16) metros cuadrados para las de dos, y dieciocho (18) metros cuadrados en los demás casos; cinco (5) metros cuadrados para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, ó siete (7) metros cuadrados si incluye lavadero; tres (3) metros cuadrados para aseos y 1,2 metro cuadrado para retretes, cuyo lado mínimo será de 0,80 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, ó veinte (20) en viviendas de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0,85 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros.

En viviendas tradicionales rehabilitadas, se permiten oscilaciones en las magnitudes señaladas de más menos el veinte por ciento (+/- 20%).

ART.10.10. DOTACIÓN PARA PERSONAS CON LIMITACIÓN, MOVILIDAD O COMUNICACIÓN REDUCIDAS..

En promociones de más de treinta y tres (33) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero, con las condiciones del ART. 9.106, y sin perjuicio de las normas legales o reglamentarias:

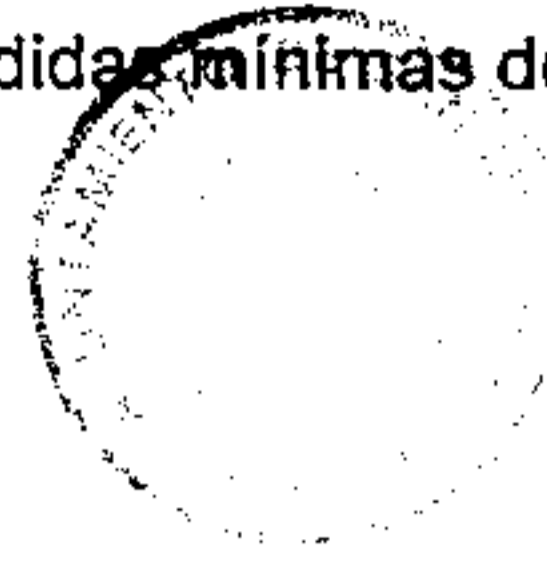
-Normativa Autonómica: Ley 8/1.995 de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación y decreto 227/1.997 de 18 de septiembre.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 14 de NOV. 1999

EL SECRETARIO,

-Normativa Estatal: R.D. 556/1.989 de 19 de mayo de medidas mínimas de accesibilidad en los edificios.



[Handwritten signature]

ART.10.11. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

10.11.1. Toda nueva edificación de vivienda colectiva dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, con las siguientes salvedades:

10.11.1.1. Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación.

10.11.1.2. Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.

10.11.1.3. Que sea de aplicación lo previsto en el ART. 9.87.

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNAL.

ART.10.12. CONDICIONES DE APLICACIÓN.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunal son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al hospedaje.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL E INDUSTRIAL COMERCIAL

ART.10.13. DEFINICIÓN Y CLASES.

10.13.1. Es uso industrial e industrial-comercial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, comercialización y distribución de productos en alguna de las siguientes modalidades:

10.13.1.1. Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el



EL SECRETARIO,

almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

10.13.1.2. Almacenaje y comercio mayorista y/o minorista en grandes superficies y centros comerciales, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario.

10.13.1.3. Reparación, comercialización y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar, vender o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

10.13.1.4. Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

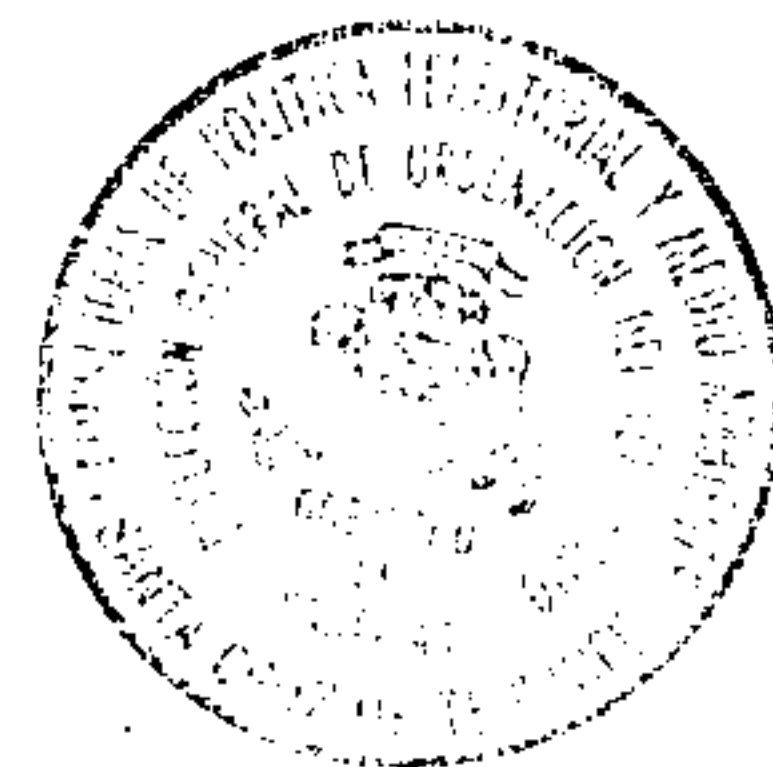
10.13.2. A los efectos de su pomenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

10.13.2.1. Industria y centros comerciales: cuando la actividad se desarrolle en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

10.13.2.2. Talleres industriales: cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño insertos en la trama urbana, en áreas de uso característico no industrial. Pueden distinguirse las siguientes categorías:

1. Talleres agrupados sobre manzanas o conjunto de parcelas en que es preciso ejecutar obras de urbanización específicas para adaptarlas al uso industrial.
2. Talleres aislados en parcelas mediante obras de nueva edificación o en edificios existentes previamente acondicionados.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999

EL SECRETARIO,

ART.10.14. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación de los objetivos de la misma.

ART.10.15. INDUSTRIA Y COMERCIO COMPATIBLE.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos aquellas actividades industriales y comerciales que cumplan las condiciones del Capítulo 10 del Título IX sobre nivel y control de impactos ambientales.

Serán incompatibles aquellas industrias que no cumplan dichas condiciones.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA INDUSTRIA Y COMERCIO.

ART.10.16. AISLAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES.

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

ART.10.17. DIMENSIONES DE LOS LOCALES.

10.17.1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

10.17.2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO.

ART.10.18. CIRCULACIÓN INTERIOR.

10.18.1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

10.18.2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

ART.10.19. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

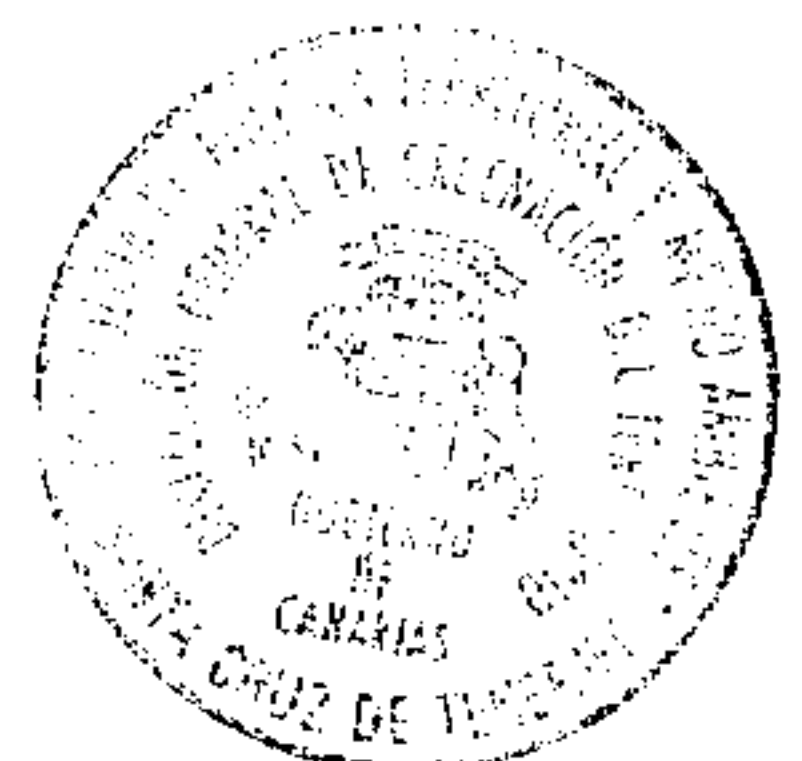
En las condiciones del ART. 10.11, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

ART.10.20. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y LA DESCARGA.

10.20.1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

10.20.2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

10.20.3. En áreas de uso característico residencial y /o turístico, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1989

EL SECRETARIO,

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LOS TALLERES INDUSTRIALES.

ART.10.21. CONDICIONES DE APLICACIÓN.

10.21.1. La autorización de talleres industriales estará supeditada a lo que disponga la normativa zonal; en suelos en los que las N.N.S.S. establecen la necesidad de realizar alguna clase de planeamiento que lo desarrolle, las condiciones de aplicación serán las que de él se deduzcan; en todo caso, con carácter complementario a aquellas, habrán de cumplirse las condiciones que se establecen en los apartados siguientes.

10.21.2. No podrán desarrollarse talleres industriales agrupados en terrenos de superficie inferior a quinientos (5.00) metros cuadrados ni superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados

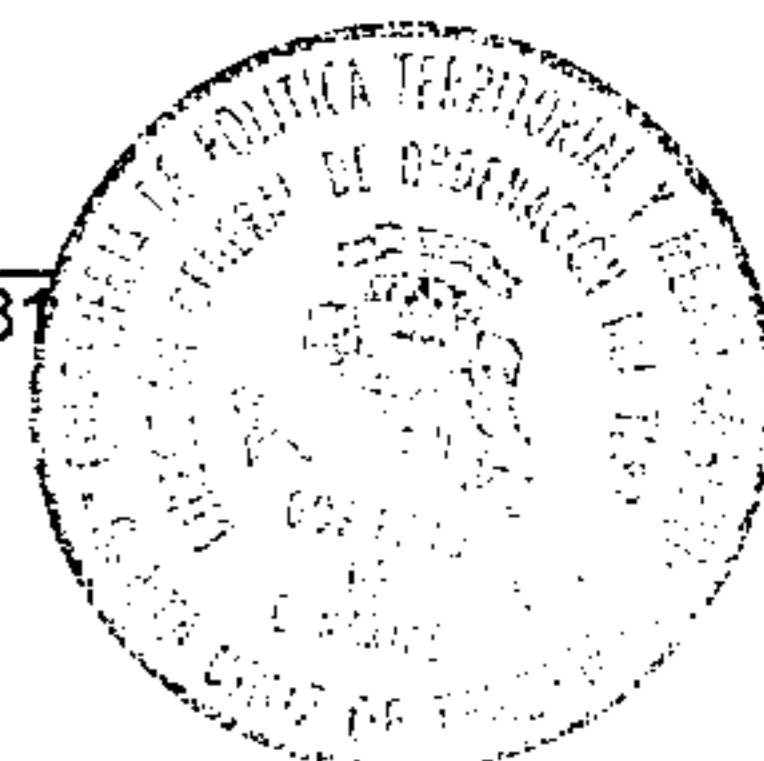
10.21.3. Salvo que el planeamiento relevare expresamente de esta condición será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.

10.21.4. Se exigirá que el tipo edificatorio, por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los paramentos, tratamiento de fachada, etc. armonice con el establecido para la zona en que se encuentren.

10.21.5. Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y de seguridad que se establecen para la edificación en la zona industrial, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura ni la edificabilidad máximas que se hubieren establecido para la zona en que se encuentre.

10.21.6. Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros para vías de un sólo sentido y de seis (6) metros para doble sentido.

10.21.7. La edificación deberá hacerse desarrollando un proyecto unitario. Si la construcción, va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no está concluida la urbanización exterior e interior.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

11 NOV 1998

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS.

ART.10.22. CONDICIONES DE APLICACIÓN.

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

CAPÍTULO 4. USO Terciario

ART.10.23. DEFINICIÓN Y CLASES.

10.23.1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal (turismo), comercio en sus distintas formas y no vinculado a polígonos de tipo industrial-comercial, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

10.23.2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

10.23.2.1. Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1º. Kioskos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
- 2º. Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Noviembre de 1997
EL SECRETARIO,

- 3º. Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a seiscientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- 4º. Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

10.22.2.4. Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio independiente.

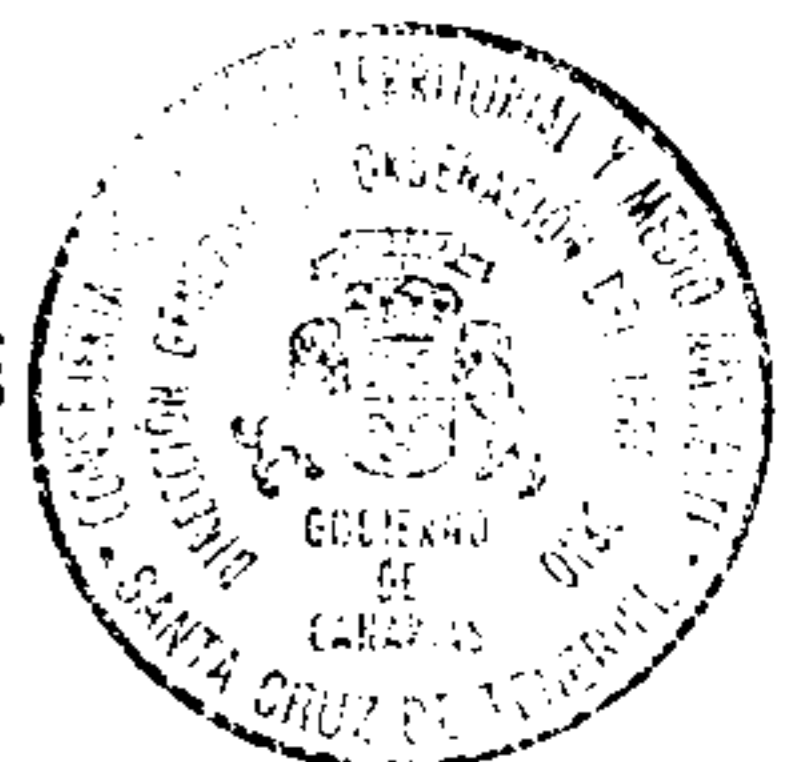
Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1º. Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.
- 2º. Oficinas con escaso acceso de público.
- 3º. Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público.
- 4º. Edificios de oficinas y oficinas de más de cien (100) empleados.

Según el prestatario de servicio se distinguirá entre los servicios de la Administración y las Oficinas Privadas.

10.23.2.5. Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1988
EL SECRETARIO,

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1º. Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.
- 2º. Hasta quinientos (500) espectadores o participantes
- 3º. Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.
- 4º. Más de setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

ART.10.24. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no presente desviación importante de los objetivos de la misma.

ART.10.25. USO TURÍSTICO.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias que cumplan las condiciones del Capítulo 10 del Título IX sobre nivel y control de impactos ambientales, en lo que pueda serles de aplicación.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE HOSPEDAJE.

ART.10.26. CONDICIONES GENERALES.

Serán las establecidas por el Decreto 149/1986 de la Comunidad Autónoma de Canarias y en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

ART.10.27. APARCAMIENTO.

En las condiciones del ART. 10.11 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada seis (6) habitantes si resultase número mayor.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

SECCIÓN SEGUNDA: DIMENSIONES DEL COMERCIO.

ART.10.28. DIMENSIONES.

10.28.1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

10.28.2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

ART.10.29. COMERCIO COMPATIBLE.

10.29.1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales se considerarán en principio compatibles con otros usos en las siguientes condiciones de emplazamiento zonal:

10.29.1.1. En categoría primera (kioskos) el uso comercial podrá establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosko haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

10.29.1.2. En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período superior a un (1) mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a treinta (30) metros cuadrados por hectárea.

10.29.1.3. En categoría segunda (pequeño comercio), se admite cualquier emplazamiento no destinado a otro uso incompatible.

10.29.1.4. En categorías tercera (local comercial) y cuarta (agrupación comercial) se admite su emplazamiento en zonas específicamente comerciales.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO.

10.29.2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

ART.10.30. CIRCULACIÓN INTERIOR.

10.30.1. En los locales comerciales del ART. 10.29, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

10.30.2. En los locales de los ART. 10.29.1.2 y 10.29.1.3, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

ART.10.31. ESCALERAS.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

ART.10.32. ASEOS.

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a noventa (90) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzcan estancia de público éste servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

ART.10.33. APARCAMIENTOS.

En las condiciones del ART.10.11 se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías tercera y cuarta definidas en el ART. 10.23, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio ali-



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de NOVIEMBRE de 1999
EL SECRETARIO,

mentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

ART.10.34. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y DESCARGA.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

ART.10.35. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS COMERCIALES.

El uso comercial está permitido bajo rasante en semisótano, pudiendo asociarse un almacén en sótano vinculado a la actividad principal.

ART.10.36. PASAJES COMERCIALES.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

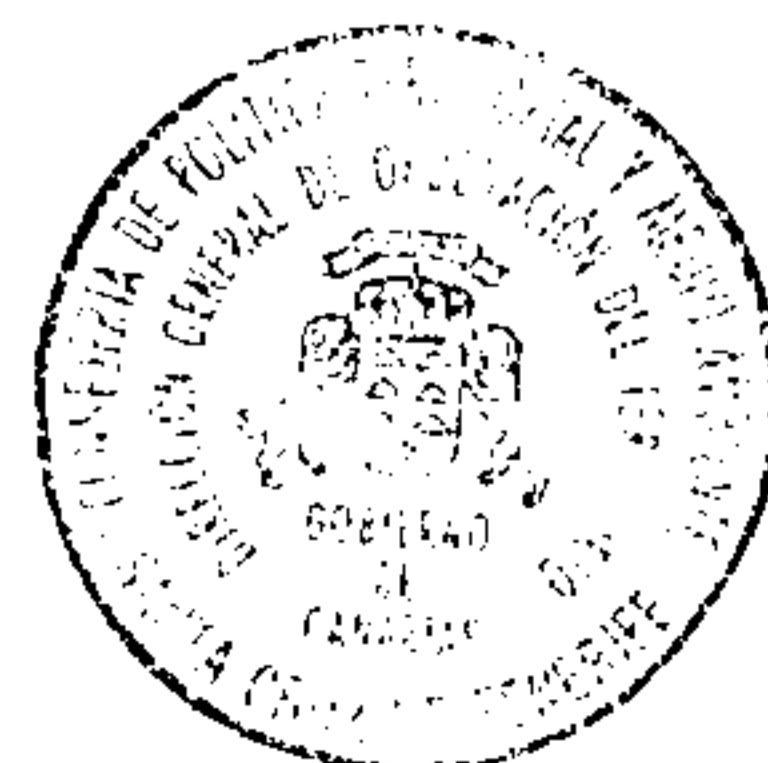
ART.10.37. ALMACENES DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS.

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

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LAS OFICINAS.

ART.10.38. OFICINAS COMPATIBLES.

Sin perjuicio de la normativa zonal, las oficinas se considerarán en principio compatibles con cualquier otro uso terciario, con el industrial compatible definido en el ART. 10.15 y



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de estos y no representen merma de la correspondiente dotación.

Con el uso residencial serán compatibles en principio las oficinas de categoría primera (ART.10.23), así como las de categoría segunda cuando se sitúen en una planta por debajo de la cual no existan viviendas. En los demás casos será condición que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde el zaguán, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

ART.10.39. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Se rige por el ART. 9.40.

ART.10.40. ASEOS.

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

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

10.40.2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

ART.10.41. APARCAMIENTOS.

En las condiciones del ART. 10.11, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

ART.10.42. CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de

EL SECRETARIO,

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN.

ART.10.43. CONDICIONES DE APLICACIÓN.

Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del **Capítulo 1 del presente Título y las del R.D. 2816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas** o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.

CAPÍTULO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ART.10.44. DEFINICIÓN Y CLASES.

10.44.1. Es uso de equipamiento comunitario el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

10.44.2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario:

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

1. Docencia: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación
2. Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.) y la enseñanza.
3. Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el resto de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.
4. Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión d. 11 de mayo de 2009

EL SECRETARIO,

5. Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
6. Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
7. Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

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

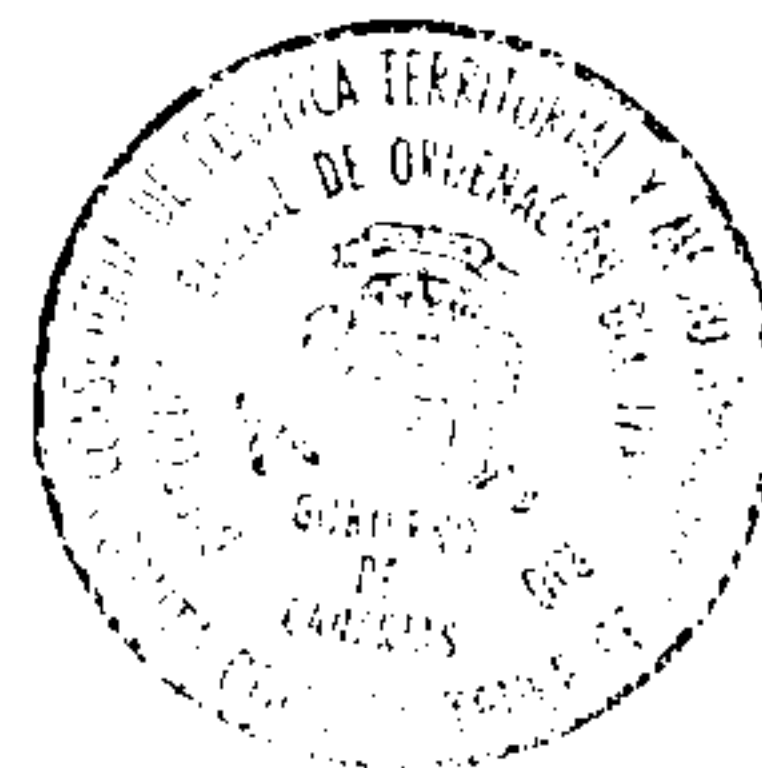
1. Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
2. Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
3. Mantenimiento: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

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

ART.10.45. APLICACIÓN.

10.45.1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica de las N.N.S.S. 1ª FASE y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollasen.

10.45.2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1989
EL SECRETARIO,

10.45.3. Las condiciones básicas que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

10.45.4. Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona más próxima, sin perjuicio de la posibilidad de redefinir esas condiciones mediante Estudio de Detalle.

ART.10.46. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

10.46.1. Si la parcela solamente tiene calificación de Equipamiento, podrá disponerse cualquiera de los servicios señalados en el ART. 10.44.1.

10.46.2. La calificación pormenorizada o el señalamiento de una acción programada tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación de las N.N.S.S., si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el ART. 10.44.2.

ART.10.47. COMPATIBILIDAD DE USOS DE EQUIPAMIENTO.

10.47.1. En las parcelas destinadas a los usos del ART. 10.44, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

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

10.47.2. Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos existe déficit del otro.

10.47.3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el ART. 10.43 para las salas de reunión de categoría equivalente.



Aprobado en sesión de la Corporación
en sesión de 11 de Mayo de 1999
EL SECRETARIO,

ART.10.48. SUSTITUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

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

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

Los usos de Educación u Ocio sólo podrán sustituirse por otro equipamiento de los definidos ART. 10.44.2.1.

El uso Cultural sólo podrá sustituirse por otro uso cultural.

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

ART.10.49. UNIDADES INTEGRADAS DE EQUIPAMIENTO.

Cuando se indicare en los planos de ordenación que una serie de equipamientos configuran una acción integrada, su ejecución exigirá una actuación conjunta mediante un Estudio de Detalle previo y un proyecto unitario.

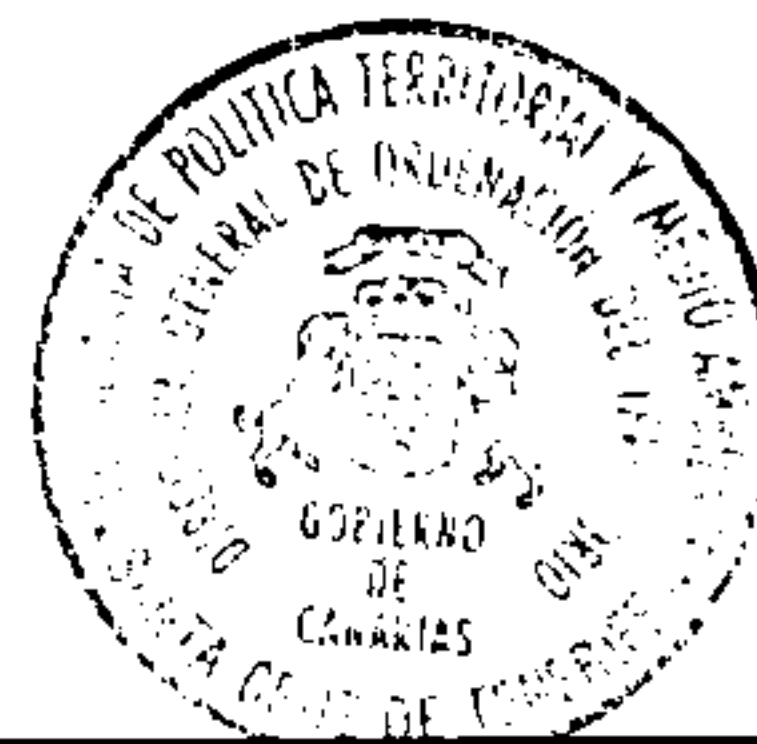
ART.10.50. CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES PARTICULARES.

ART.10.51. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

10.51.1. Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión a. 11 NOV 1999

EL SECRETARIO,

Como normas mínimas se tendrán en cuenta las siguientes:

Salvo casos muy justificados, a los terrenos que hayan de ser destinados a uso docente se exigirán las mismas condiciones de topografía que especifica el ART. 10.71, para los destinados a parques urbanos, serán normalmente colindantes con estos, y su superficie no será inferior a diez (10) metros cuadrados por alumno.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares con destino docente público se construirán sin barreras arquitectónicas para minusválidos.

10.51.2. Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso docente privado cumplirá las mismas condiciones que el docente público.

ART.10.52. EQUIPAMIENTO DE OCIO.

10.52.1. Cumplirá en cuanto le sea de aplicación las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

10.52.2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

10.52.2.1. Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.

10.52.2.2. Hasta quinientos (500) espectadores o participantes

10.52.2.3. Hasta mil (1.000) espectadores o participantes.

10.52.2.4. Más de mil (1.000) espectadores o participantes.

10.52.2.5. En categoría superior a la tercera sólo se admiten emplazamientos reservados al efecto en el planeamiento o exteriores al suelo urbano. En todo caso, la concesión de licencia podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que puedan producir sobre el tráfico y la estructura urbana existente.

ART.10.53. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

10.53.1. Se regirá por la normativa zonal. Como norma general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de _____
EL SECRETARIO,

que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre. Dentro de las parcelas destinadas a este uso, tendrá la consideración de prioritaria cualquiera de las actividades relacionadas con la enseñanza y práctica del golf.

10.53.2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

10.53.3. Salvo cuando se señale expresamente lo contrario, se sobreentenderá el carácter público de las áreas destinadas a este uso.

ART.10.54. MERCADOS DE COMERCIO BÁSICO.

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

ART.10.55. SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

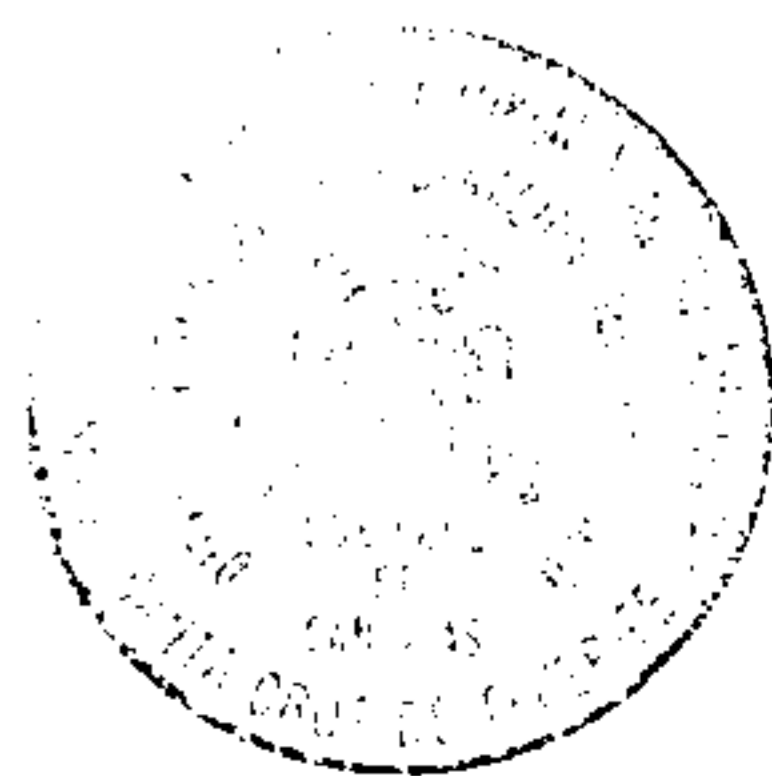
Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrales en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

ART.10.56. INSTALACIONES PARA LA DEFENSA Y POLICÍA.

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

ART.10.57. DESARROLLO DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

10.57.1. Tanto el planeamiento que desarrollen las N.N.S.S. como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

11 NOV 1999

EL SECRETARIO,

10.57.2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

ART.10.58. EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

Cuando para la ejecución de la infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el ART. 8 de la L.S. A estos efectos, las determinaciones de las N.N.S.S. sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas de declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

ART.10.59. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

10.59.1. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de previsiones insuficientemente detalladas del planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar

10.59.2. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

10.59.3. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11/11/2003

EL SECRETARIO

10.59.4. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el suelo urbano, se dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se emplacen en terrenos expresamente destinados a tal fin.

10.59.5. Las estaciones de transformación, cuando no sean totalmente subterráneas ni formen parte de otra edificación, se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a la estética urbana, que deberán ser objeto expreso de licencias.

10.59.6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión siempre que pueda justificarse adecuadamente su escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

ART.10.60. DEFINICIÓN.

Tienen uso para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

ART.10.61. APLICACIÓN.

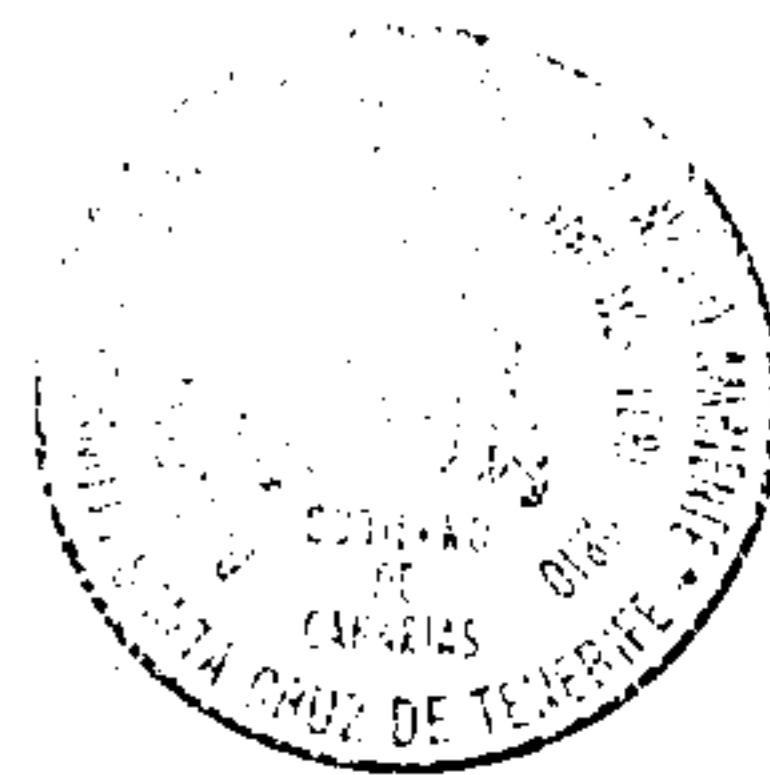
10.61.1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin.

10.61.2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA: RED VIARIA.

ART.10.62. JERARQUIZACIÓN DE LA RED VIARIA.

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



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de

EL SECRETARIO,

10.62.1. Carreteras, que sirven para desplazamientos de largo recorrido.

10.62.2. Arterias primarias que contempla la red urbana de primer orden.

10.62.3. Red secundaria, cuya función principal es comunicar entre sí, vías más importantes y dar acceso al sistema de calles ordinarias.

10.62.4. Calles ordinarias, cuya función vial es canalizar el tránsito hasta las actividades.

ART.10.63. MAGNITUDES CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO.

10.63.1. Las carreteras, arterias y avenidas se proyectarán para una velocidad máxima de sesenta (60) kilómetros por hora. En las restantes vías urbanas la velocidad estará limitada a cuarenta (40) kilómetros por hora.

10.63.2. Las arterias primarias se proyectarán para una velocidad máxima de sesenta (60) kilómetros por hora. La anchura mínima de los carriles será de tres (3) metros, y de diez (10) metros la del paseo central en las del tipo rambla, aunque ocasionalmente y en tramos cortos ésta última dimensión podrá reducirse. En las restantes vías urbanas, la velocidad estará limitada a cuarenta (40) kilómetros hora. Los carriles de circulación ordinaria tendrán una anchura mínima de doscientos setenta y cinco (275) centímetros, y de tres (3) metros los reservados a transporte público, que irán siempre acompañados de una franja de aparcamiento en línea y parada. La anchura mínima de las aceras será de dos (2) metros.

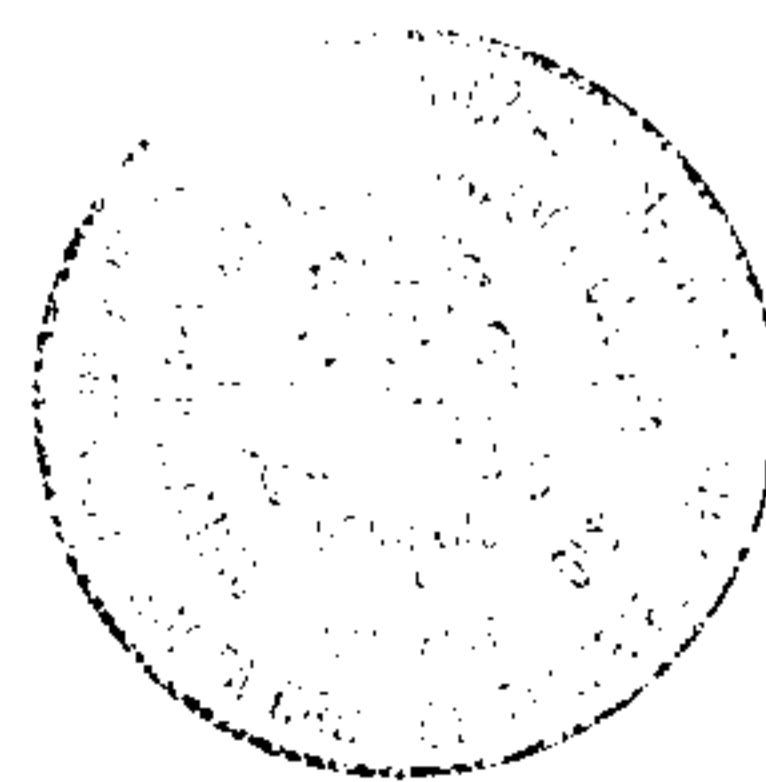
10.63.3. Las Carreteras cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras.

10.63.4. En el suelo urbano y urbanizable, mientras no se ejecuten las vías de segundo y tercer rango, será de aplicación a su traza, desde el eje previsto, las mismas limitaciones que establece la Ley indicada para las carreteras.

10.63.5. En cualquier caso, sin perjuicio del carácter vinculante de las determinaciones de las N.N.S.S. 1ª FASE, regirán las disposiciones contenidas en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

ART.10.64. CONDICIONES DE DISEÑO.

10.64.1. Las Carreteras se diseñaran con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los Organismos competentes de la Administración.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 10 de Mayo, 1999

EL SECRETARIO,

10.64.2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de carreteras y cuya traza discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen la Instrucción de Carreteras y las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes.

10.64.3. Las carreteras de nueva construcción y aquéllas en las que se realicen obras de acondicionamiento o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras, con las siguientes características mínimas:

Plataforma mínima.....	7 metros.
Calzada mínima.....	6 metros.
Radio mínimo.....	20 metros.
Giro máximo.....	150 grados.
Rampa máxima.....	12%
Rampa máxima a la salida del acuerdo, en vías transversales....	8%
Chaflán libre mínimo.....	6 metros.
Distancia de edificaciones cerra- mientos, escaleras, rampas, etc. al eje.....	8 metros.
Cuerda mínima libre de obstáculos a la visibilidad en las curvas, entre alineaciones al eje.....	25 metros.

Si las condiciones técnicas de las carreteras, una vez ejecutadas, resultase pérdida de visibilidad en puntos singulares podrá obligarse en ellos mayores retranqueos.

La rasante en todo el ancho del retranqueo será la misma que la de la carretera, y a ella deberán adaptarse los accesos a fincas o edificaciones.

10.64.4. En las arterias primarias la anchura mínima de los carriles será de tres (3) metros, y de diez (10) metros la del paseo central en las de tipo rambla, aunque ocasionalmente y en tramos cortos ésta última dimensión podrá reducirse.

10.64.5. La rampa máxima admisible será del doce por ciento (12%).

10.64.6. En las restantes vías urbanas los carriles tendrán una anchura mínima de doscientos setenta y cinco (275) centímetros, y de dos (2) metros las aceras. Cuando en suelo urbano consolidado no puedan alcanzarse estas dimensiones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el ART.10.66.2.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999

EL SECRETARIO,

ART.10.65. PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.

10.65.1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

10.65.2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

10.65.3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

10.65.4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

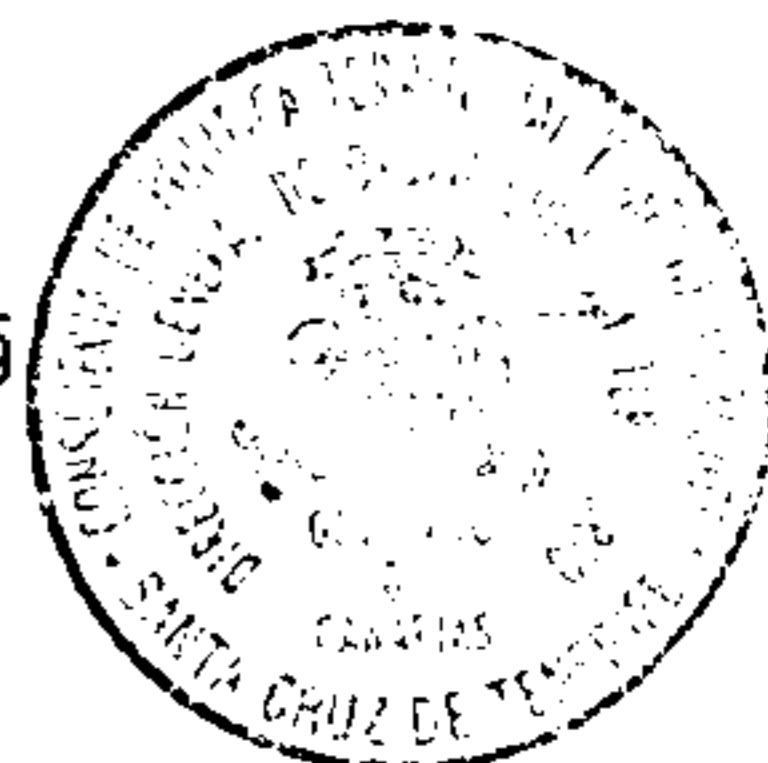
ART.10.66. CALLES COMPARTIDAS.

10.66.1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

10.66.2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

10.66.3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente separen el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

10.66.4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión el 11 de NOVIEMBRE de 1999
EL SECRETARIO,

ART.10.67. SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

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

SECCIÓN TERCERA: APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

ART.10.68. DEFINICIÓN Y CLASES.

10.68.1. Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

10.68.2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

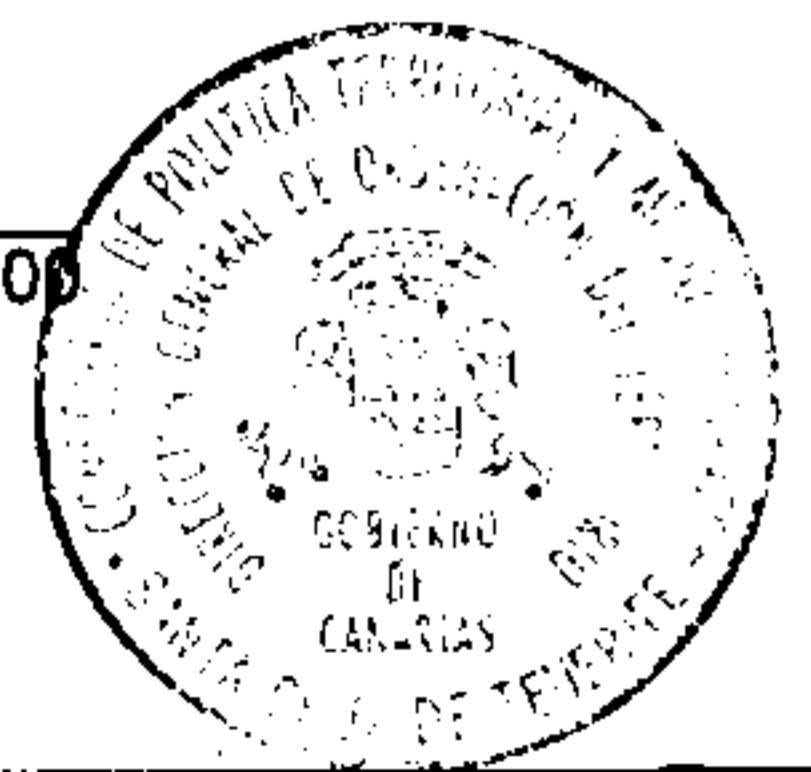
ART.10.69. APLICACIÓN.

10.69.1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

10.69.2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se considerará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

ART.10.70. APARCAMIENTO EN SUPERFICIE.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede camuflada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.



Aprobado en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES

ART.10.71. DEFINICIÓN Y CLASES.

10.71.1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos y deportes; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la zona.

10.71.2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

10.71.2.1. Zonas verdes: cuando se destinan a:

1. Parque suburbano: que corresponde a los espacios exteriores acondicionados para su disfrute por la población.
2. Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
3. Parque deportivo: que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

10.71.2.2. Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:

1. Jardín o plaza pública: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
2. Area ajardinada: que corresponde a las áreas con condicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, a la protección de paisajes singulares, de los cauces, del viario, o al reposo de los peatones.

ART.10.72. CONDICIONES GENERALES.

10.72.1. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

10.72.2. No podrán computarse entre los espacios libres de cesión obligatoria lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%), salvo que previamente se abanquen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

ART.10.73. CONDICIONES DE LOS PARQUES SUBURBANOS.

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

10.73.2. No podrán edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

10.73.3. Se acondicionarán manteniendo las características más adecuadas al entorno natural.



TÍTULO UNDÉCIMO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11/01/2009
EL SECRETARIO,

TIPOS DE EDIFICACION Y CONDICIONES PARTICULARES DE ZONAS ALINEADAS A VIAL.

CAPÍTULO 1. TIPOS DE EDIFICACIÓN.

A efectos de estas N.N.S.S. 1ª FASE del Término Municipal de San Miguel de Abona distinguiremos tres tipos de edificación en la ordenación:

ART.11.1. Edificación alineada a vial: Es aquella que se desarrolla entre medianeras, con patios de luces y cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación de vial.

ART.11.2. Edificación abierta: Es aquella que ocupando parte del solar no forma medianera con las colindantes. Sus piezas vivideras ventilan directamente al exterior y la línea de fachada puede no coincidir con la alineación del vial.

ART.11.3. Edificación en ciudad jardín: Es aquella edificación de vivienda unifamiliar aislada de carácter esencialmente residencial, cuya línea de fachada puede coincidir o no con la alineación del vial.

ART.11.4. Edificación abierta de Libre Composición: Es aquella edificación aislada donde permanecen invariables los parámetros de ocupación y edificabilidad dando libertad a su composición.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA GENERAL APLICABLE A LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.

ART.11.5. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a los 80 m²., ni un frente de parcela menor a 5'50 m.

En caso de parcelas en suelo urbano consolidado, que no cumplen estas condiciones mínimas y no pueden reparcelarse con las contiguas, se permitirá la construcción de estas siempre y cuando cumplan las condiciones higiénicas de la vivienda definida en estas Normas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11/11/2000
EL SECRETARIO,

ART.11.6. REGULACIÓN DE LA ALTURA.

11.6.1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.

11.6.2. La altura reguladora se medirá desde la rasante al nivel inferior del último forjado, y se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de estas inferiores a 12 m. y a 6m. del punto mas bajo para desarrollos de más de 12 m.

11.6.3. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula $ARM - 3.80 \text{ m.} + 3.24 (n - 1)$. (Donde n es el número de plantas del edificio).

11.6.4. Ningún punto del forjado techo de la planta baja estará respecto de la rasante a una altura inferior a 2,40 m. ni el forjado piso de la planta baja a una altura superior a 1,40 m.

ART.11.7. ALTURA DE PISOS.

11.7.1. La altura máxima de la planta baja para usos no residenciales no sobrepasará los 3,80 m. de piso a techo como máximo, y 3.00 como mínimo.

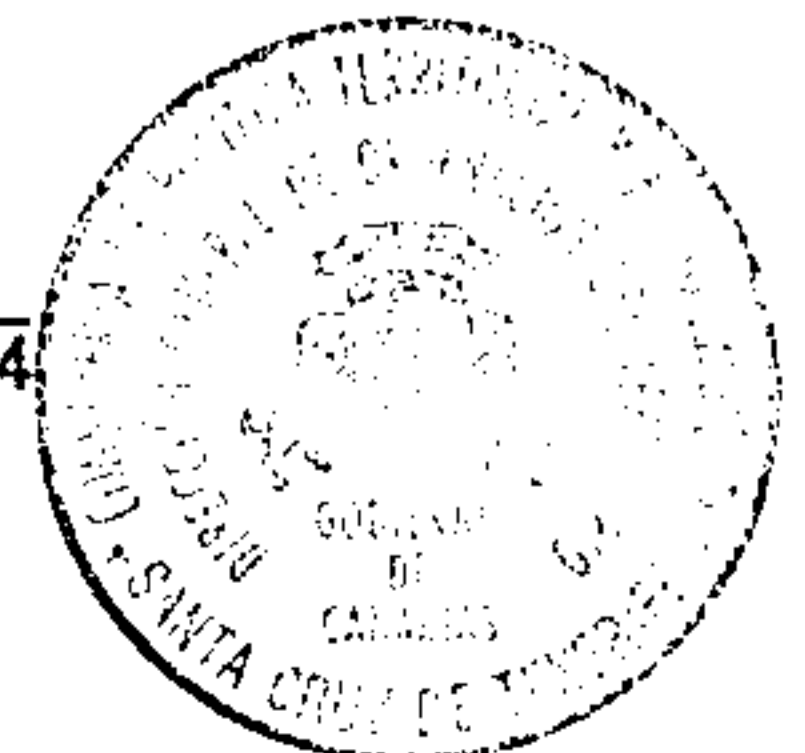
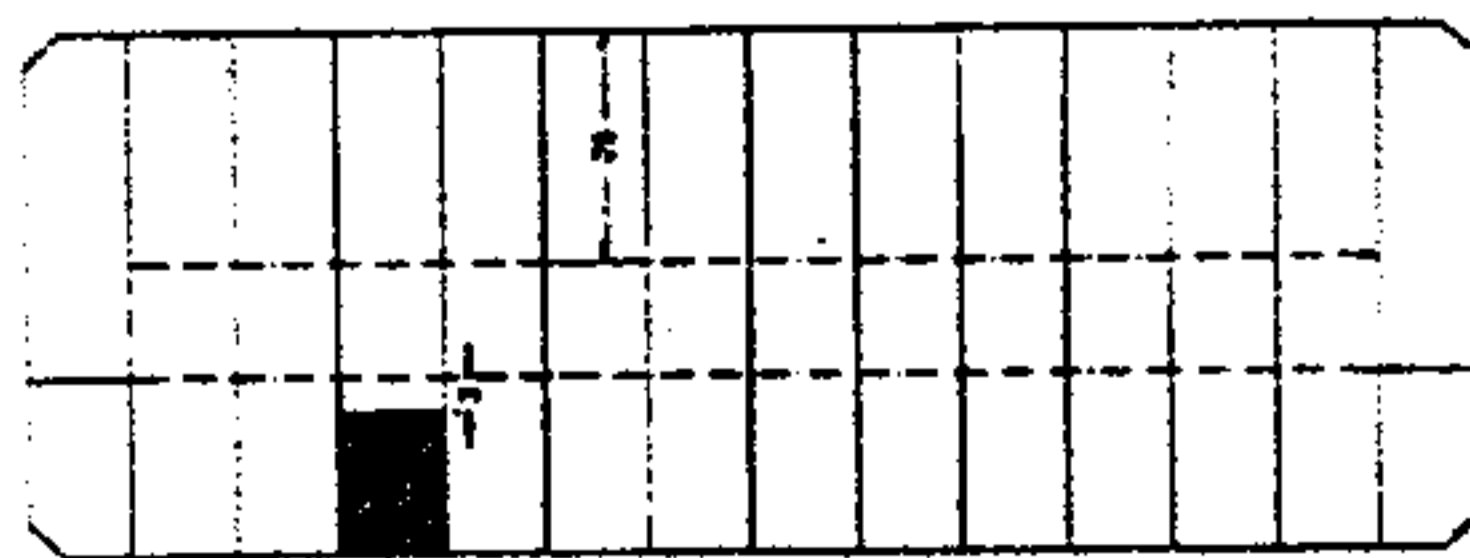
11.7.2. La altura mínima de cualquier planta de piso a techo no será inferior a 2,50 m. salvo en sótanos cuando se dediquen a garaje que podrá reducirse a 2.30 m.

ART.11.8. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN CASO QUE DE A DOS FRENTES OPUESTOS.

La aplicación de la altura definida por zona se regulara de la siguiente manera:

11.8.1. Si existe patio de manzana, como si fueran edificios independientes.

ART.11.9. PATIOS DE MANZANA:



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

11.9.1. 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 validez que las alineaciones a espacio público o calle.

11.9.2. No se permite ningún tipo de edificación, siquiera subterránea.

11.9.3. En casos de manzanas de fondo superior a 40 m., el Ayuntamiento podrá proponer, en caso de no venir definido en los Planes de Ordenación, la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar este espacio interior mediante profundidades edificables no mayores de 20m.

ART.11.10. PATIO DE LUCES.

11.10.1. La dimensión mínima de estos patios se fija de manera que pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura y no menor a tres metros.

11.10.2. La altura se medirá desde el nivel de pisos mas bajo a que llegue al patio, hasta la línea d coronación superior de la fabrica.

11.10.3. Podrá reducirse la menor dimensión del patio en una proporción de 0.30m. por cada metro, y nunca inferior a 3 x 3 m.

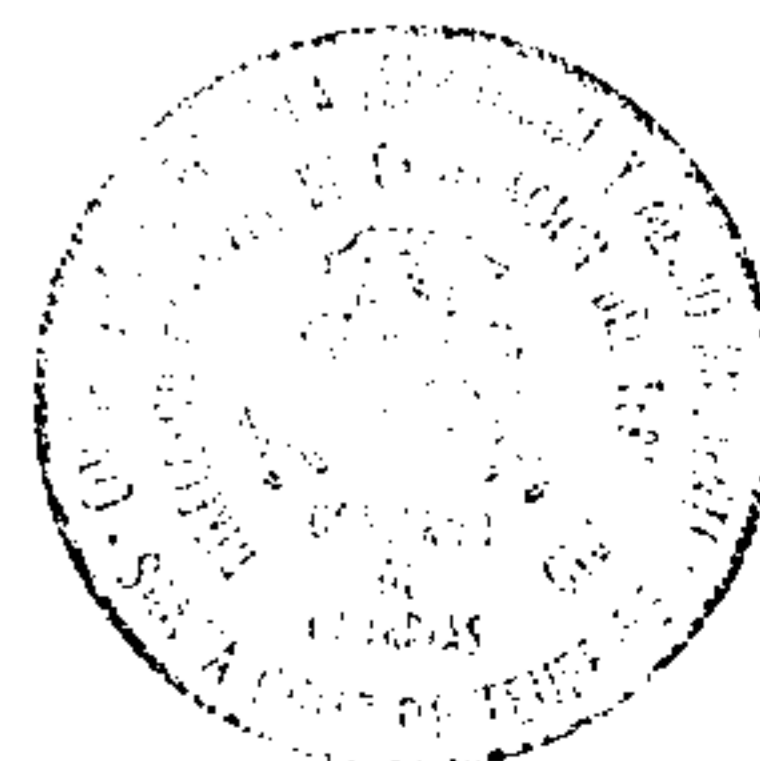
11.11. PATIOS MANCOMUNADOS.

11.11.1. 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 alguna se las casas.

11.11.2. Se permite la separación de estos patios en la plancha inferior mediante muros que no podrán sobrepasar los 3m. de altura.

ART.11.12. CLARABOYAS EN PATIOS INTERIORES:

Los patios interiores podrán cubrirse mediante claraboyas que ocupen la totalidad del mismo y tenga una superficie de ventilación perimetral no menor de la mitad de la superficie del patio que cubren.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

ART.11.13. CARACTERÍSTICAS DE LOS JARDINES DELANTEROS.

11.13.1. Se entiende por tal espacio previo comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación.

11.13.2. La alineación de vial deberá definirse mediante un cerramiento frontal continuo constituido por una parte maciza y una altura de verja, que no podrán superar .80m. de altura.

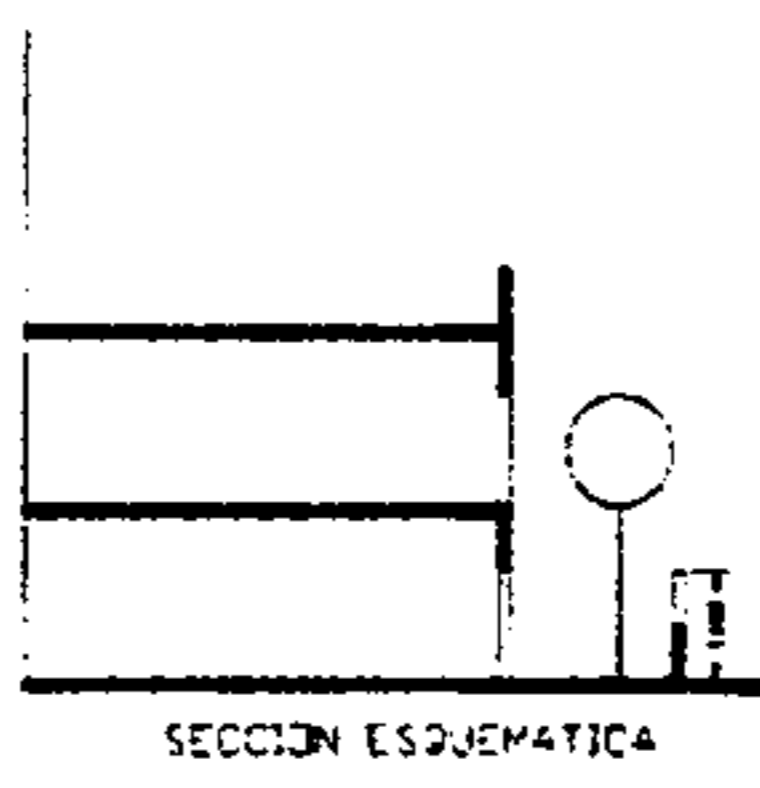
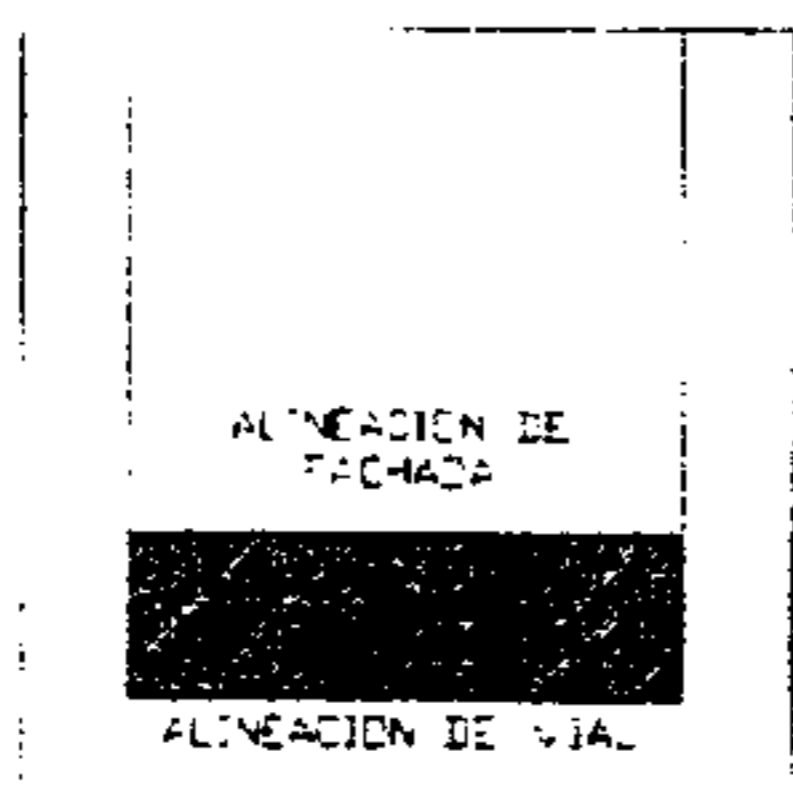
11.13.3. El proyecto deberá definir o en todo caso el Ayuntamiento, las características dimensionales de este cerramiento caso de no venir especificado en la ordenación de la zona.

ART.11.14. USO Y OCUPACIÓN DEL JARDÍN DELANTERO.

11.14.1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, rampas de acceso a edificios, instalaciones, etc., ni siquiera en el subsuelo.

11.14.2. La rasante del jardín debe ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose diferencias en más o menos superiores a 1,40 m.

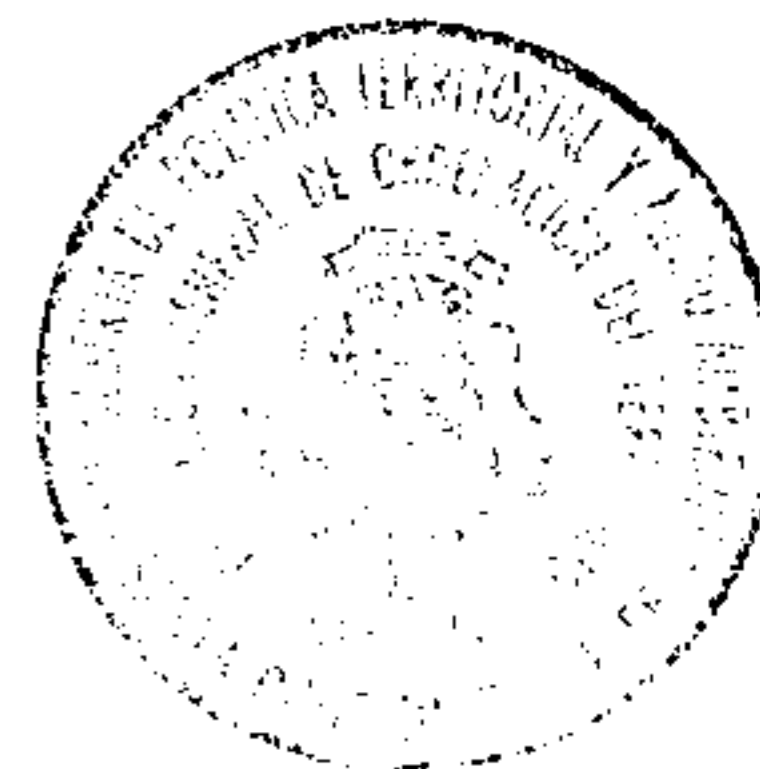
11.14.3. Será obligatorio plantar un árbol de porte por cada 6 m. o fracción de fachada del jardín delantero.



CAPÍTULO 3. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ABIERTA Y DE LIBRE COMPOSICIÓN.

ART.11.15 CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 500 m². El frente mínimo no será inferior a 20 m. y deberá poder inscribir un círculo de 20 m. de diámetro.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 17 de Mayo de 1999

EL SECRETARIO,

ART.11.16. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Será del 40% de la superficie de la parcela.

ART.11.17. EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.

No superará los 1,50 m²/m².

ART.11.18. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

11.18.1. En caso de no venir definida en la ordenanza de zona, no superará las 4 plantas.

11.18.2. La altura del piso será análoga a las de los otros tipos edificatorios.

ART.11.19. CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA.

ART.11.20. SÓTANOS.

11.20.1. La ocupación del sótano no sobrepasará el 60% de ocupación de parcela, que en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín delantero, que deberá mantenerse libre de ocupación.

ART.11.21. RETRANQUEOS.

11.21.1. Los bloques de edificación se separarán cinco metros de la alineación de la calle y los linderos.

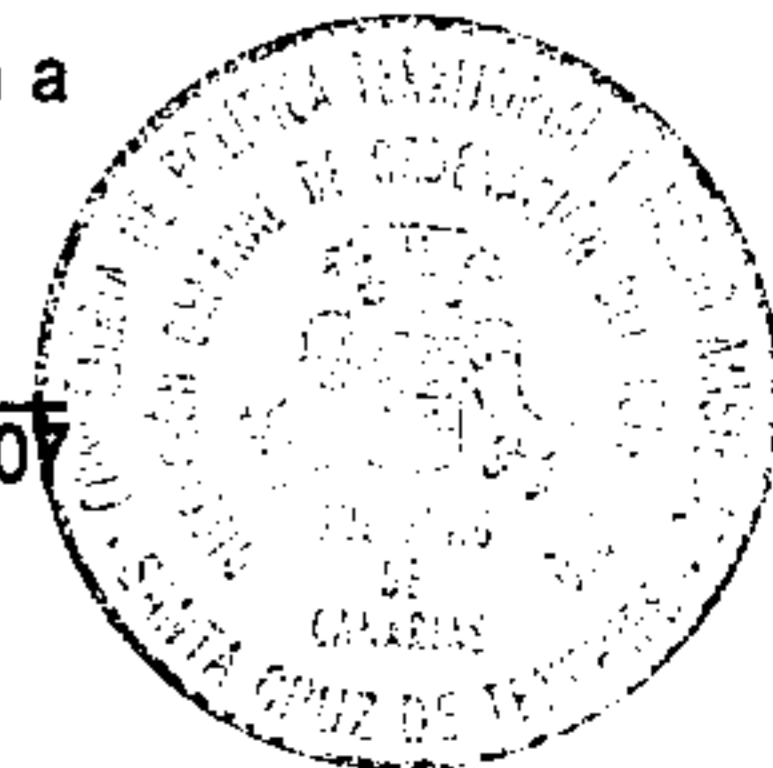
11.21.2. Podrán adosarse dos bloques de distancia parcelas cuando haya convenio con el propietario colindante. Éste se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

11.21.3. Quedan excluidos de esta normativa los edificios de libre composición.

ART.11.22. SEPARACIÓN DE BLOQUES.

11.22.1. La distancia entre bloques no será menor que 1/2 de su altura, medida según las ordenanzas aplicables.

11.22.2. En los testeros, sin huecos de piezas vivideras, podrá reducirse tal dimensión a la mitad de la altura del párrafo anterior.



ART.11.16. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Será del 40% de la superficie de la parcela.

ART.11.17. EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.

No superará los 1,50 m²/m².

ART.11.18. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

11.18.1. En caso de no venir definida en la ordenanza de zona, no superará las 4 plantas.

11.18.2. La altura del piso será análoga a las de los otros tipos edificatorios.

ART.11.19. CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA.

ART.11.20. SÓTANOS.

11.20.1. La ocupación del sótano no sobrepasará el 60% de ocupación de parcela, que en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín delantero, que deberá mantenerse libre de ocupación.

ART.11.21. RETRANQUEOS.

11.21.1. Los bloques de edificación se separarán cinco metros de la alineación de la calle y los linderos.

11.21.2. Podrán adosarse dos bloques de distancia parcelas cuando haya convenio con el propietario colindante. Éste se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

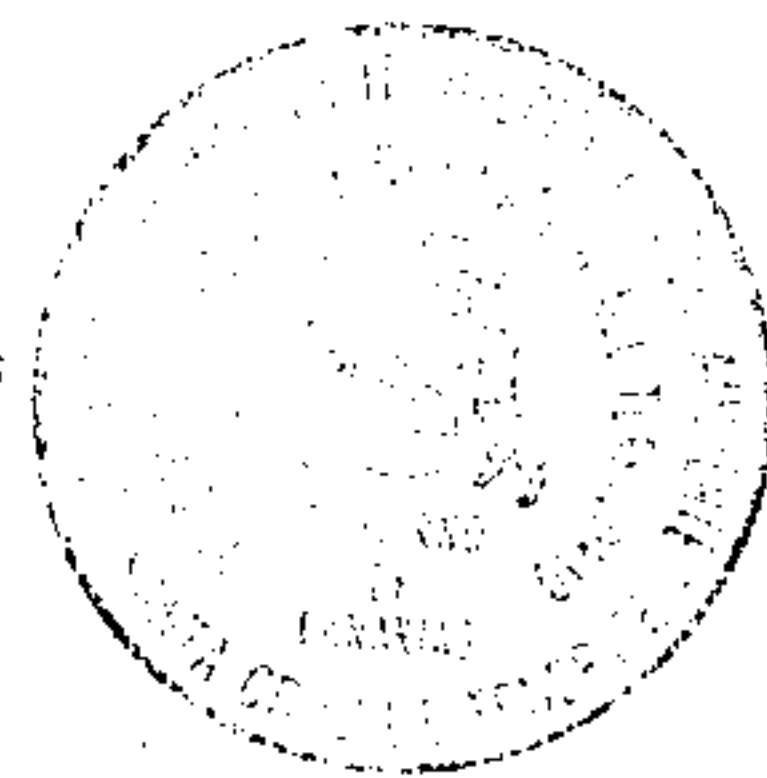
11.21.3. Quedan excluidos de esta normativa los edificios de libre composición.

ART.11.22. SEPARACIÓN DE BLOQUES.

11.22.1. La distancia entre bloques no será menor que $\frac{3}{4}$ de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que dé fachada la parcela.

11.22.2. En los testeros, sin huecos de piezas vivideras, podrá reducirse tal dimensión a la mitad de la altura del párrafo anterior.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Mayo de 1997
EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de _____ 1999
EL SECRETARIO,

ART.11.23. VUELOS.

11.23.1. Se admiten incluidos dentro del 40% de la ocupación máxima.

11.23.2. Los retranqueos de fachada podrán ser superados por los vuelos que se regirán por su ordenanza correspondiente.

ART.11.24. JARDINES.

11.24.1. Los jardines delanteros se regirán por los Art.11.13 y 11.14

11.24.2. El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinara a jardín para el esparcimiento del edificio, no pudiendo superar el aparcamiento al aire libre un 15% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

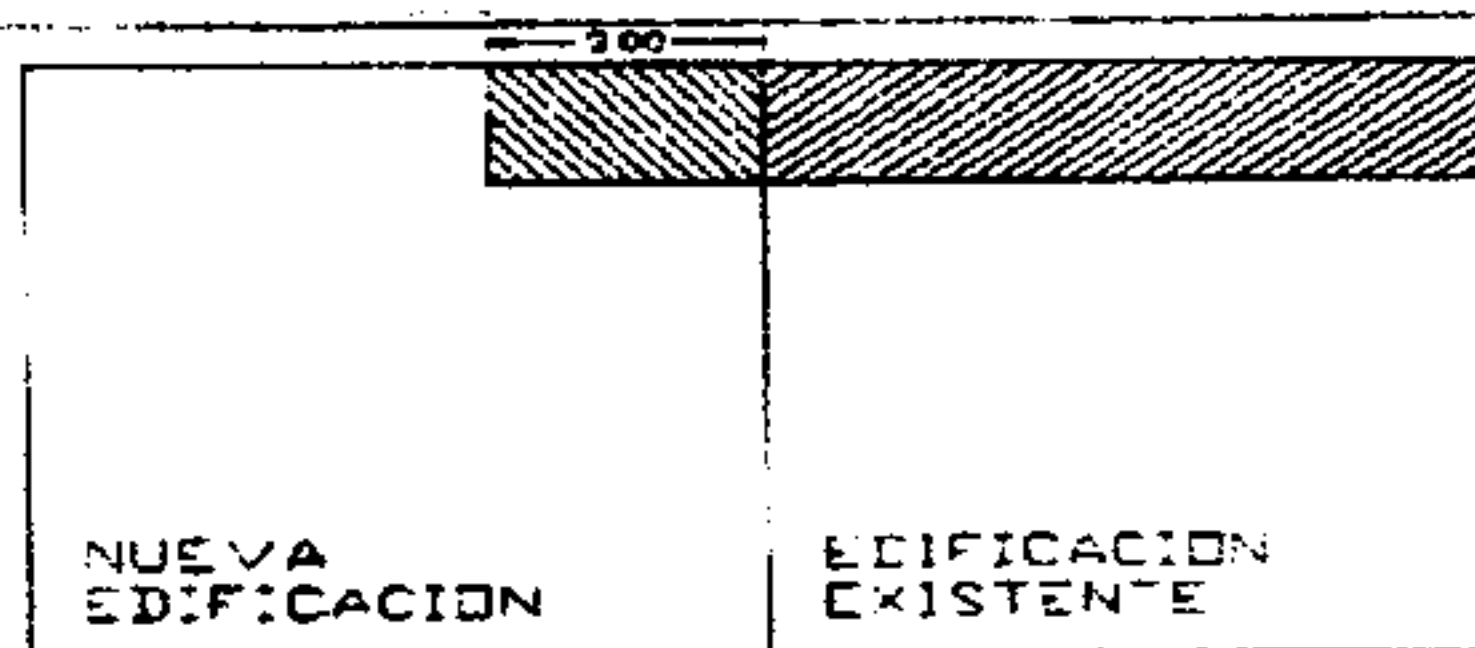
ART.11.25. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se rigen por el ART.11.37.

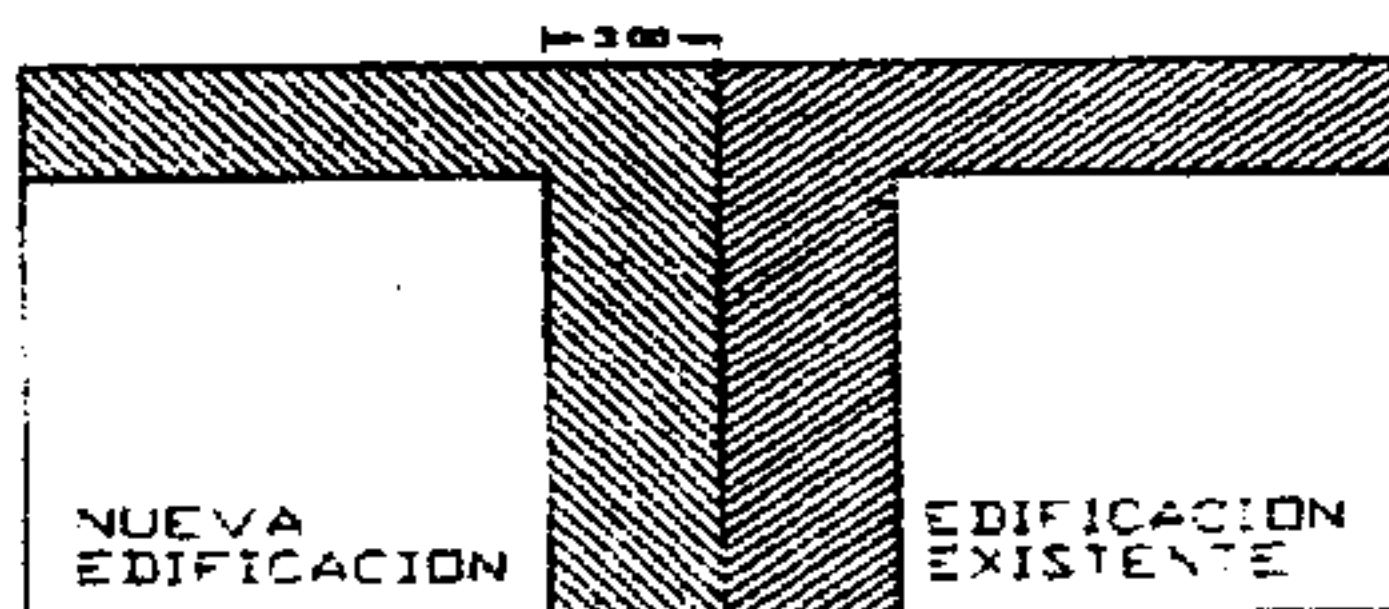
ART.11.26. RESOLUCIONES DE ENCUENTROS DE TIPOS EDIFICATORIOS.

Resolución de encuentros de tipos edificatorios (alineada a vial continua o con jardín delantero), en caso de no venir definidas las alineaciones en los planos de ordenación.

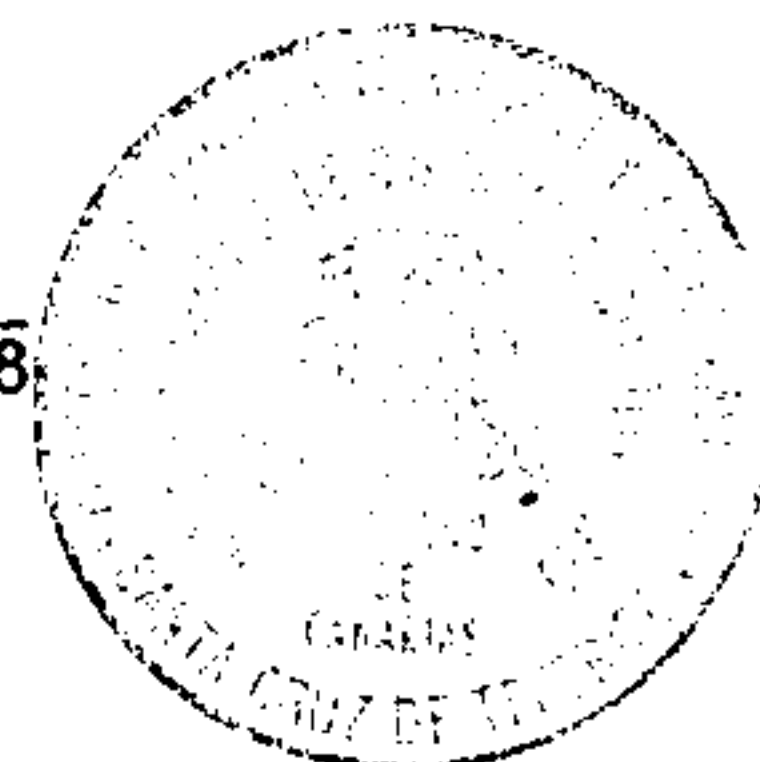
Ejemplos usuales:



ES OBLIGATORIA



ES OBLIGATORIA



Aprobado por [Firma] en sesión de 11 de [Mes] de 1999
EL SECRETARIO.

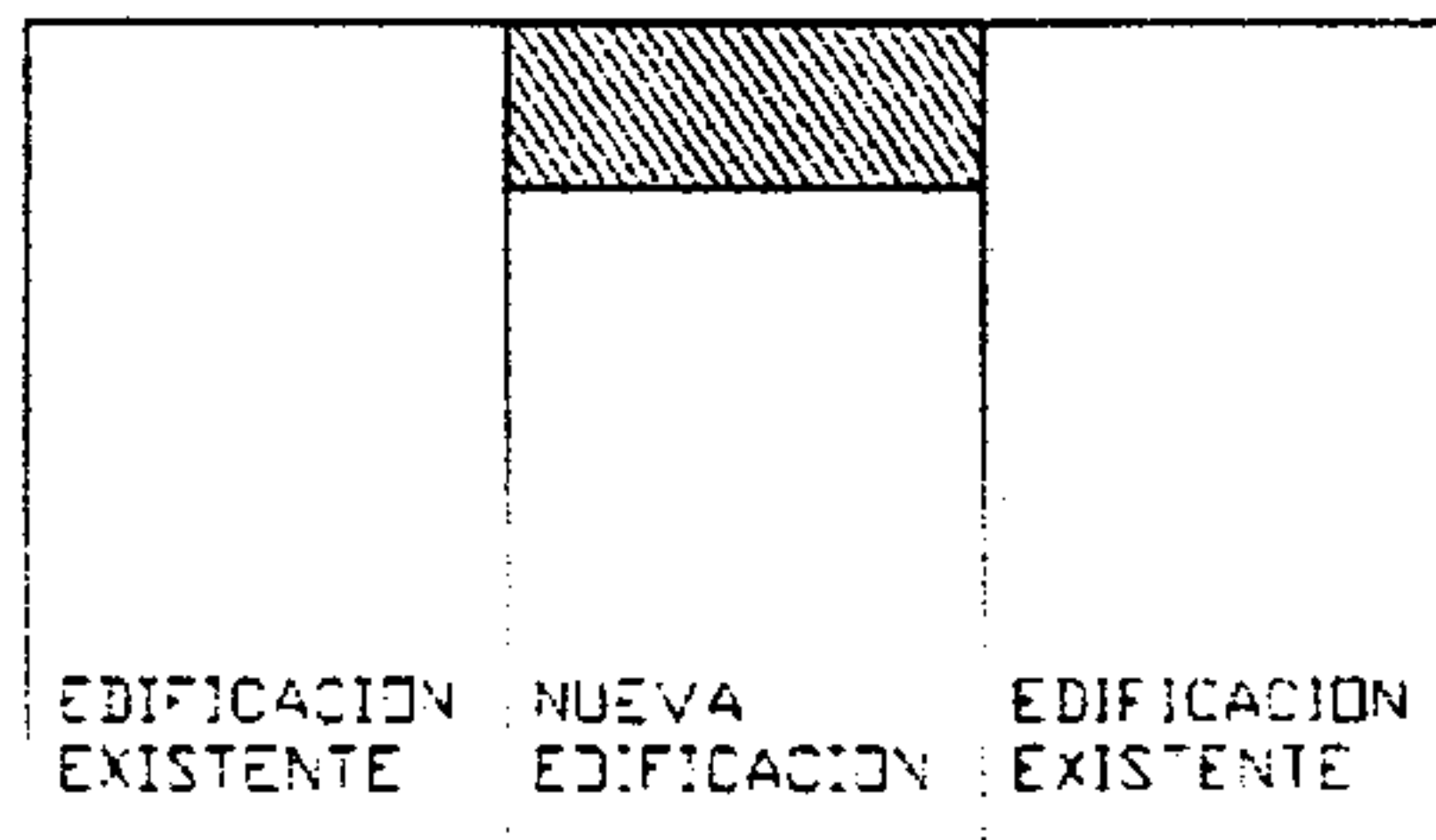
CAPÍTULO 4. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN.

ART.11.27. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 300 m². El frene mínimo no será inferior a 12 m. y deberá inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.

ART.11.28. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Cuando no venga definido en las Fichas de Ordenación Detallada, con carácter general no superará el 35 % de la superficie de la parcela.



NO SE PERMITE

ART.11.29. EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.

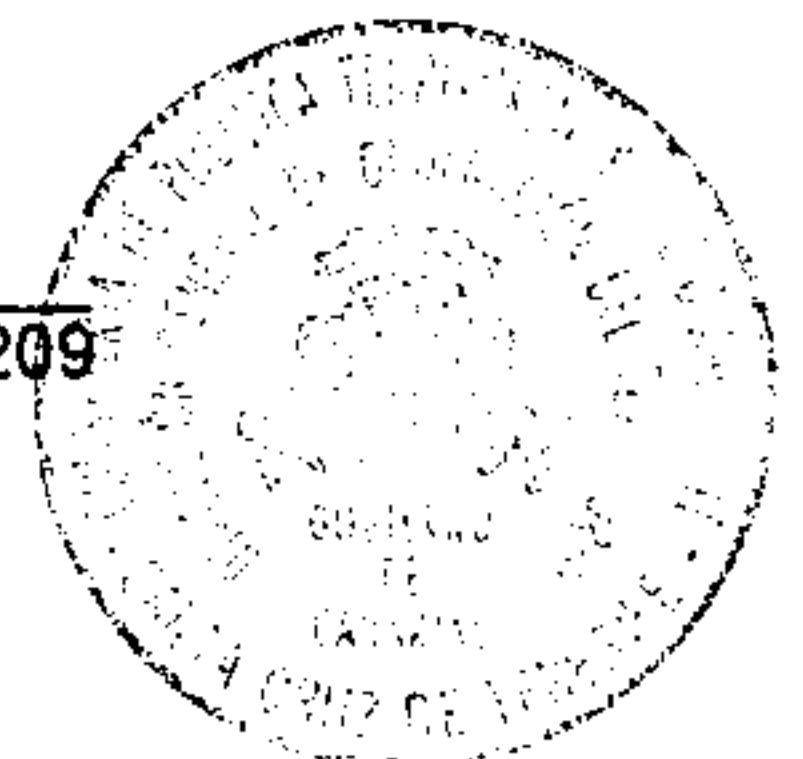
Cuando no venga definido en las Fichas de Ordenación Detallada, con carácter general no superará no superará los 0.5 m²/m².

ART.11.30 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

11.30.1. Será de dos plantas, baja y primera. Las alturas de pisos tendrán las mismas condiciones que las definidas para las edificaciones según la alineación de vial.

ART.11.31 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

11.31.1. Se permitirá por encima de la planta 1ª, pabellones de escaleras, torreones, terrazas, cubiertas, lavadero, etc., con una superficie máxima del 20% de la planta de cubierta.



Aprobado por el Concejo Municipal Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO.

11.31.2. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo de 30 ° apoyado en la línea cornisa. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras.

ART.11.32. Retranqueos:

11.32.1. La edificación quedará separada por todos sus linderos y retranqueada 5 m. a vía y 3 m. a lindero.

11.32.2. En caso de que estas líneas de fachadas vengan definidas en el plano de ordenación correspondiente registrarán estas alineaciones sobre aquellas.

11.32.3. Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.

ART.11.33. SÓTANOS.

11.33.1. No serán habitables y su altura máxima no será inferior a 2,50 m.

11.33.2. La altura de sótano no superará los 1,20 m. sobre cualquier punto del terreno. En caso contrario tendría la consideración de planta.

11.33.3. La ocupación de sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, ni ocupar la zona del jardín delantero.

ART.11.34. JARDINES.

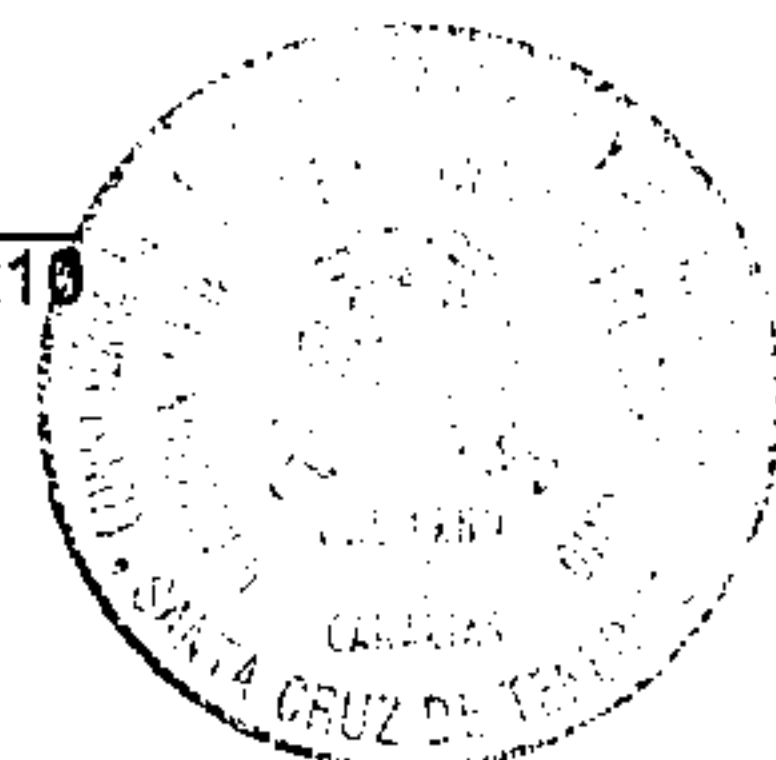
11.34.1. Se considerará como tal la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, que en ningún caso será inferior al 66% de la superficie de ésta.

11.34.2. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 100 m o fracción.

11.34.3. El aparcamiento en superficie no ocupará mas de un 20% de esta superficie y en ningún caso ocupará la zona del jardín delantero donde se estará además a lo dispuesto en los Art. 11.13 y 11.14

ART.11.35. VUELOS.

Se admiten incluidos dentro del 33% de la ocupación máxima. Los retranqueos se medirán a partir de éstos.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 11 de Mayo de 1999

EL SECRETARIO,

ART.11.36. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.

11.36.1. En caso de que se precise la nivelación del suelo en terrazas para la adaptación de la casa al terreno deberá cumplirse:

11.36.1.1. Las terrazas en los lindes de parcela no podrán superar 1,50 m. por encima y 2 m. por debajo, de la cota natural de la linde.

11.36.1.2. No podrá existir ningún muro de contención interior de parcela o en lindero superior a 3.50 m. de altura. En los supuestos de mayores alturas de contención se deberá proceder a su escalonamiento.

ART.11.37. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

11.37.1. Se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación, pudiendo pegarse al lindero de fondo.

11.37.2. No superará una planta de altura, ni 2.50 m. de altura reguladora. En ningún caso cualquiera de sus elementos constructivos será superior a los 3.00 m.

11.37.3. No se considerará como tales los elementos de construcción no permanente como pérgolas, invernaderos, etc.

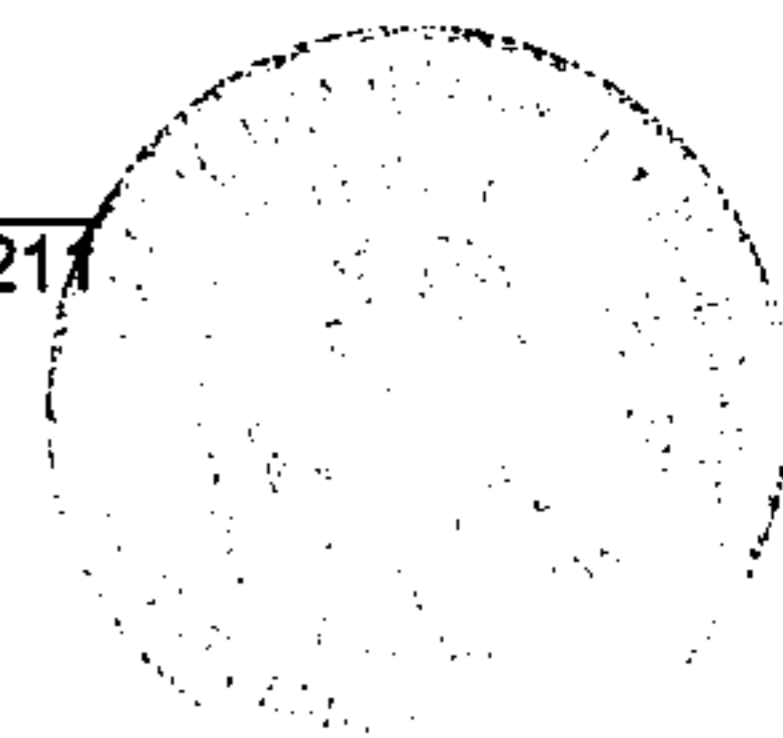
ART.11.38. CONSTRUCCIONES CONJUNTAS.

Se permitirá realizar edificaciones con carácter plurifamiliar, siempre y cuando se cumplan las demás condiciones de volumen, uso y estética definidas en estas Normas.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONAS DE SUELO URBANO.

ART. 11.39. ADAPTACIÓN AL ENTORNO

1. Los propietarios y sus arquitectos deberán tener presente al proyectar las edificaciones, que las responsabilidades del mantenimiento de la calidad del espacio urbano construido, corresponda al Ayuntamiento, que podrá prohibir aquellas edificaciones claramente atentatorias contra el entorno o el paisaje y plantear las modificaciones oportunas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Mayo 1999

EL SECRETARIO,

2. Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, en lo referente a la composición arquitectónica general de alturas, cubiertas, topografía, color, etc.

ART. 11.40. FACHADAS

1. Se consideran como tales todos los paramentos de un edificio visibles desde el exterior del mismo. Siempre que queden medianeras al descubierto será obligatorio el tratamiento de las mismas con idénticos materiales, textura, color, que las de fachada principal.
2. Su composición debe obedecer a criterios de integridad, de manera que exista correspondencia entre el todo y las partes y el resultado final sea único.
3. Igualmente deberá responder a las características morfológicas del sitio en que se realice. La composición y tamaño de los huecos no puede justificarse sólo por la correspondencia con las características dimensionales del programa interior.
4. La composición deberá insistir en la resolución de las plantas bajas en relación a la fachada y al terreno o rasante en que se asienta. No se permiten obras de Nueva Planta o Reforma que atenten contra la unidad de la misma o introduzcan elementos no acordes con ella.
5. En el caso de existir entreplantas, los huecos de éstas deberán integrarse con las de la planta baja.

ART. 11.41. MATERIALES DE COLOR

1. Se emplearán en el exterior de las fachadas materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad dificulten la conservación y protección de la obra y perjudiquen el decoro de la vía pública.
2. Las fachadas, muros y verjas de cerramiento que linden con la vía pública tendrán un zócalo de piedra natural o artificial de al menos 60 cm. de altura sobre rasante. En cualquier caso deberá acabarse mediante enfoscados de cemento y pintura.
3. El color será libre, aconsejándose los colores claros y pasteles. Siempre deberán adaptarse a las condiciones ambientales del lugar.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de... 11 de Mayo de 1999
EL SECRETARIO,



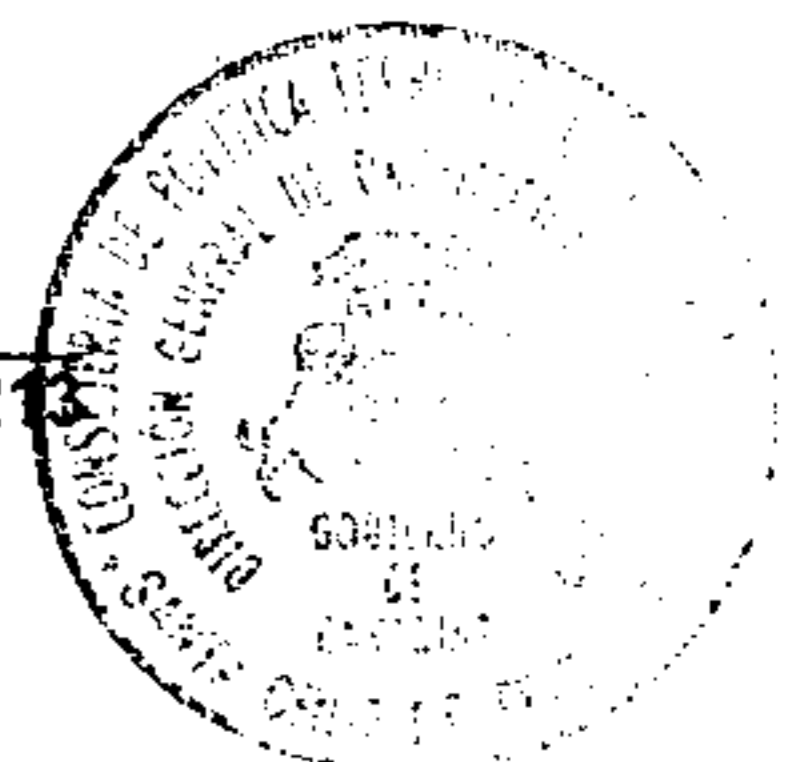
ART. 11.42. CUBIERTAS

1. Salvo lo regulado en la ordenanza de zona, podrán ejecutarse en la modalidad de azotea o cubierta inclinada de teja.
2. En ningún caso podrá superponerse en cada elemento volumétrico las dos modalidades, no permitiéndose la mansarda ni los aleros rematados con teja.
3. Se tendrá especial cuidado en la composición y tratamientos de materiales de los elementos cubierta, así como de los elementos técnicos de las instalaciones; en la idea de considerar la cubierta como otra fachada.

ART. 11.43. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO

1. Se entiende por uso de los solares o edificaciones el destino que puede darse a los mismos conforme al Planeamiento.
2. El Planeamiento organiza el suelo urbano residencial sobre la base de dos usos globales: Residencial e Industrial; y un conjunto de usos complementarios cuya misión es servir de desarrollo a los usos globales.
3. Los usos complementarios se clasifican en tres grupos:
 - a) Comunicaciones y otras infraestructuras.
 - b) Espacios Libres.
 - c) Usos de la Edificación.
4. Dentro de cada uno de estos tres grupos se establecen las siguientes clases y categorías:
 - a) Comunicaciones y otras Infraestructuras:
 - 1) Carreteras y Caminos: Categorías:
 - 1ª Autopistas
 - 2ª Carreteras Generales
 - 3ª Carreteras Locales
 - 4ª Caminos

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 51/1974.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



2) Red Vial Urbana: Categorías:

- 1ª Rambla
- 2ª Vías con Mediana
- 3ª Vía de doble sentido
- 4ª Calle Ordinaria
- 5ª Peatonal
- 6ª Serventía
- 7ª Aparcamiento

b) Espacios Libres: Categorías:

- 1ª Parque Municipal
- 2ª Parque Urbano
- 3ª Plaza
- 4ª Juego Niños
- 5ª Verde Peatonal

c) Usos de la Edificación: Clases:

- 1ª Vivienda
- 2ª Residencial
- 3ª Comercial
- 4ª Oficinas
- 5ª Industrial
- 6ª Espectáculos
- 7ª Salas de Reunión
- 8ª Religioso
- 9ª Cultural y Docente
- 10ª Deportivo
- 11ª Sanitario-Asistencial
- 12ª Garaje Aparcamiento
- 13ª Agropecuario

ART. 11.44. SIMULTANEIDAD DE USOS

- 1. Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre sí y cumplir las condiciones que se determinan para cada uno de ellos en esta Normativa.

Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.

2. Los usos no comprendidos en la clasificación inicial se asimilan por analogía a las establecidas en ellas.

ART. 11.45. USOS PÚBLICOS, PRIVADOS Y COLECTIVOS

1. A efectos del régimen jurídico general de los Usos en estas Normas y en los Planes que se desarrollen, se diferencian los usos en:
- a) Usos Públicos: Usos y servicios públicos realizados por la Administración o por gestión de particulares sobre bienes de dominio público o privado.
 - b) Usos Colectivos: Privados destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club, sociedad, colegio, etc.
 - c) Usos Privados: Privados en bienes de dominio privado.
2. Se considera Equipo Comunitario a los usos públicos y colectivos. En el suelo destinado a Equipo y de dominio público, podrá otorgarse concesión o derecho de superficie para ser destinado dicho suelo al equipo previsto en el Plan.

ART. 11.46. RED VIARIA URBANA

1. Se entiende por tales los elementos dedicados a la circulación y acceso a las edificaciones dentro de las zonas previstas para los desarrollos urbanos.
2. Según sus categorías deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) Categoría 1ª: RAMBLAS: Se entiende por tal la vía urbana de doble sentido con elemento central peatonal capaz de apoyar dos alineaciones de arbolado de porte.

El ancho mínimo de este elemento será de 6,00 m. y el de la rambla de 20,00 m.

Para que el elemento central pueda tener consideración de zona verde deberá tener un ancho mínimo de 12,00 m.

La velocidad máxima: 40 Km./h. y los carriles de 2,75 m.
 - b) Categoría 2ª: VÍA CON MEDIANÍA: Vía urbana con elemento central peatonal de ancho inferior a 6,00 m.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión del día 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO.

El ancho mínimo de vía será de 15,00 m., velocidad máxima de 40 Km/h. y carriles mínimo de 2,75 m. de ancho.

c) Categoría 3ª: VÍA DE DOBLE SENTIDO: Su ancho mínimo será de 12 m., cumpliendo análogas condiciones de velocidad y ancho de carriles.

d) Categoría 4ª: CALLE ORDINARIA: Calle de un sentido de ancho inferior a 12 m., carriles de 2,50 m.

e) Categoría 5ª: PEATONAL: Calle reservada al tráfico de peatones. Ancho mínimo 4,00 m.

f) Categoría 6ª: SERVENTÍA: Vía de carácter privado, ancho mínimo 3,00 m.

g) Categoría 7ª: APARCAMIENTOS: Se estará a lo dispuesto en el R.P.L.S.

ART. 11.47. ESPACIOS LIBRES

1. Se incluyen en él las zonas verdes de dominio y uso públicos del sistema general o local destinadas a esparcimiento de la población.

2. Se consideran las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: PARQUE MUNICIPAL: Se entiende por tal la zona verde de ámbito municipal, incluida dentro de la reserva que prevé la L.S., art. 12 de 5 m²/hab.

Podrá localizarse por iniciativa municipal en el suelo no urbanizable (de protección o general) y en unidades de superficie no inferior a las 2 Ha.

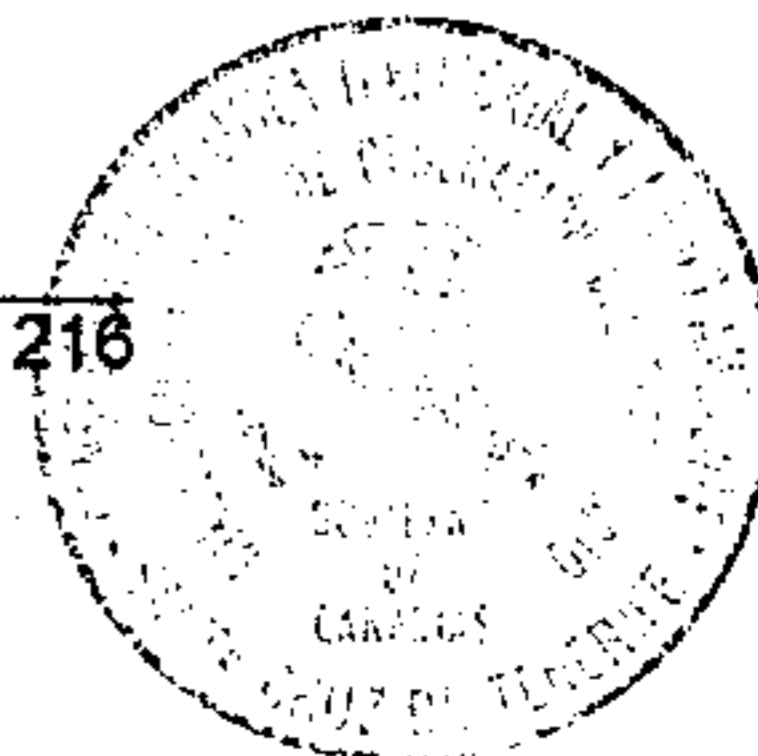
b) Categoría 2ª: PARQUE URBANO: Se precisará una superficie mínima de 5.000 m² y poder inscribir un círculo de 30 m.

Su tratamiento se adecuará a las características del paisaje, siendo obligatorio el arbolado de porte.

Se permite la construcción de arquitecturas propias del parque, como kioscos, temples, pérgolas, etc.

c) Categoría 3ª: PLAZA: Se precisará una superficie mínima de 400 m² y poder inscribir un círculo de 20 m.

Se permiten condiciones análogas a la categoría 2ª.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de mayo de 1999
EL SECRETARIO,

d) Categoría 4ª: VERDE PEATONAL: Son elementos conectados o incluidos en el sistema viario que tiene categoría de zona verde para lo cual se exige una superficie mínima de 300 m., no siendo su ancho inferior a 12 m.

ART. 11.48. USOS DE VIVIENDA

1. Es el destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

1ª) Vivienda Unifamiliar: La situada en la parcela, independiente o con acceso propio desde la calle.

2ª) Vivienda Plurifamiliar: Aquella que tiene acceso y elementos comunes.

11.49. USO RESIDENCIAL

1. Es el uso que corresponde a los establecimientos destinados a alojamientos comunitarios.

2. Se consideran las siguientes categorías:

1ª) Establecimientos con más de 100 camas.

2ª) Establecimientos de hasta 100 camas.

ART. 11.50. USO COMERCIAL

Corresponde a los locales abiertos al público en los que se ejerzan actividades de tráfico comercial, almacenes comerciales y locales para prestación de servicios al público. Se permitirá el almacenamiento de productos, siempre que no estén incluidos dentro del Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas e Insalubres.

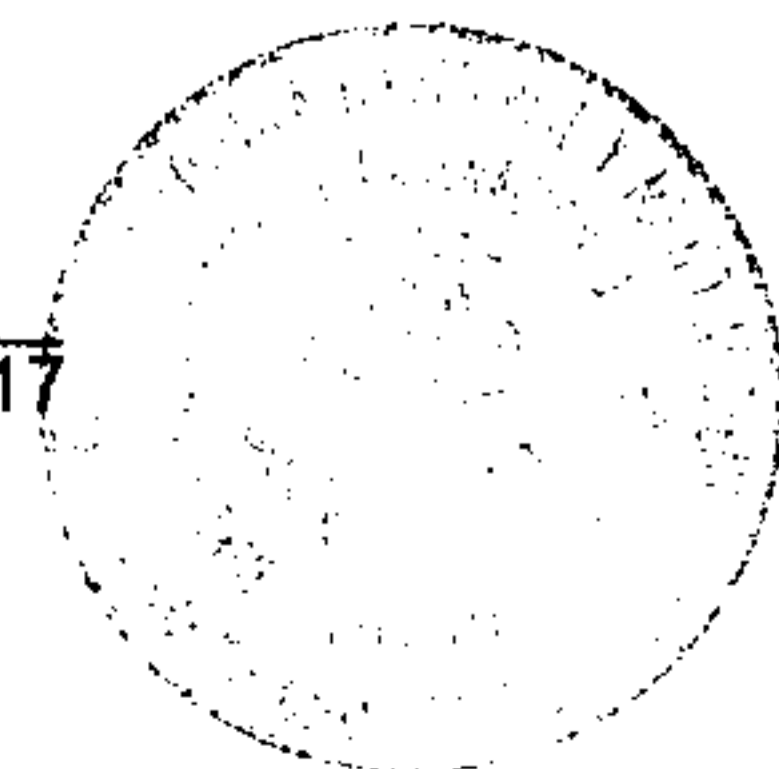
Aquellos que por sus características originen molestias, se regirán por las condiciones establecidas para el Uso Industrial.

1. Se consideran las siguientes categorías:

1ª) En edificio exclusivo.

2ª) En plantas bajas y/o piso.

3ª) Mercados.



Aprobado por el Consejo Municipal Corporación
en sesión de 11 de Mayo 1999
EL SECRETARIO,



ART. 11.51. USO OFICINAS

Se incluyen en éste las actividades administrativas de carácter público o privado y los despachos profesionales.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª) En edificio exclusivo.
- 2ª) En plantas bajas y/o piso.
- 3ª) Oficinas profesionales anexas a vivienda propia.

ART. 11.52. USO INDUSTRIAL

1. Se comprenden en este uso las siguientes actividades:

- a) Las industrias destinadas a la obtención, transformación y transporte de productos.
- b) Los almacenes industriales destinados a la conservación, guarda y distribución de productos.
- c) Talleres de reparación y estaciones de servicio y lavado.
- d) Cualquier otra actividad que por sus características pueda resultar molesta, peligrosa o insalubre.

2. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Industria permitida junto con la vivienda.

Comprende aquellas actividades no molestas a la vivienda de carácter familiar o personal.

Categoría 2ª.- Industria tolerada vivienda colindante.

Talleres que por sus características no produzcan molestias para el vecindario.

Categoría 3ª.- Industria incómoda permitida por zonas.

Comprende aquellas actividades que, aún con adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda.

Categoría 4ª.- Gran almacén industrial.

Categoría 5ª.- Pequeña industria incómoda.

Son las pequeñas industrias no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias.

Categoría 6ª.- Mediana industria.

Comprende aquellas actividades que por su peligrosidad deben situarse en núcleos industriales al efecto, o alejadas de los núcleos urbanos.

3. Se definen las siguientes situaciones:

- 1ª.- Locales de edificios destinados a vivienda.
- 2ª.- En plantas bajas de edificación en zona residencial.
- 3ª.- En edificios exclusivos en zona residencial.
- 4ª.- En manzana completa en zona residencial.
- 5ª.- En zona industrial.
- 6ª.- Aisladas de las zonas urbanas.

Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión de 11 Nov. 1989
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

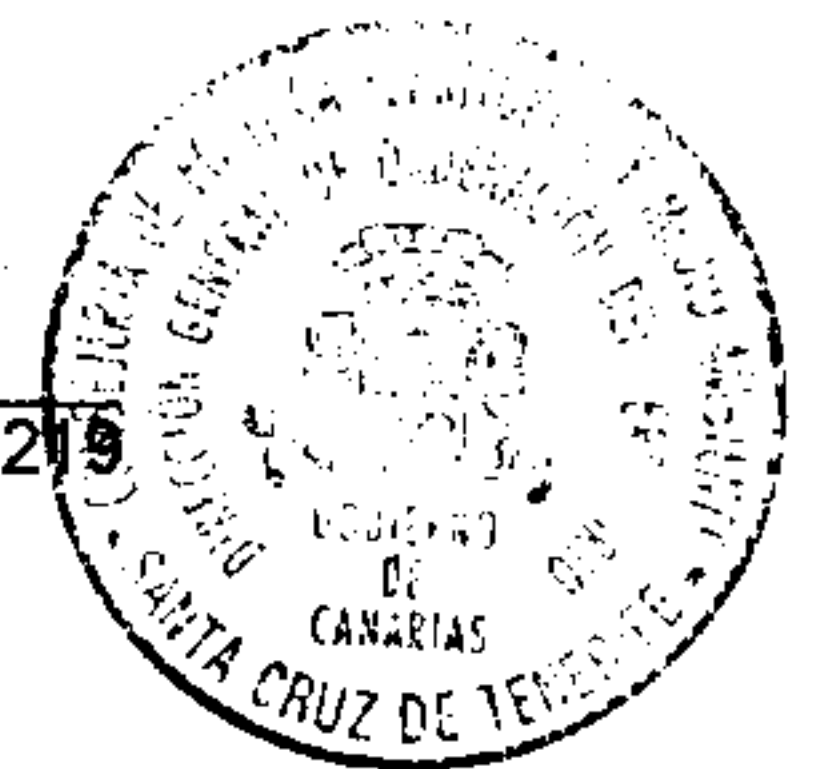
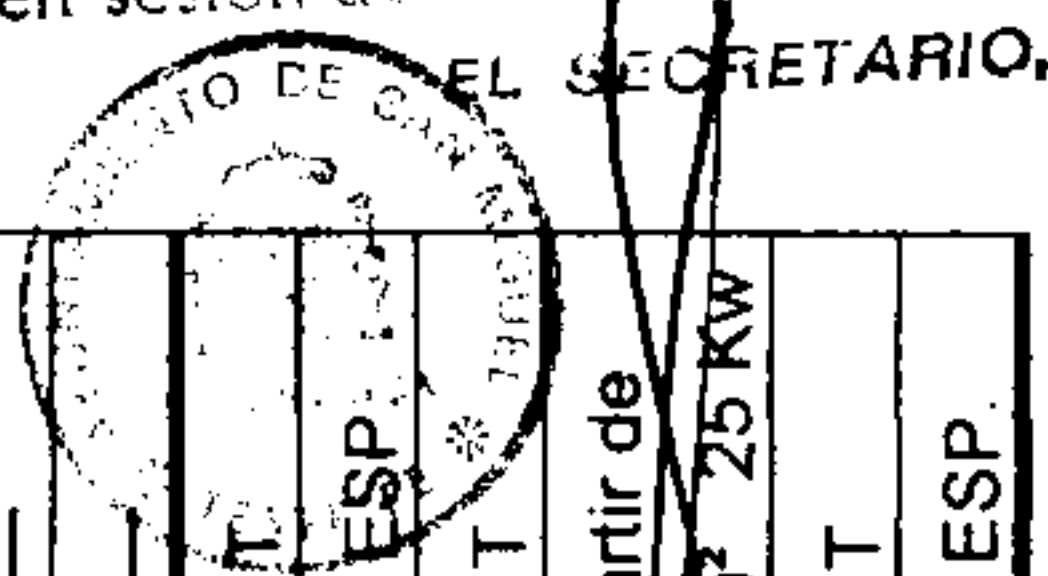


GRÁFICO ART. 11.53. PERMISIVIDAD USO INDUSTRIAL

		GRADO DE TOLERANCIA					
		SITUACIÓN					
		1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª
		Junto Vivienda	Plantas Bajas	En Edificio Exclusivo	Manzana Completa	Zona Industrial	Aislada
C A T E G O R Í A	1ª	Permitida junto a vivienda	T 100 m² 3 Kw	T 100 m² 3 Kw	T 100 m² 3 Kw	—	—
	2ª	Tolerada vivienda colindante	X —	T 300 m² 7 Kw	T 300 m² 7 Kw	—	—
	3ª	Incómoda permitida por zonas	X —	T 500 m² 12 Kw	T 500 m² 12 Kw	T 500 m² 12 Kw	—
	4ª	Almacén industrial	— X	NO ESP. T	NO ESP. T	NO ESP. T	NO ESP. T
	5ª	Pequeña industria incómoda	X —	X —	X —	A partir de 1000 m² 25 Kw	A partir de 1000 m² 25 Kw
	6ª	Mediana industria	X —	X —	X —	X —	T NO ESP.

Aprobado en sesión de ...



Aprobada por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de NOVIEMBRE de 1999
EL SECRETARIO,

ART. 11.54. USO DE ESPECTÁCULOS

1. Comprende los locales abiertos al público y destinados a la exhibición de cualquier tipo de representación, atracción, exposición, competición, etc.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - 1ª.- Locales de más de 1.000 espectadores.
 - 2ª.- Locales de 250 a 1.000 espectadores.
 - 3ª.- Locales hasta 250 espectadores.

ART. 11.55. USO DE SALAS DE REUNIÓN

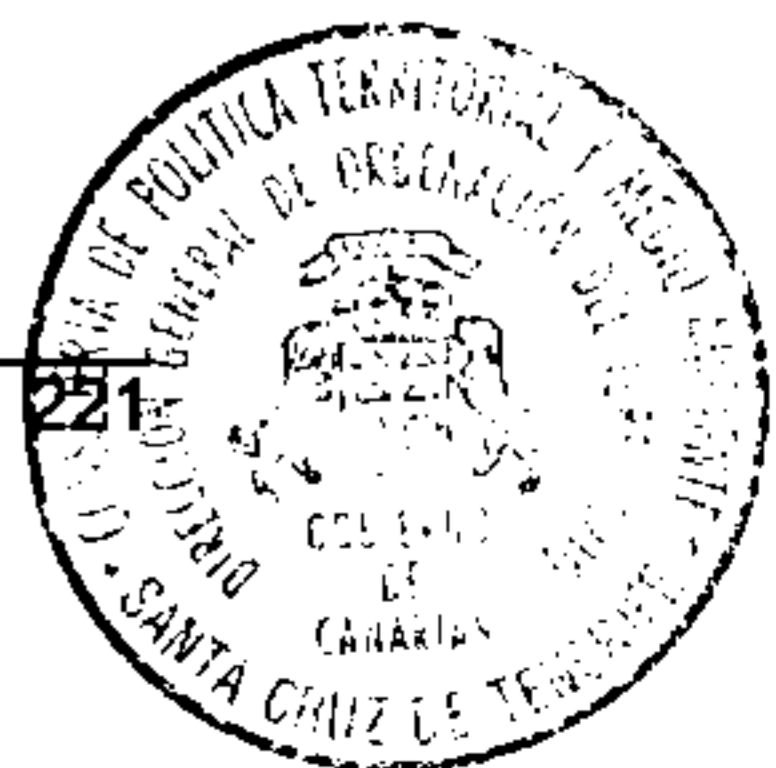
1. Comprende los locales abiertos al público y destinados al esparcimiento y recreo comunitarios.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - 1ª.- Casinos, cafés, bares, tabernas y restaurantes de más de 300 m².
 - 2ª.- Los anteriores hasta 300 m².

ART. 11.56. USO RELIGIOSO

1. Comprende los locales abiertos al público destinados a la práctica del culto, cualquiera que fuera la confesión.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - 1ª.- Conventos.
 - 2ª.- Iglesias y Centros Parroquiales.

ART. 11.57 USO CULTURAL Y DOCENTE

1. Comprende los locales destinados a la práctica de la enseñanza y al desarrollo de la cultura en cualquier modalidad.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - 1ª.- Centros Culturales.
 - 2ª.- Centros de Preescolar, E.G.B., B.U.P. y C.O.U.
 - 3ª.- Academias con menos de 50 alumnos.



Aprobado por el Pleno de la Corporación

en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

ART. 11.58 USO DEPORTIVO

1. Se incluyen en él los locales y edificios destinados a la práctica y enseñanza deportiva.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - 1ª.- Polideportivos cubiertos.
 - 2ª.- Polideportivos descubiertos.

ART. 11.59 USO SANITARIO-ASISTENCIAL

1. Es el que corresponde al tratamiento y alojamiento de enfermos.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - 1ª.- Centros entre 100 y 200 camas o más de 4.000 m².
 - 2ª.- Centros entre 20 y 100 camas o entre 800 y 4.000 m².
 - 3ª.- Centros hasta 20 camas u 800 m² de superficie.

ART. 11.60 GARAJE APARCAMIENTO

1. Se incluyen en él los locales destinados a la guarda de vehículos, de motos, incluso zonas de paso, espera, etc.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - 1ª.- En superficie exterior de parcela.
 - 2ª.- En planta piso o sótano.

ART. 11.61 USO AGROPECUARIO

1. Se incluyen en él las edificaciones destinadas a la explotación, aprovechamiento y almacén de productos agrícolas e instalaciones pecuarias.
2. Se consideran las siguientes categorías:
 - 1ª.- Salón agrícola.
 - 2ª.- Invernadero.
 - 3ª.- Instalación pecuaria.



Aprobado por el Concejo Municipal en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

ART. 11.62. DEFINICIÓN DE ZONA

1. Se entiende por zona el ámbito territorial definido a efectos de orientar el proceso de Edificación, y en la cual actúa un régimen de ordenanza uniforme.

Pueden delimitarse subzonas en éstas, a través del desarrollo de Planeamiento Especial, para establecer una graduación de la edificabilidad o distintas ordenaciones edificatorias.

2. En el ámbito de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona y la regulación de zonas urbanas existentes y en las Urbanizaciones a desarrollar, habrá de atenerse a alguna de las Ordenanzas que a continuación se desarrollan.

Z1: Asentamiento Rural.

Z2: Consolidación y crecimiento de núcleos.

Z3: Unidades de Actuación.

Z4: Unifamiliar adosada con jardín delantero.

Z5: Unifamiliar aislada.

Z6: Industrial.

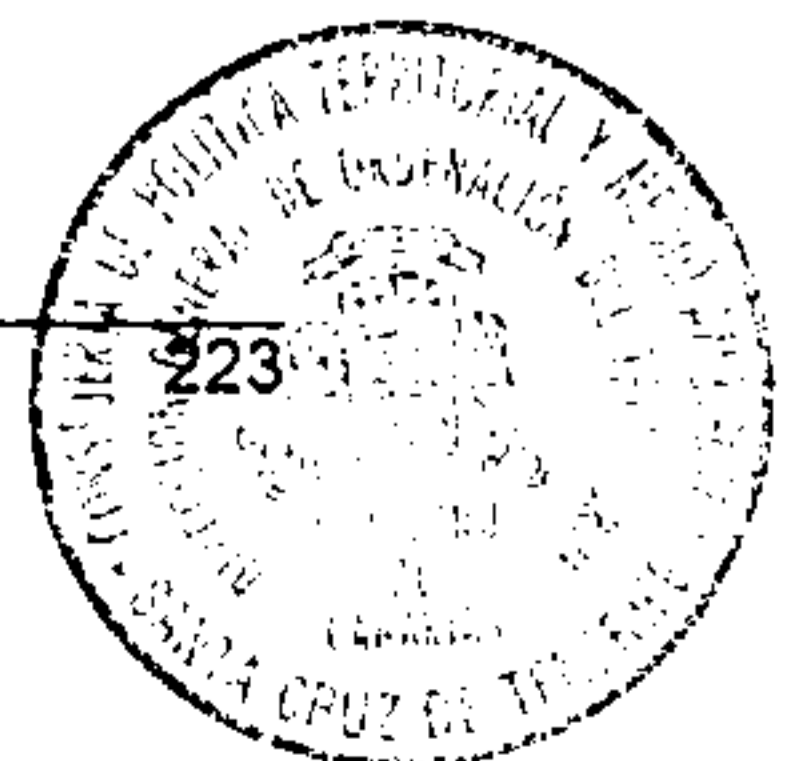


Gráfico art. 11.63

Uso (ver art. 129 a 145)		Zona de Ordenanza (ver art. 146 a 153)				
P: Permitido (ver art. 130) T: Tolerado X: Prohibido		Zona Asen- tamiento Rural	Zona Consolidación y Crecimiento de Núcleos	Zona Residencial Núcleos	Zona U.A. Nuevos Asentamientos	Zona Industrial Servicios
Clase	Categoría	4 y 5				
Vivienda	1ª Unifamiliar	P	P	P	P	X
	2ª Plurifamiliar	X	P	X(T)	P	X
Residenc.	1ª Más 100 camas	X	T	X	T	X
	2ª Hasta 100 cam.	X	T	T	T	X
Comercial	1ª Edif. exclusivo	T	T	X	T	P
	2ª P. Baja y/o piso	T	P	X	P	P
	3ª Mercados	X	T	T	T	T
Oficinas	1ª Edif. exclusivo	X	P	X	P	P
	2ª P. Baja y/o piso	X	P	X	P	P
	3ª Desp. anex.V.	X	P	T	P	X
Industrial (ver art. 137)	1ª Perm.junto viv.	X	T	T	T	X
	2ª Toler.viv.col.	X	T	X	T	T
	3ª Incómoda zona	X	T	X	T	T
	4ª Alm. Industrial	T	T	X	T	T
	5ª Peq. Industria	T	T	X	T	T
	6ª Med. Industria	X	X	X	X	T

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de... 1... 1999
EL SECRETARIO,

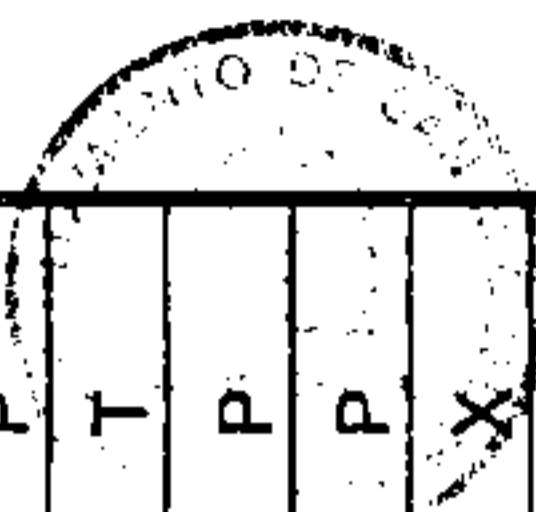
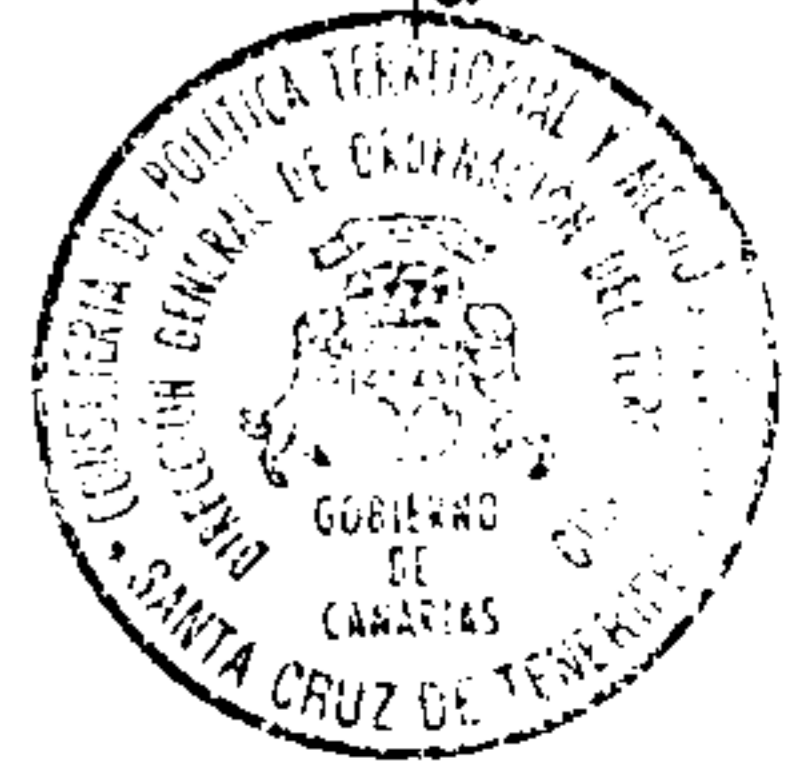


Gráfico art. 11.63 (Continuación pág. anterior)

Uso (ver art. 129 a 145)		Zona de Ordenanza (ver art. 146 a 153)				
P : Permitido (ver art. 130) T : Tolerado X : Prohibido		Zona Asen- tamiento Rural	Zona Consolidación y Crecimiento de Núcleos	Zona Residencial Núcleos	Zona U.A. Nuevos Asentamientos	Zona Industrial Servicios
Clase	Categoría	2	4 y 5	3	6	
Espectác.	1ª + de 1.000 esp.	X	T	X	T	T
	2ª 250 a 1.000 esp.	X	T	X	T	T
	3ª Hasta 250 esp.	X	T	X	T	T
S. Reunión	1ª Más de 300 m²	X	T	X	T	P
	2ª Hasta 300 m²	X	T	T	T	P
Religioso	1ª Convento	X	P	P	P	P
	2ª Igl./Cent.Parroq.	X	P	P	P	P
Cultural y Docente	1ª Centro Cultural	T	P	P	P	P
	2ª Prees./EGB/BUP	T	P	P	P	T
	3ª Academias	T	P	P	P	T
Deportivo	1ª Polidep. Cubierto	T	P	T	P	P
	2ª Pol. Descubierta	T	P	T	P	P
Sanitario Asistencial	1ª + de 100 camas	X	T	X	T	X
	2ª 20 a 100 camas	X	T	X	T	X
	3ª Hasta 20 camas	T	P	X	P	X

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de... 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,



97-01-19

NORMAS Y ORDENANZAS

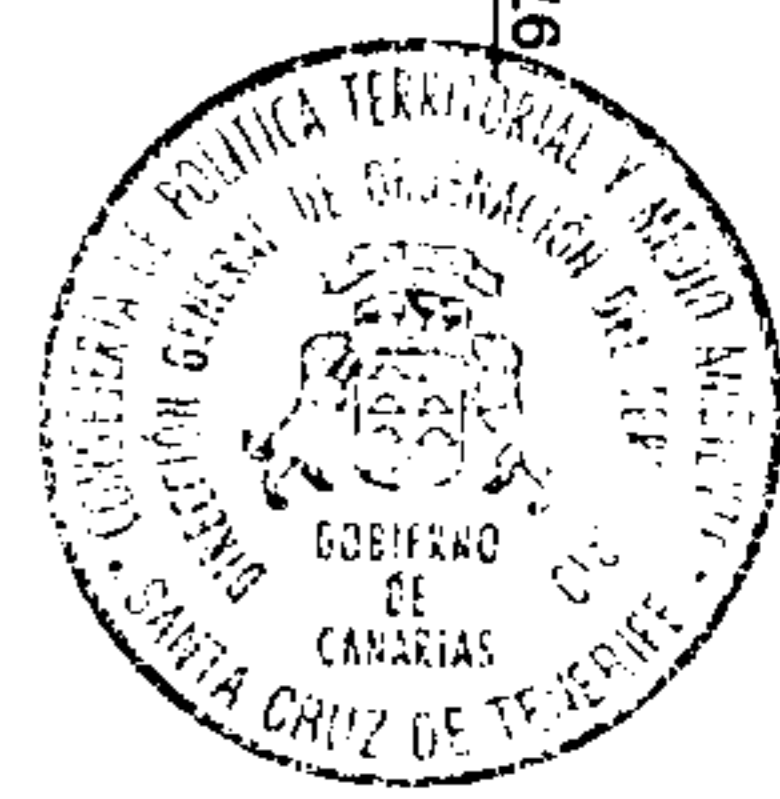
Gráfico art. 11.63 (Continuación pág. anterior)

Uso (ver art. 129 a 145)		Zona de Ordenanza (ver art. 146 a 153)				
P : Permitido (ver art. 130)		Zona Asen-	Zona Consolidación y	Zona Residencial	Zona U.A. Nuevos	Zona
T : Tolerado		tamiento	Crecimiento de Núcleos	Núcleos	Asentamientos	Industrial
X : Prohibido		Rural				Servicios
Clase	Categoría	1	2	4 y 5	3	6
Garaje	1ª	T	T	T	T	T
	2ª	T	T	T	T	T
Agropec.	1ª	P	T	X	T	T
	2ª	P	X	X	X	X
	3ª	X	X	X	X	X



Aprobado por el Pleno de la Corporación
 en sesión de 11 NOV 1999

EL SECRETARIO,



97-01-19

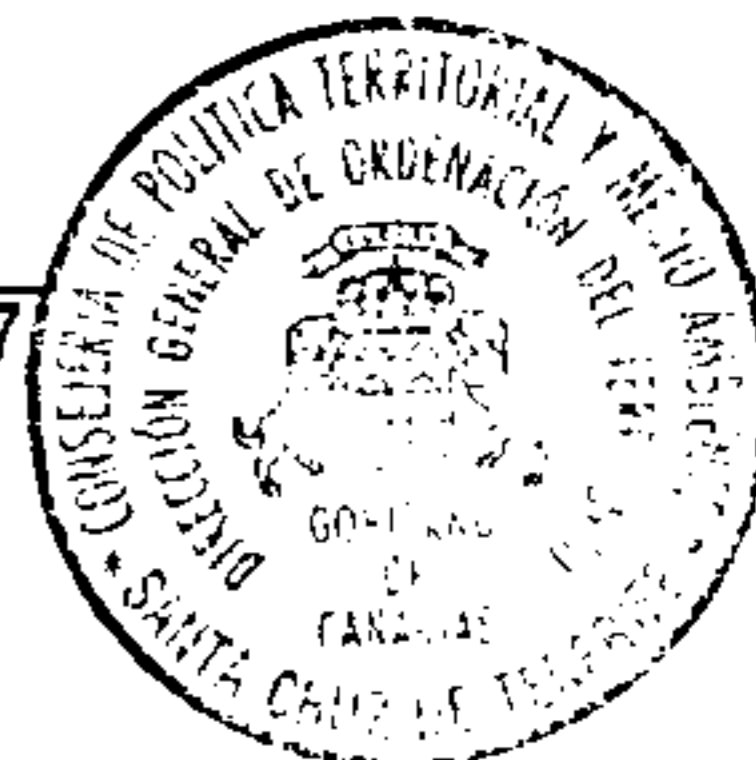
NORMAS Y ORDENANZAS

ART. 11.64. ZONA 2: CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO DE NÚCLEOS EL SECRETARIO,

1. Objeto de la Ordenanza: Regula el régimen urbanístico de los núcleos urbanos existentes en el Municipio, cuya finalidad a través de las Normas es consolidar y completar su estructura urbanística.
2. Delimitación: Comprende las zonas urbanas de los núcleos de Municipio, Las Chafiras y Guargacho, según se definen en los planos de Ordenación anexos. En Guargacho se delimitan dos zonas Z1 y Z2 para la zona de Ciudad Jardín y la Zona de Edificación Cerrada existentes.
3. Tipo de Edificación: Alineada a vial con y sin retranqueos; la edificación podrá ordenarse por tramos con jardín delantero y/o laterales, en cuyo caso deberá comprobarse que nunca quedan medianeras al descubierto. La existencia de éstas obligará a la edificación colindante a resolverla.
4. Alturas y alineaciones: Ver planos de Ordenación. La altura será tres plantas en Edificación Cerrada y dos en Ciudad Jardín.
5. Condiciones de Uso: Ver art. 11.48 a 11.66.
6. Condiciones estéticas: Regirá la Normativa General, art. 11.39 a 11.42.
7. Sistema de Urbanización: Se permite el Sistema de Urbanización diferida, que exigirá el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor.
8. Sistema de actuación: Actuaciones aisladas: expropiación y obra municipal ordinaria.
9. Equipamiento: Análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura máxima que las de la zona.
10. Condiciones Particulares: Dada la variedad de tipologías edificatorias y los problemas puntuales de alineaciones y rasantes, el Ayuntamiento definirá las mismas en el terreno con precisión, previa cualquier actuación, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

ART. 11.65. ZONA 3: UNIDADES DE ACTUACIÓN, NUEVOS ASENTAMIENTOS

1. Objeto de la Ordenanza: Regula las condiciones urbanísticas de las zonas definidas como actuaciones en Suelo Urbano (U.A.).
2. Delimitación: Aparece delimitada en los planos de Ordenación (Las Chafiras).



3. Tipo de Edificación: Alineada a vial, en uso Residencial, con y sin retranqueos, y retranqueada 5 m en el uso Industrial.

4. Parámetros Urbanísticos:

Alineaciones: De borde definidas en los planos de Ordenación correspondientes. Las interiores, caso de no estar definidas a desarrollar mediante Plan Especial correspondiente.

Altura máxima: En cualquier forma de ordenación: 3 plantas.

Densidad máx.viv./Ha: 50 viv./Ha.

Estándares: A.S.U. Los del Reglamento de Planeamiento.

5. Condiciones de Uso: Ver art. 11.48 a 11.66.

6. Condiciones Estéticas: Regirá la Normativa General, art. 11.39 a 11.42.

7. Sistema de Urbanización: Se permite el Sistema de Urbanización diferida que exigirá el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor.

8. Sistema de Actuación: Compensación-Cooperación. Exigirá el desarrollo de Proyectos de Parcelación o Plan Especial (no detallado).

9. Equipamiento: Análogas características de edificabilidad y altura máxima que las de la zona. Se permite tipología singular.

10. Condiciones Particulares: Se precisarán a través del desarrollo del Planeamiento correspondiente.

ART. 11.66. ZONA 4: RESIDENCIAL DE NÚCLEOS

1. Objeto de la Ordenanza: Regula aquellas zonas cuyo destino fundamental es crear tejidos residenciales de baja densidad y con mejora de las condiciones de residencia.

2. Delimitación: Comprende las zonas denominadas como tal, en Las Chafiras y Guaracho. Aparecen delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

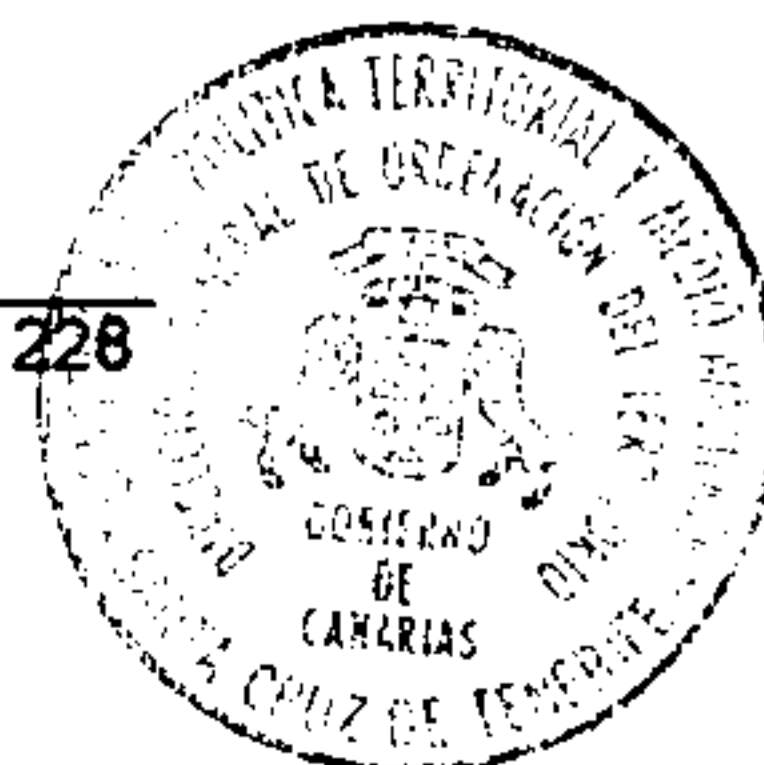
3. Tipo de Edificación: Alineada a vial con jardín delantero.

Aprobado

en sesión de

Cooperación
11/04/1999

EL SECRETARIO,



4. Parámetros Urbanísticos:

Alineaciones: Planos de Ordenación.

Alturas: 1 y 2 plantas (ver planos de Ordenación).

Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².

Densidad máxima: 0 viv./Ha.

Estándares: Según planos de Ordenación.

5. Condiciones de Uso: Ver art. 11.48 a 11.66.

6. Condiciones estéticas: Art. 11.39 a 11.42.

7. Sistema de Urbanización: Se admite el sistema de Urbanización diferida.

8. Sistema de Actuación: Compensación-Cooperación en U.A.

9. Equipamiento: Análogas características de edificabilidad y altura máxima que las de la zona. Se admite tipología singular.

10. Condiciones Particulares: El Planeamiento deberá concretar las mismas en orden a conseguir una uniformidad en el tratamiento y ordenación resultante.

Aprobado por el Ayuntamiento en sesión de 11 de Mayo de 1999



EL SECRETARIO,

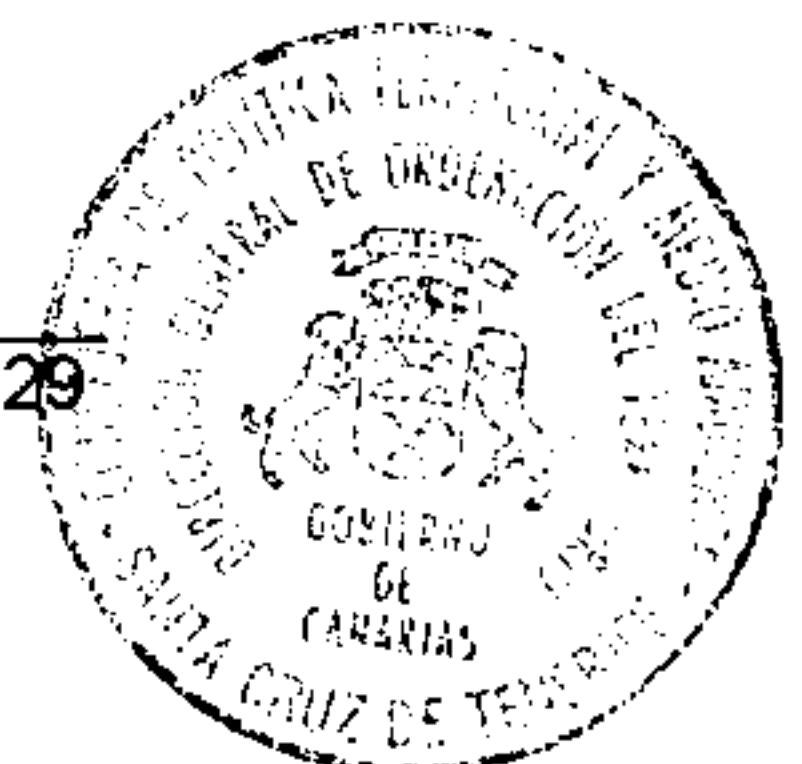
ART. 11.67 ZONA 5: CIUDAD JARDÍN

1. Condiciones de parcelación: Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 300 m². El frente mínimo no será inferior a 12 m. y deberá inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.

2. Ocupación máxima: Será del 0,35% de la superficie de la parcela.

3. Edificabilidad máxima de la parcela: No superará los 0,5 m²/m².

4. Altura máxima de la edificación: Será de dos plantas, baja y primera. Las alturas de pisos tendrán las mismas condiciones que las definidas para las edificaciones según la alineación a vial.



5. Construcciones por encima de la altura: Se permitirá por encima de la planta^a, pabellones de escaleras, torreones, terrazas, cubiertas, lavadero, etc., con una superficie máxima del 20% de la planta de cubierta. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo de 30° apoyado en la línea cornisa. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras.
6. Retranqueos:
- a) La edificación quedará separada por todos sus linderos y retranqueada 5 m. a vía y 3 m. a lindero.
 - b) En el caso de que estas líneas de fachadas vengan definidas en el plano de ordenación correspondiente, regirán estas alineaciones sobre aquellas.
 - c) Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.
7. Sótanos:
- a) No serán habitables y su altura máxima no será inferior a 2,50 m.
 - b) La altura de sótano no superará los 1,20 m. sobre cualquier punto del terreno. En caso contrario tendría la consideración de planta.
 - c) La ocupación de sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, ni ocupar la zona del jardín delantero.
8. Jardines:
- a) Se considerará como tal la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, que en ningún caso será inferior al 66% de la superficie de ésta.
 - b) Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 100 m. o fracción.
 - c) El aparcamiento en superficie no ocupará más de un 20% de esta superficie y en ningún caso ocupará la zona del jardín delantero donde se estará además a lo dispuesto en los art. 11.13 y 11.14.
9. Vuelos: Se admiten incluidos dentro del 33% de la ocupación máxima. Los retranqueos se medirán a partir de éstos.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 de Noviembre de 1999

EL SECRETARIO,

10. Adaptación topográfica y movimiento de tierras

- a) En el caso de que se precise la nivelación del suelo en terrazas para la adaptación de la casa al terreno deberá cumplirse:
- b) Las terrazas en los lindes de parcela no podrán superar 1,50 m. por encima y 2 m. por debajo de la cota natural del linde.
- c) No podrá existir ningún muro de contención interior de parcela o lindero superior a 3,50 m. de altura.

11. Construcciones auxiliares

- a) Se considerarán incluidas dentro de este volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación. Pudiendo pegarse al lindero de fondo, en las demás guardará las condiciones de retranqueo.
 - b) No superará una planta de altura, ni 2,50 m. de altura reguladora. En ningún caso cualquiera de sus elementos constructivos será superior a los 3,00 m.
 - c) No se considerará como tales los elementos de construcción no permanente como pérgolas, invernaderos, etc.
12. Construcciones conjuntas: Se permitirá realizar edificaciones con carácter plurifamiliar, siempre y cuando se cumplan las demás condiciones de volumen, uso y estética definidas en estas Normas.

ART. 11.68. ZONA 6: INDUSTRIAL Y SERVICIOS

1. Objeto de la Ordenanza: Regulación de la zona con destino industrial (pequeña industria), comercio, servicios y locales de distribución y almacenaje, en la zona del cruce de Las Chafiras.
2. Delimitación: Ver plano de Ordenación.
3. Tipo de Edificación: Alineada a vial, con y sin retranqueos.
4. Parámetros urbanísticos:
 - a) Parcelación: Parcela mínima 360 m².



b) Alineaciones: Propuesta en planos de Ordenación . Aprobado y

c) Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².

d) Altura máxima: 2 plantas.

e) Estándares:

Viario: 15%.

Verde: 10%.

Equipo: 4%.

5. Condiciones de uso: Ver art. 11.48 a 11.66.

6. Condiciones estéticas: Art. 11.39 a 11.42.

7. Sistema de urbanización: Se admite sistema de urbanización diferido.

8. Sistema de actuación: Compensación-Cooperación en Suelo Urbanizable. En Suelo Urbanizable se exige desarrollo de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

9. Equipamiento: Análogas características de altura que las de la zona. Se admite tipología singular.

Condiciones Particulares: El Plan Parcial o Especial deberá regular obligatoriamente las características formales y estéticas particulares de esta zona.

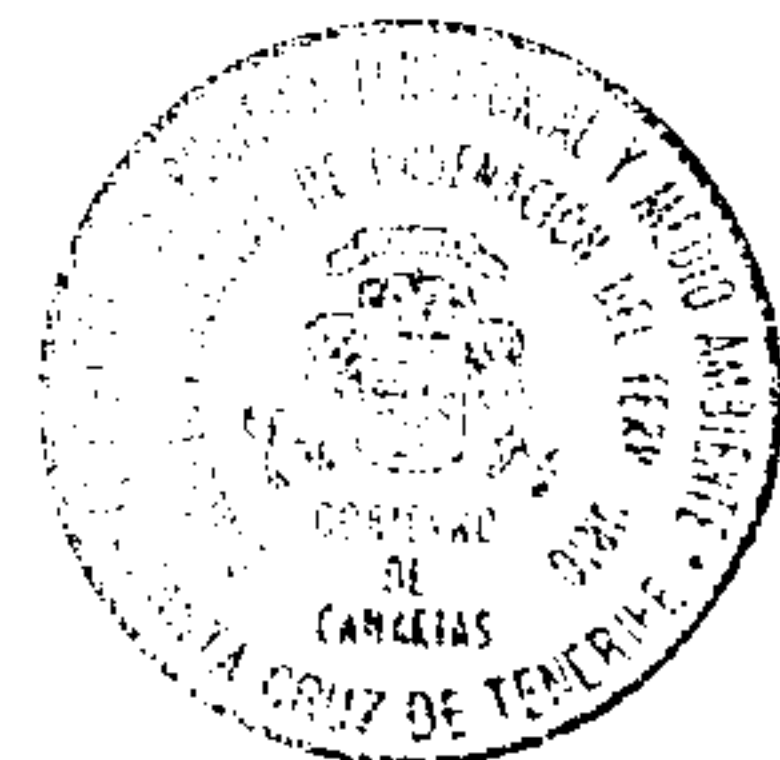
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

La regulación y desarrollo normativo del sistema general viario, en lo que a las carreteras y su relación con los desarrollos urbanísticos previstos en éstas Normas Subsidiarias hace referencia, se atenderá, con carácter general a lo dispuesto en la Ley 9/1.991 de Carreteras de Canarias (LCC) y su Reglamento y de forma específica a las siguientes determinaciones:

1.- El establecimientos de franjas de protección vegetal en los tramos de las carreteras colindantes con desarrollos urbanos y en las travesías, se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 47.2 de la LCC y concordantes de su Reglamento y a lo previsto de manera específica en las Fichas de Ordenación Detallada.



11 NOV 1999
Incorporación
EL SECRETARIO.

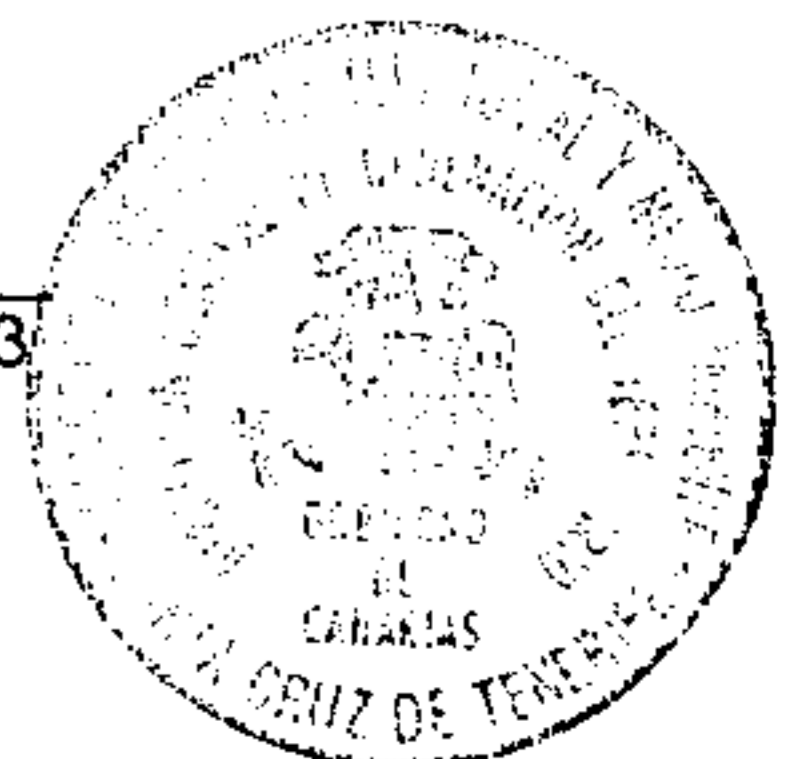


11 NOV. 1999

- 2.- La autorización de puntos de acceso a las carreteras insulares, no previstos en el Sistema General Viario de estas Normas, que hayan de efectuarse a través del planeamiento de desarrollo, habrán de sujetarse a lo previsto en el Artículo 36 de la LCC y 69, 71, 72, 73 y 74 concordantes del Reglamento de la LCC, salvo que dichos enlaces hayan sido expresamente previstos con anterioridad, por la Administración competente.
- 3.- La solicitud de dichos enlaces, deberá incorporar el Estudios de Tráfico previsto en el Artículo 73.5 del Reglamento de la LCC.
- 4.- La regulación del Carril de bicicletas se atenderá a lo dispuesto por el Artículo 33 LCC y concordantes del Reglamento de la LCC.
- 5.- La regulación de las zonas de dominio público, servidumbre, afección y de la línea de edificación, se atenderá a lo dispuesto en los Artículos 45, 50, 54 y 51 del Reglamento de la LCC, así como de su Disposición Transitoria Segunda.
- 6.- La regulación de los tramos de carreteras que discurran por suelos urbanos y los de contacto con suelos urbanizables, se atenderán a lo dispuesto en el Título IV del Reglamento de la LCC.

La Laguna, diciembre de 1.999


Javier Ruiloba Santana
Arquitecto Redactor



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.



FICHAS



11 NOV 1999

EL SECRETARIO,

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACION URBANA DE SAN MIGUEL FASE
SECTOR SU T.1**

FICHA
Nº 1

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	d).- Sistema General de borde previsto en las NN SS.
Sistemas Locales asociados	<p>a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorbente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminantes, previa autorización de la Administración autonómica competente.</p> <p>c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias .</p>
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	<p>a.- Habilitación de suelo apto para urbanizar de uso turístico.</p> <p>b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.</p> <p>c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.</p> <p>A tal efecto se entiendan por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf. * Borde de vía de acceso a Campos de Golf y carretera de acceso a Los Abrigos.
Planeamiento Parcial	<p>El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:</p> <p>a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.</p> <p>b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.</p> <p>c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.</p> <p>d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.</p> <p>e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.</p>



NOVI 1999

g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NN SS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- La zona de borde entre los actuales usos comerciales e industriales y los futuros desarrollos turísticos, deberá acondicionarse mediante generosos espacios libres ajardinados a fin de garantizar una correcta transición entre ambos usos.

m.- El plan parcial habrá de prever una red de riego, que permita la reutilización de las aguas depuradas en el mantenimiento de la jardinería, zonas verdes, deportivas y espacios libres.

n.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NN SS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso Característico

Terciario turístico.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 19,70 Ha . Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,23 m²/m²s.

c.- Densidad poblacional: 66 plazas/Ha

Usos compatibles

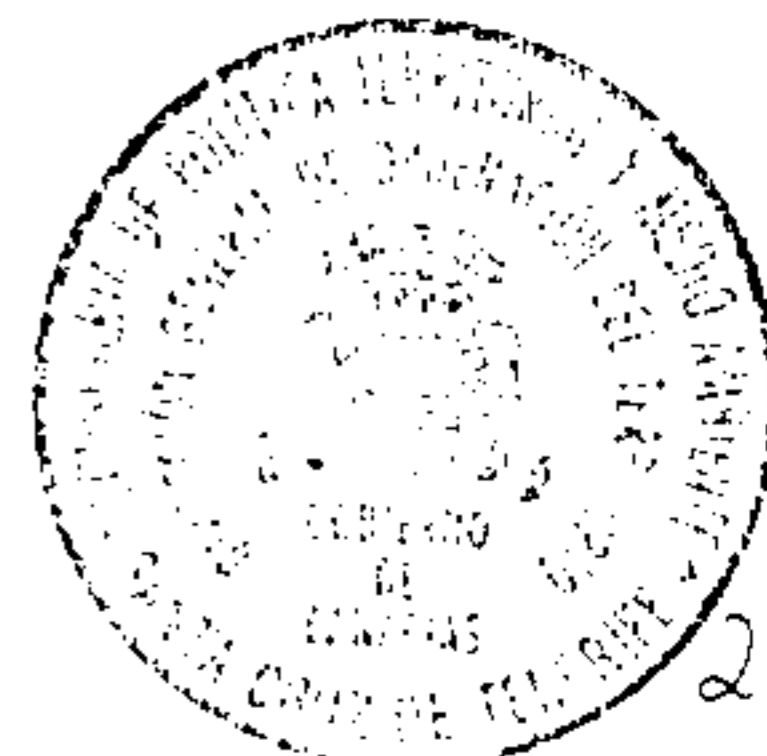
Terciario comercial hasta 750 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Residencial tipo Ciudad Jardín con un máximo del 10 % de la edificabilidad del Sector

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles con el característico.



Aprobado por el plenario de esta Corporación
 en sesión: 11 NOV. 1999
 EL CONCEJALDO.

Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Turístico:

a.- Vial rodado de dominio y uso público para acceso a zonas comunes.

b.- Vial peatonal de uso público.

Equipamiento dotacional

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

- * Jardines.
- * Áreas peatonales.

b) Servicios de interés público y social (4%):

- * Parque Deportivo.
- * Comercial.
- * Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación: 2 pl.

b.- Parcela mínima.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

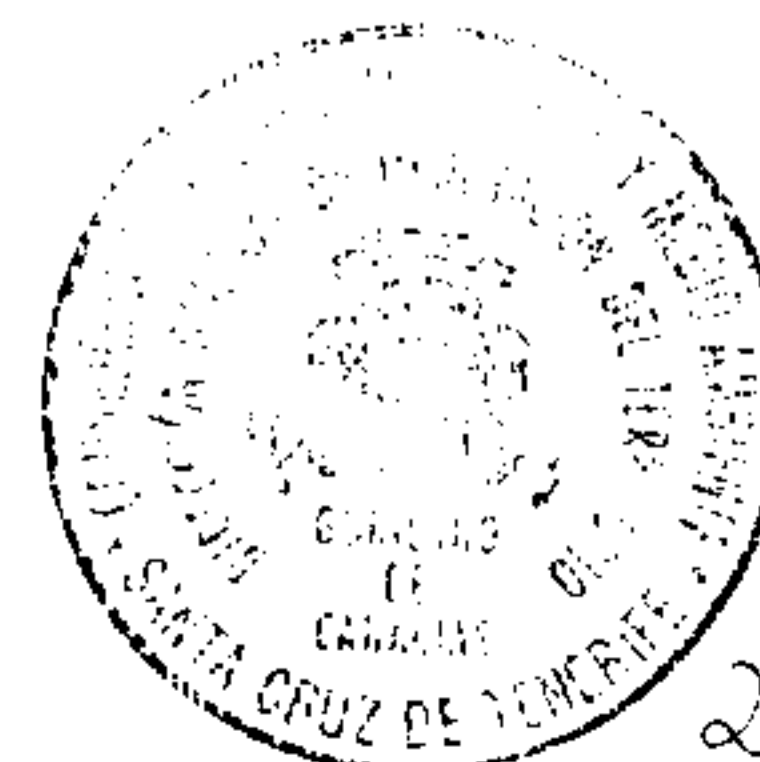
Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40%

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Tres (3) metros dentro de una misma parcela y seis (6) metros en parcelas diferentes.



Aprobado por el Pleno de la Corporación
en sesión el 11 NOV 1999

GESTIÓN

Privada.

Sistema de actuación

Compensación.

Plazo

Formulación del Plan Parcial: Primer Cuatrienio.
Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo.

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie del Sector

19,7 Hectáreas.

Número de Plazas alojativas.

1.300 Plazas



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 de Mayo 1999
 en el Ayuntamiento.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE I
 SECTOR SU T.2**

FICHA
 Nº 2

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	d).- Sistemas General de borde previsto en las NNSS.
Sistemas Locales asociados	<p>a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorbente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminantes, previa autorización de la Administración autonómica competente.</p> <p>c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias .</p> <p>d).- Sistema Local de borde previsto en las NNSS.</p>
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	<p>a.- Habilitación de suelo urbanizable de usos turístico e industrial-comercial.</p> <p>b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.</p> <p>c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.</p> <p>A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Barranquillos situados al Oeste. * Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf. * Corrección de los aspectos menos amables del Polígono de Las Chafiras mediante soluciones urbanísticas que mejoren la fachada Sur de este Polígono. * Borde de vías de acceso a Campos de Golf.
Planeamiento Parcial	<p>El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:</p> <p>a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.</p> <p>b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.</p> <p>c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.</p>



d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.

e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.

g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NNSS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista. Dentro del cupo global de edificabilidad se admite una oscilación de +/- un 5% entre usos.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- La zona de borde entre los actuales usos comerciales e industriales y los futuros desarrollos turísticos, deberá acondicionarse mediante generosos espacios libres ajardinados a fin de garantizar una correcta transición entre ambos usos.

m.- El plan parcial habrá de prever una red de riego, que permita la reutilización de las aguas depuradas en el mantenimiento de la jardinería, zonas verdes, deportivas y espacios libres.

n.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NNSS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Usos Característicos

Terciario turístico e Industrial-comercial, repartidos de conformidad con los siguientes porcentajes, referidos a la superficie total del sector y con un margen de oscilación tolerada entre ámbos de +/- 5%:

a) Uso turístico: 82 %

b) Uso Industrial-comercial: 18 %

La zona asignada para este uso, será la colindante con el actual Polígono de Las Chafiras.



Dentro de ella, se dispondrá una zona de uso exclusivo comercial que deberá corresponder como mínimo al 40 % y que se dispondrá conformando la fachada Sur, de forma que actúe como elemento de transición entre usos industriales y turísticos.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 55,48 Ha. Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,23 m²/m²s para uso turístico y 0,45 m²/m² para uso Industrial-comercial.

c.- Densidad poblacional:

Uso Industrial-comercial: La imprescindible para labores de vigilancia a razón de cuatro habitantes por establecimiento, con un máximo del 5 % de la edificabilidad total.

Uso Turístico: 66 plazas / Ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 1.000 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Residencial tipo Ciudad Jardín con un máximo del 10 % de la edificabilidad del Sector

Residencial anexo a instalaciones industriales y comerciales, para labores de vigilancia.

Oficinas y espectáculos

Hotelero

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles.

Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán para cada uso los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

b.- Uso industrial-comercial.

Edificación abierta en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Industrial-comercial: Red viaria convencional, analoga a la preexistente.

Uso Turístico:

a.- Viario rodado de dominio y uso público para acceso a parcela de uso turístico integrado por el Sistema Local de Acceso al Sector (Rotonda) y viario rodado de dominio privado y uso al público para acceso a zonas comunes y aparcamientos centralizados y servicios públicos de policía, ambulancias, bomberos y similares.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO.

b.- Viario rodado y peatonal de uso restringido para transporte público interior al servicio exclusivo de la urbanización y vehículos de servicios públicos, de policía, ambulancias, bomberos y similares.

c.- Viario peatonal de dominio privado y uso público.

Equipamiento dotacional

Uso Industrial -comercial: El previsto en el reglamento de Planeamiento para uso industrial relativos a:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%).

b) Servicios de Interés Público y Social (4%).

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

- * Jardines.
- * Áreas peatonales.

b) Servicios de Interés Público y Social (4%):

- * Parque Deportivo.
- * Comercial.
- * Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

e) Espacios libres privados de uso comunal, en la cuantía que resulte del Plan Parcial.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación:

Uso Industrial-comercial: 3 plantas y/o 9m
Uso Turístico: 2 plantas como norma y 3 plantas para edificios singulares y dotacionales.

b.- Parcela mínima.

Uso Industrial-comercial: Quinientos (500) metros cuadrados.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40% en uso turístico y el 70 % en uso terciario industrial-comercial.

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros en uso turístico y 5 (m) en uso industrial-comercial.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Tres (3) metros en uso turístico dentro de una misma parcela y seis (6) metros en parcelas diferentes.

Diez (10) metros para uso industrial-comercial.

GESTIÓN

Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.

Sistema de actuación

Compensación.

Plazo

Formulación del Plan Parcial: Primer Cuatrienio.
Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo

DATOS ESTADÍSTICOS**Superficie del Sector**

55,48Hectáreas.

Número de plazas alojativas.

3.091 Plazas

Número de habitantes

76 hab en uso Industrial-comercial




**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE V
SECTOR SU T.3**

FICHA
Nº 3

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	Ninguno.
Sistemas Locales asociados	<p>a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorbente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminates, previa autorización de la Administración autonómica competente.</p> <p>c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias y conexión con el Sector SU T5.</p>
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	<p>a.- Habilitación de suelo apto para urbanizar de uso turístico.</p> <p>b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.</p> <p>c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.</p> <p>A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Barrancos de Los Erales y Archiles. * Montaña de Los Erales. * Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf.
Planeamiento Parcial	<p>El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:</p> <p>a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.</p> <p>b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.</p> <p>c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.</p> <p>d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.</p>



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 17 de NOV. 1999
 EL SECRETARIO,



- e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.
- g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NN SS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.
- h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.
- i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.
- j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.
- k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.
- l.- La zona de borde entre el Suelo Rústico de Protección de espacios naturales y los futuros desarrollos turísticos, deberá acondicionarse mediante espacios libres ajardinados a fin de garantizar una correcta transición entre ambos usos.
- m.- El plan parcial habrá de prever una red de riego, que permita la reutilización de las aguas depuradas en el mantenimiento de la jardinería, zonas verdes, deportivas y espacios libres.
- n.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NN SS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso Característico Terciario turístico.

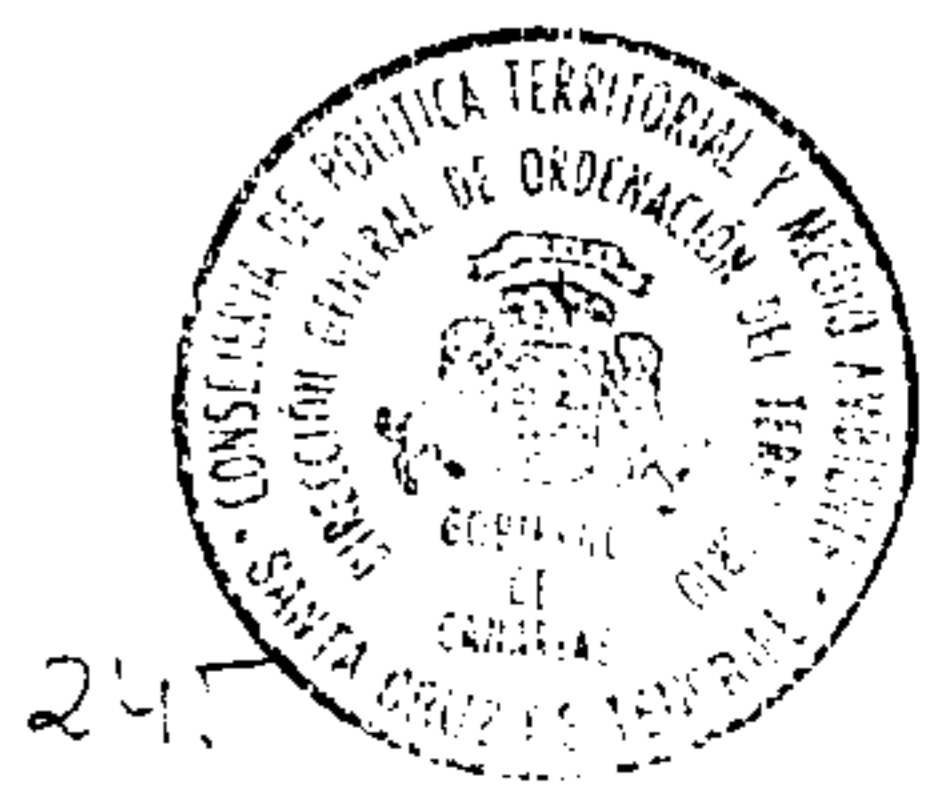
Bases para el cálculo del Aprovechamiento

- a.- Superficie del sector: 26,04 Ha . Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %
- b.- Edificabilidad: 0,23 m²/m²s.
- c.- Densidad poblacional: 66 plazas/Ha

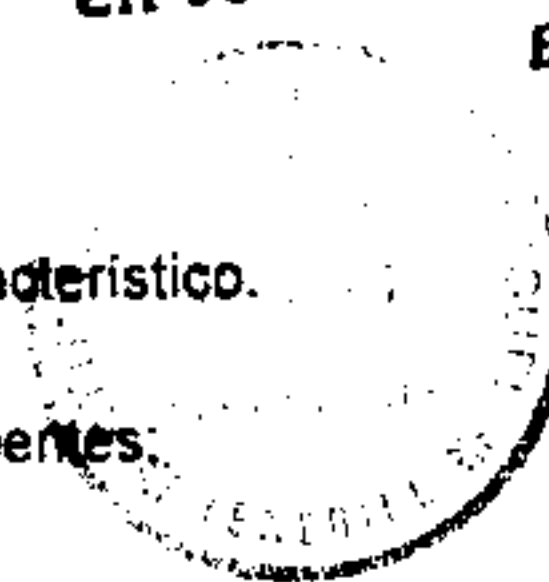
Usos compatibles

Terciario comercial hasta 750 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Dotacional de uso público o privado.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 14 NOV. 1999
 EL SECRETARIO,



14 NOV. 1999
 EL SECRETARIO,

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles con el característico.

Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Turístico:

a.- Viario rodado de dominio y uso público para acceso a zonas comunes.

b.- Viario peatonal de uso público.

Equipamiento dotacional

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

- * Jardines.
- * Áreas peatonales.

b) Servicios de interés público y social (4%):

- * Parque Deportivo.
- * Comercial.
- * Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación: 2 pl.

b.- Parcela mínima.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40%

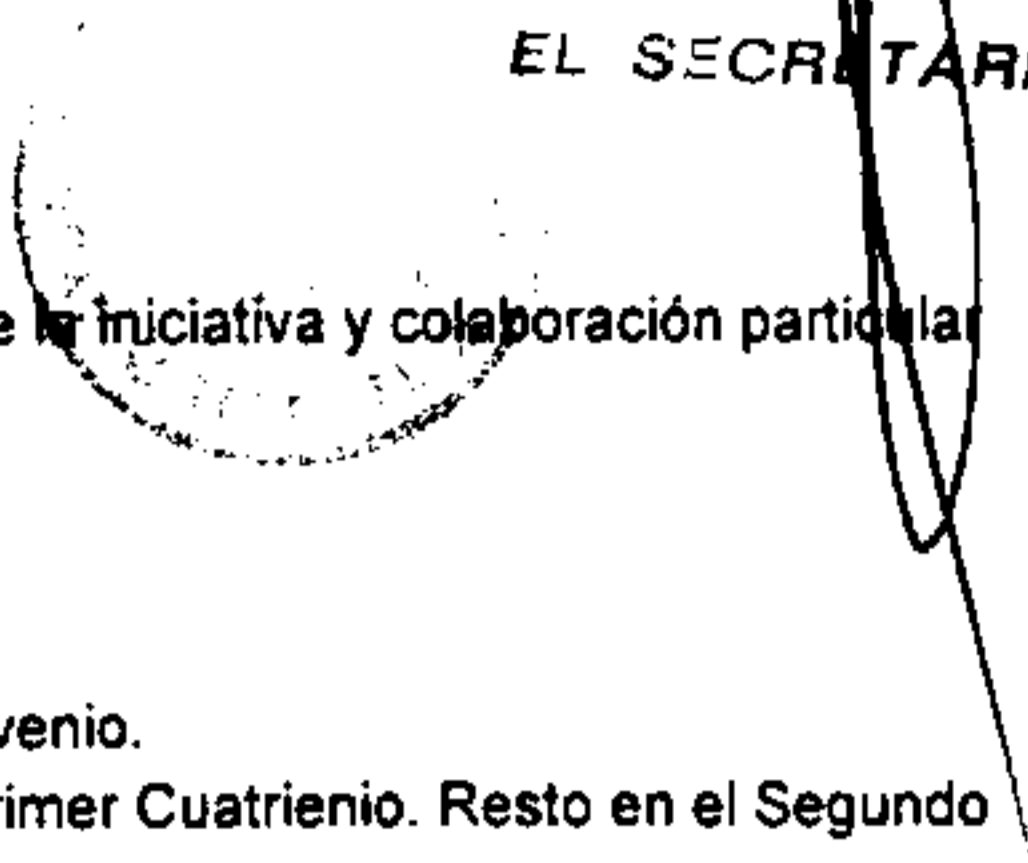
d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Tres (3) metros dentro de una misma parcela y seis (6) metros en parcelas diferentes.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



GESTIÓN

Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.

Sistema de actuación

Compensación.

Plazo

Formulación del Plan Parcial: según Convenio.
Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie del Sector

26,04 Hectáreas.

Número de Plazas alojativas.

1.719 Plazas

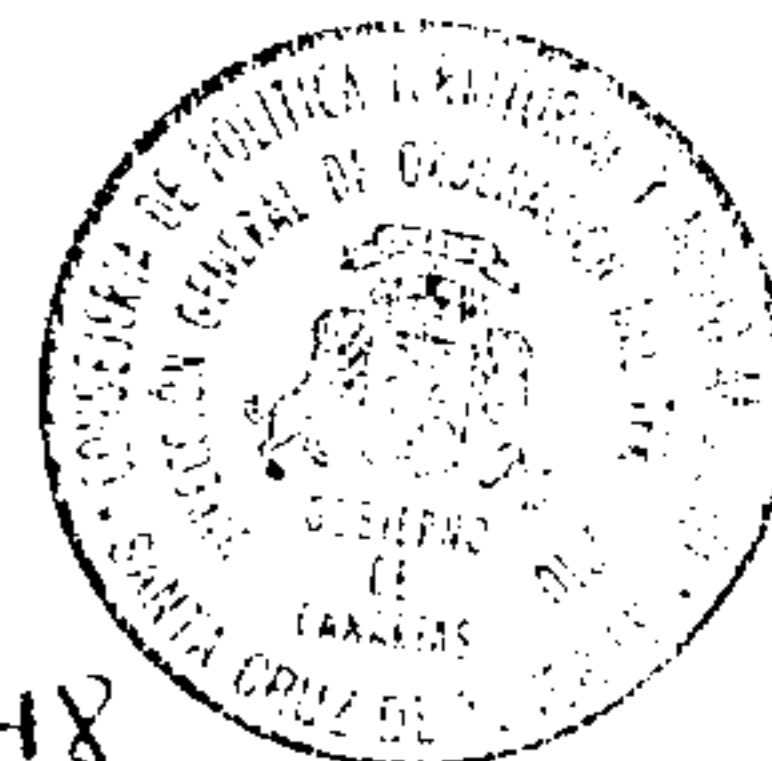
247



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACION URBANA DE SAN MIGUEL FASE I
 SECTOR SU R.1**

FICHA
 Nº 4

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	Variante de la TF 6221
Sistemas Locales asociados	<p>a).- Los equivalentes a uso residencial y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>b).- Colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido no contaminante a pozo previa decantación en fosa séptica.</p> <p>c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias .</p>
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	<p>a.- Habilitación de suelo urbanizable de uso residencial.</p> <p>b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.</p> <p>c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.</p> <p>A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Barrancos de Los Erales. * Montaña de Los Erales.
Planeamiento Parcial	<p>El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:</p> <p>a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.</p> <p>b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.</p> <p>c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.</p> <p>d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.</p> <p>e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.</p>



g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NNSS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NNSS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso Característico

Residencial.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 10,52 Ha. Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,75 m²/m²s.

c.- Densidad poblacional: 60 viviendas/ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 750 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles con el característico.

Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán los siguientes:

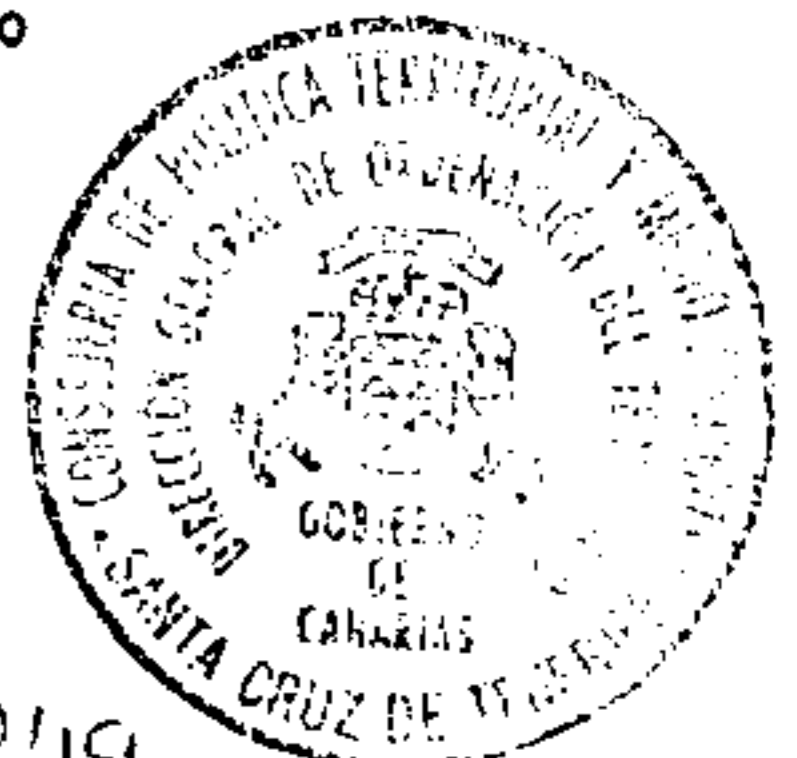
Vivienda unifamiliar aislada y adosada, alineada a vial, según establezca el Plan Parcial en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta para usos dotacionales y edificaciones singulares, en las condiciones generales y particulares del Título XI.

En todos los supuestos tipológicos, será obligada la implantación de jardín delantero de ancho mínimo de tres metros y 50 % de superficie vegetal.

Tipología vial

Viaro rodado de tipo convencional.



Aprobación en sesión de la Corporación
11 de Nov. 1999

Equipamiento dotacional

El previsto en el Reglamento de Planeamiento para uso residencial.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación: 2 pl y 8 m (sobre terreno circundante) en coronación de elementos auxiliares, con el fin de evitar interferencias visuales sobre el Alineamiento de conos volcánicos de Guargacho, desde los corredores viales colindantes.

b.- Parcela mínima: a definir por el Plan Parcial.

c.- Ocupación: A definir por el Plan Parcial en condiciones que posibiliten la existencia de jardín delantero.

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: A definir por el Plan Parcial.

GESTIÓN

Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.

Sistema de actuación

Compensación.

Plazo

Formulación del Plan Parcial: 1º Cuatrienio.

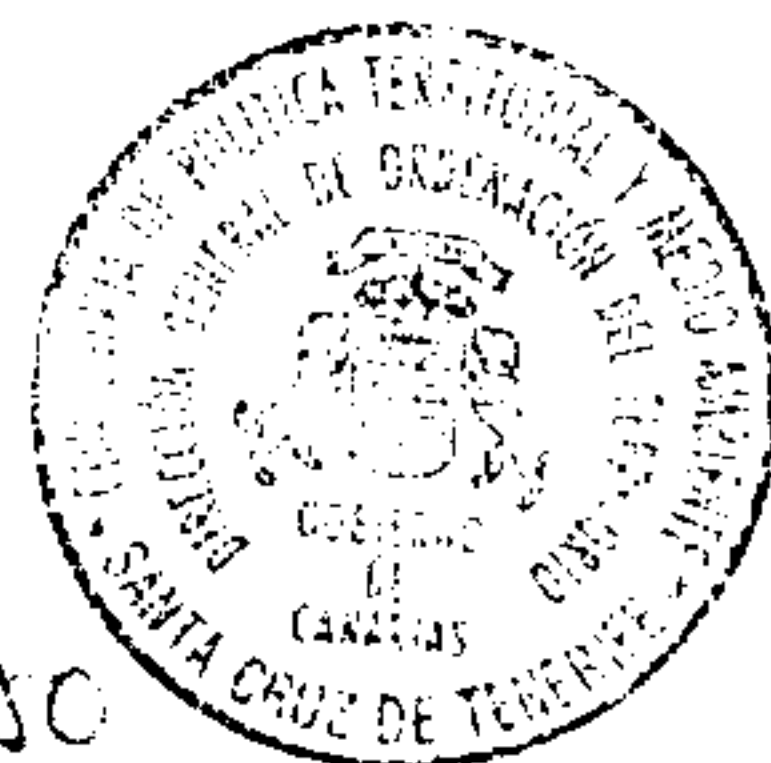
DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie del Sector

10,52 Hectáreas.

Número de habitantes.

2.524 Hab. o 631 viv.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE I
SUELO URBANIZABLE EN REGIMEN TRANSITORIO**

FICHA
Nº 14

CLASE DE SUELO

Se incluye en esta categoría de suelo, aquellos sectores clasificados por las NNSS que se revisan y que por disponer de planeamiento de desarrollo aprobado se encuentran en curso de ejecución o en la fase inmediatamente anterior.

Dichos sectores son los siguientes:

a) **Uso Turístico:**

- * Amarilla Golf.
- * San Blas.

En esta revisión de las NNSS, el primitivo sector de Amarilla Golf se desdobra en dos sectores, Amarilla Golf I SU T.4, correspondiente a la zona actualmente en desarrollo y Amarilla Golf II SU T.5, correspondiente a la zona Norte que aún no ha iniciado su desarrollo y cuyas determinaciones de ordenación se relacionan en el Anexo I de estas Normas.

Dicha división se efectúa de conformidad con los criterios de revisión que respecto al primitivo Plan Parcial, han acordado la Administración municipal y el Cabildo Insular como consecuencia de la subrogación competencial acordada por ambas administraciones.

b) **Uso Residencial:**

- * El Lomo. Su avanzado estado de ejecución hace prever su inmediata incorporación al Suelo Urbano de régimen transitorio.

Sistema General asociado

Ninguno

Sistemas Locales asociados

Los contenidos en cada uno de los Planes Parciales aprobados, además del que estas NNSS ascriben al Sector Amarilla Golf I como Sistema Local de Acceso de conexión con el suelo urbano de Las Chafiras. Su trazado tendrá a todos los efectos carácter indicativo y por tanto susceptible de variaciones no sustanciales, si éstas son requeridas y justificadas por el planeamiento de desarrollo del Sector SU T.5. En ningún caso, tales variaciones podrán suponer una merma de las condiciones de vialidad que al respecto establezca la revisión del primitivo Plan Parcial de Amarilla Golf, en desarrollo de las previsiones de estas NNSS.

La vinculación de este Sistema al Sector SU.T4 se limita a la traza del mismo que discurre a través ámbitos de suelo urbanizable.

A efectos de estándares de Interés Público y Social, se entenderá con carácter general en uso terciario como de uso y dominio público mínimo requerido, al menos el 2% del porcentaje total requerido por el Reglamento de Planeamiento para dichas dotaciones.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

El Plan Parcial correspondiente a cada sector.

El nuevo sector Amarilla Golf II, deberá ser formulado de conformidad con las especificaciones que se establecen para el mismo en la Ficha nº 14 Anexo de las presentes NNSS.



Por lo que se refiere a Amarilla Golf I, el Cabildo Insular, de conformidad con el Ayuntamiento, ha iniciado el trámite para su adecuación en cuanto a completar el Sistema Local de Espacios Libres y demás cesiones obligatorias a las exigencias del Reglamento de Planeamiento y culminar las obras de urbanización pendientes.

Tales adecuaciones, en lo que respecta al Sistema Local de Espacios Libres se recogen íntegramente en la presente Revisión, en el Anexo Nº 1 de las Normas que recoge el punto 5 de la Memoria justificativa.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos y criterios de ordenación	<p>Los contenidos en los planes parciales correspondientes.</p> <p>Será de aplicación a los sectores colindantes con la costa, los siguientes Artículos de la vigente Ley de Costas:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Los usos en servidumbre de protección estarán a lo descrito en los art. 24 y 25. * La servidumbre de tránsito según art. 27 * La zona de influencia según art. 30 * Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales según art 44.6 * Las instalaciones y construcciones existentes en D.P y SPA, estarán a lo establecido en la Disposición transitoria 4ª. * Los usos y actuaciones que se proyecten en la zona de DP precisarán la autorización o concesión correspondiente prevista en la Ley de Costas.
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.	
Uso Característico	Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.
Aprovechamiento	Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.
Usos compatibles	Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.
Usos prohibidos	Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.
Tipos edificatorios permitidos	Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.
Tipología vial	Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.
Equipamiento dotacional	Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.
Condiciones de edificación	Los contenidos en los planes parciales correspondientes y revisiones en su caso.
GESTIÓN	
	<p>Amarilla Golf II, San Blas y el Monte: Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art. 52 de la LS 1.976, sin perjuicio de lo previsto en la Ficha 14 Anexo para el caso de Amarilla Golf II.</p> <p>Amarilla Golf I: Pública.</p>
Sistema de actuación	<p>Los contenidos en los planes parciales correspondientes, con la excepción del primitivo sector de Amarilla Golf, que queda en la forma siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Amarilla Golf I: cooperación. b) Amarilla Golf II: compensación, en los términos previsto en Ficha 14 Anexo.
Plazo	Los establecidos en los planes parciales correspondientes.





DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie

a) Uso Turístico:

- * Amarilla Golf I:
- * Amarilla Golf II.
- * San Blas.

117,2 Ha
76,28 Ha
12,12 Ha

b) Uso Residencial:

- * El Lomo.

7,6 Ha

Número de plazas alojativas.

a) Uso Turístico:

- * Amarilla Golf I:
- * Amarilla Golf II.
- * San Blas.

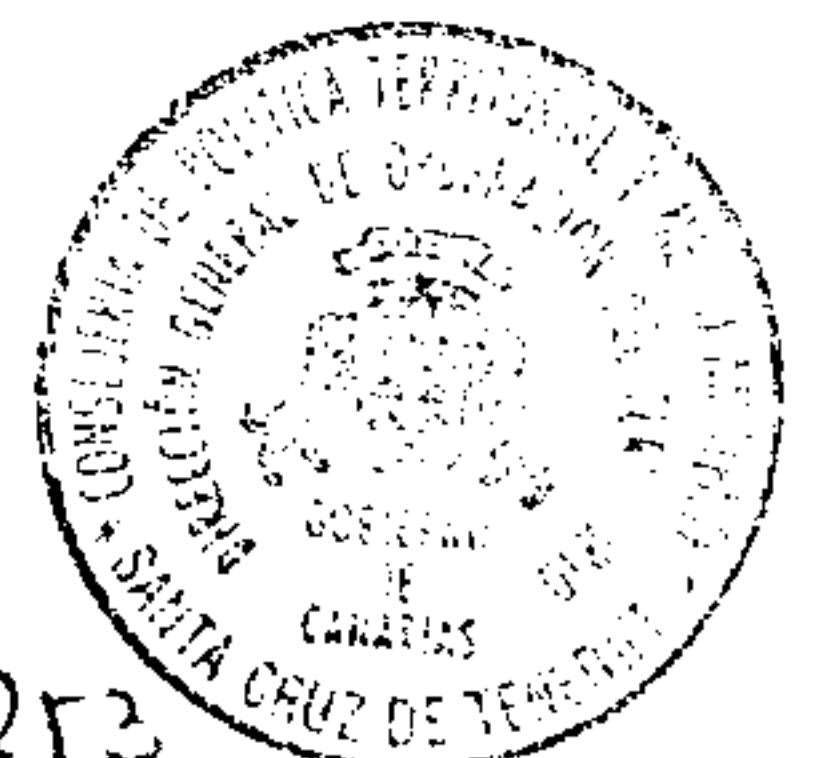
7.735 Plazas (*)
5.890 Plazas(*)
1.424 Plazas

b) Uso Residencial:

- * El Lomo.

2.280 Hab.

(*) El planeamiento parcial que desarrolla el primitivo sector de Amarilla Golf, así como la revisión acometida por el Cabildo Insular no establece de manera diferenciada la capacidad de los usos turístico y residencial, por lo que las cifras consignadas de plazas turísticas habrán de entenderse como máximas.



253

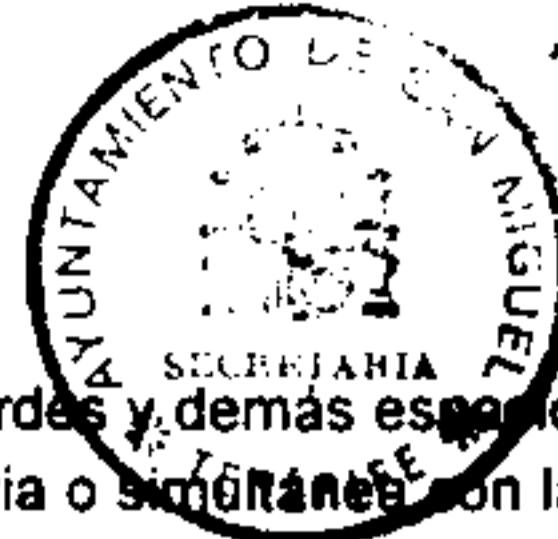


**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL DE TENERIFE FASE I
SUELO URBANIZABLE EN REGIMEN TRANSITORIO. ANEXO I
SECTOR AMARILLA GOLF II.**

FICHA
Nº 14
anexo

CLASE DE SUELO	Urbanizable.
Sistema General asociado	Viaro indicativo según planos.
Sistemas Locales asociados	<p>a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorbente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminantes, previa autorización de la Administración autonómica competente.</p> <p>c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias. Sección mínima 18 m.</p>
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	NN SS y Plan Parcial
MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Objetivos	<p>a.- Habilitación de suelo apto para urbanizar de uso turístico.</p> <p>b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.</p> <p>c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.</p> <p>A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Barrancos de Los Erales y Archiles. * Montaña de Los Erales. * Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf.
Planeamiento Parcial	<p>El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:</p> <p>a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.</p> <p>b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.</p> <p>c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.</p> <p>d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.</p>





Handwritten signature and date.

e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.

g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NN SS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperación de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NN SS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Uso Característico

Terciario turístico.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 76,5 Ha . Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,27 m²/m²s.

c.- Densidad poblacional: 77 plazas/Ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 750 m² de superficie de venta, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Residencial tipo Ciudad Jardín hasta un 10 %

Turístico Hotelero.

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles con el característico.



Handwritten number 255.

**Tipos edificatorios permitidos**

Los tipos edificatorios permitidos serán los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Turístico:

a.- Viario rodado de dominio y uso público para acceso a zonas comunes.

b.- Viario peatonal de uso público.

Equipamiento dotacional

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

- * Jardines.
- * Áreas peatonales.

b) Servicios de interés público y social (4%):

- * Parque Deportivo.
- * Comercial.
- * Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación: 3 pl.

b.- Parcela mínima.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

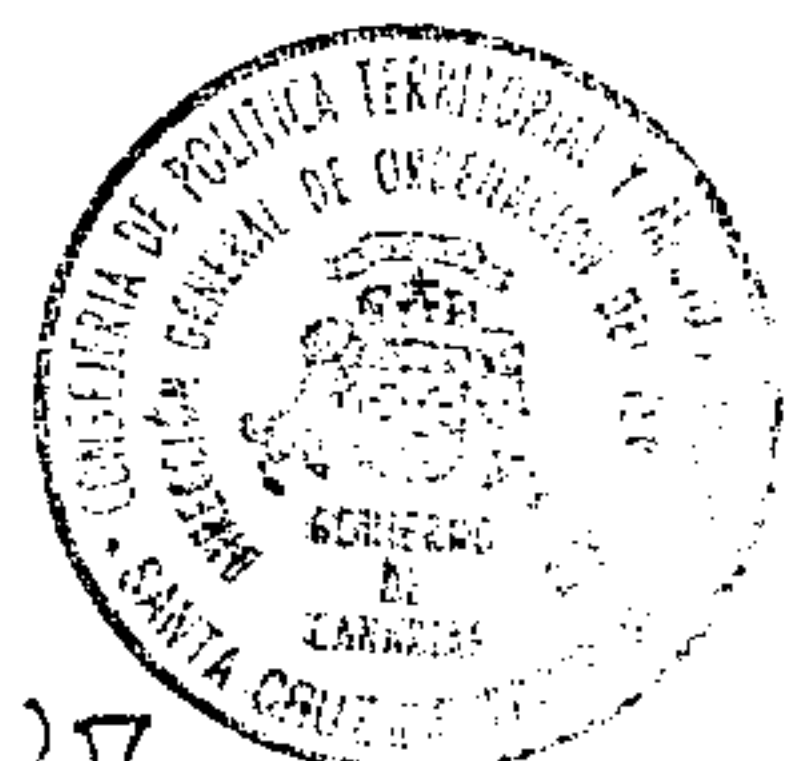
Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40%

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Seis (6) metros.





GESTIÓN

Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.

Sistema de actuación

Compensación.

Plazo

Formulación del Plan Parcial: según acuerdo de revisión del Cabildo Insular.
Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo

DATOS ESTADÍSTICOS

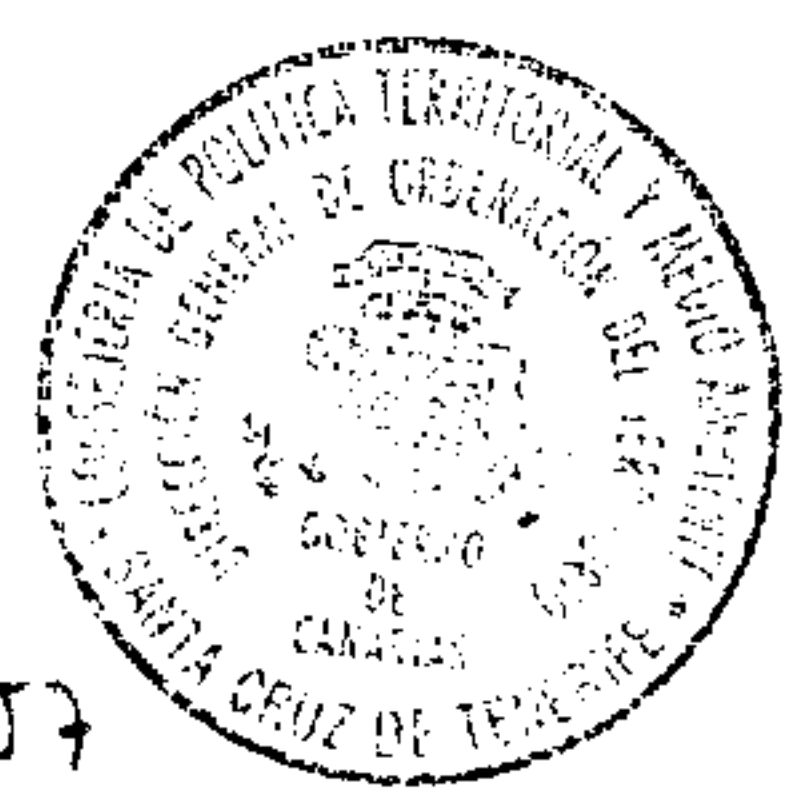
Superficie del Sector

76,28 Hectáreas.

Número de Ud. alojativas.

5.890 Plazas.

257



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACION URBANA DE SAN MIGUEL FASE I
SUELO URBANO EN REGIMEN TRANSITORIO Y ASENTAMIENTOS RURALES**

FICHA
Nº 15

CLASE DE SUELO

Se incluye en esta categoría de suelo, los siguientes ámbitos territoriales:

a) Sectores de suelo clasificados por las NNSS que se revisan, que por su avanzado estado de desarrollo, reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano.

b) Núcleos de población consolidada y dotaciones infraestructurales suficientes y adecuadas para su clasificación como suelo urbano.

Dichos ámbitos son los siguientes:

a) Uso Turístico con Plan Parcial ejecutado:

* Golf del Sur.

b) Uso Residencial e industrial con Plan Parcial ejecutado:

* Las Chafiras I.

* Las Chafiras III.

c) Uso residencial de carácter permanente:

* Guargacho.

d) Uso residencial e industrial consolidado.

* UA.1

f) Asentamiento Rural.

* El Gorón

Objetivos y criterios de ordenación

Todos estos ámbitos territoriales, culminarán su desarrollo con sujeción a las siguientes determinaciones normativas:

a) Uso Turístico con Plan Parcial ejecutado:

* Golf del Sur: La del Plan Parcial correspondiente con los ajustes de ordenación contenidos en estas NNSS, relativas a la reordenación de zonas verdes y espacios libres, según Anexo II de las Normas y punto 5 de la Memoria Justificativa.

Será de aplicación además los siguientes Artículos de la vigente Ley de Costas:

* Los usos en servidumbre de protección estarán a lo descrito en los art. 24 y 25.

* La servidumbre de tránsito según art. 27

* La zona de influencia según art. 30

* Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales según art 44.6

* Las instalaciones y construcciones existentes en D.P y SPA, estarán a lo establecido en la Disposición transitoria 4ª.

* Los usos y actuaciones que se proyecten en la zona de DP precisarán la autorización o concesión correspondiente prevista en la Ley de Costas.

b) Uso Residencial e industrial con Plan Parcial ejecutado:

* Las Chafiras I: La del Plan Parcial correspondiente.

* Las Chafiras III. La del Plan Parcial correspondiente.





c) Uso residencial de carácter permanente:

* Guargacho. La de las NNSS aprobadas en 1.986 y la presente Revisión.

d) Uso residencial e industrial adscrito a unidades de actuación.

* UA.1 Chafiras. Su desarrollo se llevará a cabo conforme a las siguientes determinaciones:

Superficie de la unidad: 57.689 m2

Superficie de equipamientos: 5.297 m2

Superficie de zonas verdes: 5.347 m2

Superficie de suelo neto edificable: 35.200 m2

Superficie adscrita a la red viaria: 11.845 m2

Uso: Industrial y residencial.

Ordenanzas de Edificación: Las propias de la zona 3 de uso industrial y zona 2 de uso residencial.

f) Uso residencial en Asentamiento Rural.

* El Gorón: Mantenimiento de la actual tipología edificatoria en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística General.

DATOS ESTADÍSTICOS

Superficie

a) Uso Turístico con Plan Parcial ejecutado:

* Golf del Sur.

166 Ha

b) Uso Residencial e industrial con Plan Parcial ejecutado:

* Las Chafiras I.

47,71 Ha

* Las Chafiras III (UA Nº 1).

5,76 Ha

c) Uso residencial de carácter permanente:

* Guargacho.

11,2 Ha

f) Uso residencial en Asentamiento Rural.

* El Gorón

3,5 Ha

Número de plazas alojativas/habitantes.

a) Uso Turístico con Plan Parcial ejecutado:

* Golf del Sur.

11.272 Plaz

b) Uso Residencial e industrial con Plan Parcial ejecutado:

* Las Chafiras I.

* Las Chafiras III.

1.234 Hab.

c) Uso residencial de carácter permanente:

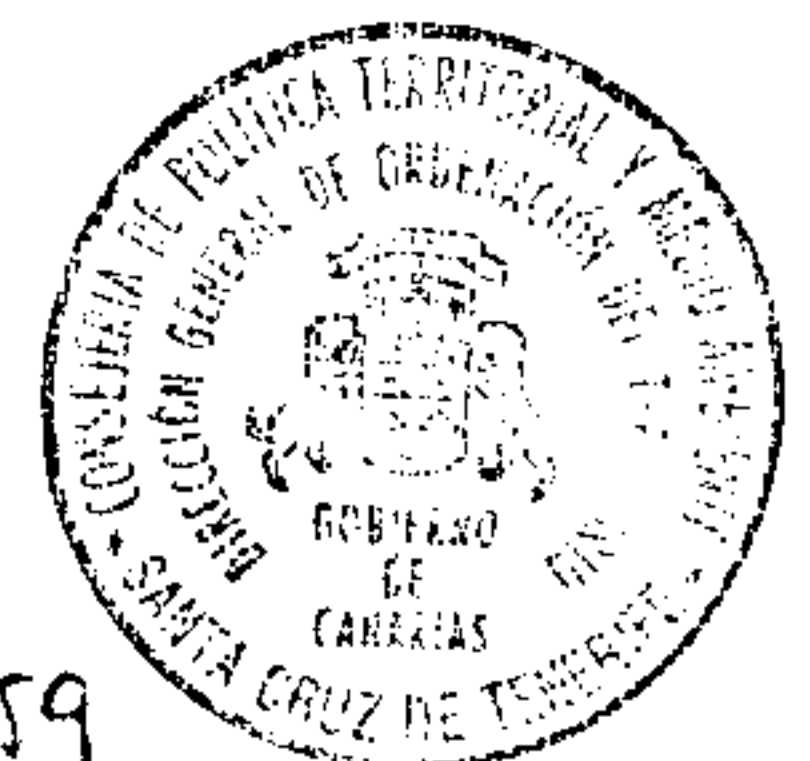
* Guargacho.

5.070 Hab.

f) Asentamiento Rural.

* El Gorón

1.050 Hab.



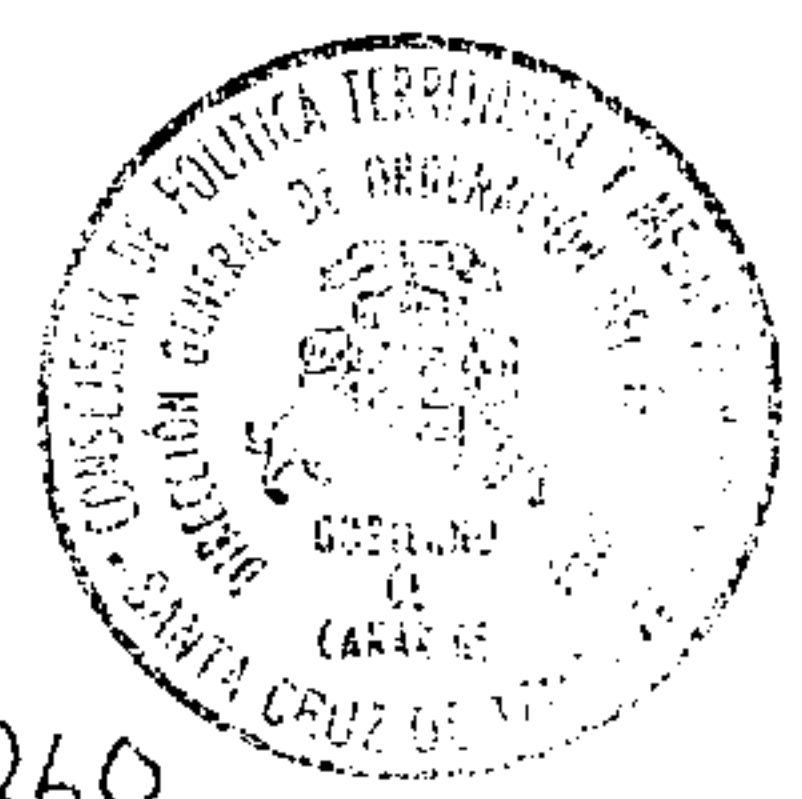
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y POBLACION DE LA REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL FASE I

Ambito Considerado	Suelo Urbano						Suelo Urbanizable						TOTAL MUNICIPIO			
	Su. edificación directa		Su. Resultante de PP		Total Suelo Urbano		SU Suelo clasif.	SU Capac. poblac.	SU Suelo clasif.	SU Capac. poblac.	Total S. Urbanizable Suelo clasif.	Total S. Urbanizable Capac. poblac.	S.G.E.L. Suelo clasif.	S.G.E.L. Suelo clasif.	Nº de abajamientos turísticos	
	Suelo clasif.	Capac. poblac.	S.G.E.L.	Suelo clasif.	Capac. poblac.	S.G.E.L.										Suelo clasif.
Guargacho	11,20	3.360	1,32	11,20	3.360	1,32										
El Gorón	3,56	1.067		3,56	1.067											
Chafiras I																
Chafiras III																
Glof del Sur																
TOTAL Suelo Urbano				237,71	16.933	4,62										
SU T1							19,70	1.300							1.300	
SU T2							55,48	3.662							3.662	
SU T3							26,04	1.719							1.719	
SU T4 Amarilla Golf I							117,20	7.735							3.868 (**)	
SU T5 Amarilla Glof II							76,28	5.890							2.845 (**)	
SU T6 San Blas							13,90	1.355							1.355	
SU R1																
SU R2																
SU R3 El Lomo							10,78	2.587								
SU R4 El Monte							7,62	2.286								
							8,37	2.008								
SU ICS 1							4,11	32								
SU ICS 2																
SU ICS 3							10,84	81								
SGEL 1 Parque Urbano Litoral													34,80			
SGEL 3 Parque Urbano Las Chafiras-Archiles													3,79			
TOTAL Suelo Urbanizable							350,33	28.555					38,59			
TOTAL MUNICIPIO							588,04	45.588					43,21			

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 NOV 1999
 EL SECRETARIO.



(*) Del total de 20.057 plazas turísticas, 13.375 (67 %) corresponden a planes ya culminados o en ejecución y 6.680 (33 %) lo son de nueva creación (Su.T1, SU.T2 y SU.T3)
 (**) Al no estar establecido en el planeamiento vigente la capacidad diferenciada del uso turístico y del uso residencial, se ha considerado como hipótesis que uno y otro usos se reparten al 50 %.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



ANEXOS



Aprobado en sesión de Cooperación

en sesión

NOV. 1999

EL SECRETARIO,

ANEXO I

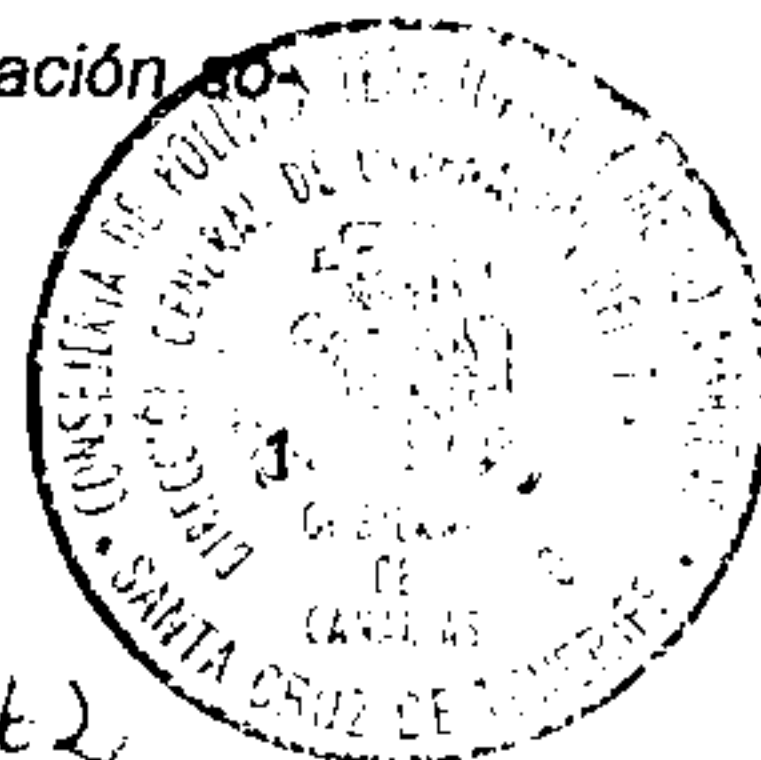
NORMATIVA APLICABLE A LA REORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF

- La Administración actuante en este ámbito es el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, que ha asumido las competencias urbanísticas, a solicitud del Ilustre Ayuntamiento de San Miguel de Abona.
- Las actuaciones urbanísticas de formación y procedimiento aprobatorio correspondrán en su iniciativa al Excmo. Cabildo Insular. En el sector ejecutado en parte (SU-T4), y en desarrollo de los Acuerdos tomados (ver punto 5 de la Memoria Justificativa) y de los que la Corporación pueda adoptar en el futuro, la ejecución corresponderá a dicho Cabildo por el Sistema de Cooperación. En el SU-T5 la actuación será privada, por el sistema de Compensación. Todo ello se hará en cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial aplicable, según los criterios de programación.
- La presente Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona recoge e incorpora en su Normativa y Ordenación, dentro del ámbito de Amarilla Golf, el Plan Parcial y la modificación de las Normas Subsidiarias vigentes, en relación con el mismo, aprobadas por el Excmo. Cabildo Insular, contenidas en el punto 5 de la Memoria Justificativa de la presente Revisión que a continuación se transcriben:

"LAS NECESIDADES DE REVISIÓN EN "AMARILLA GOLF"

Con respecto a la llamada Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf, la Revisión 1ª Fase, daría el mejor amparo a la Modificación propuesta por el Excmo. Cabildo Insular, ya que tramitar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, sería recurrir a una figura de Planeamiento más débil y lenta (requeriría un Avance y el trámite específico de Modificación de Zonas Verdes).

El acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular, de 28 de febrero de 1.997, determinó extinguido el derecho a urbanizar en el Plan Parcial Amarilla Golf e iniciar el proceso de Modificación del mismo contemplando el cambio del sistema de actuación de Compensación a Cooperación. Posteriormente, en fecha 1 de abril de 1.997, el Pleno vuelve a pronunciarse y como consecuencia del excesivo esfuerzo económico que implicaría la actuación por el sistema de Cooperación



bre todo el Sector, acuerda que el ámbito de la **Modificación** debía abarcar la dimensión imprescindible para conseguir los fines de urbanización correcta y equidistribución, para lo cual propone dividir en dos sectores el único anterior del Plan Parcial, siendo el primer sector coincidente con la 1ª Fase de dicho plan.

Los aspectos que pretende la **Modificación Puntual** de las Normas Subsidiarias, promovida por el Cabildo, con respecto al Plan Parcial Amarilla Golf, son los siguientes:

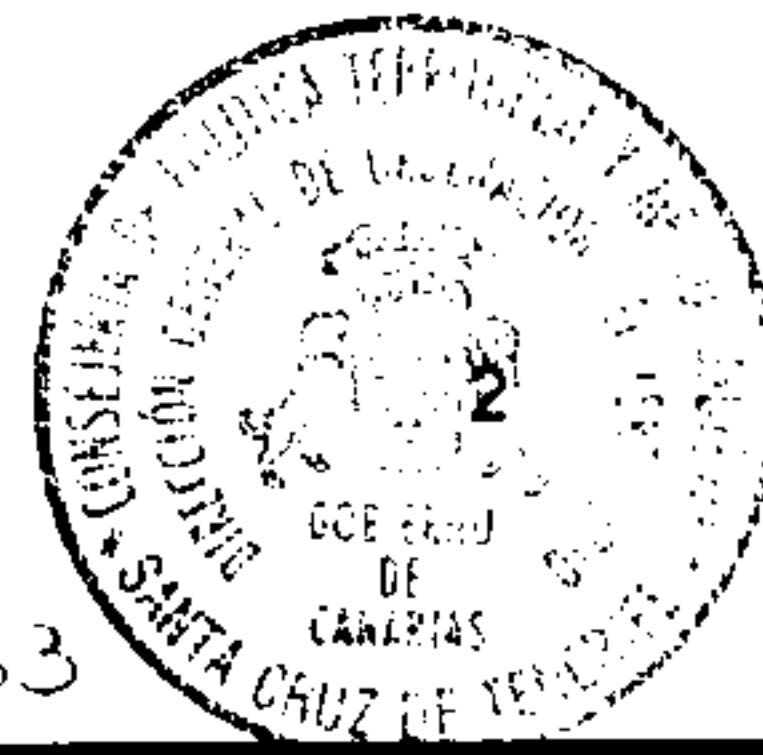
1. **Delimitación del Sector del Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable).**
2. **Fijación de una superficie mínima de viales y aparcamientos en el 17% de la superficie de la actuación (art. 47 de las Ordenanzas).**
3. **Calificación como Sistema General de una franja de 20 m. de ancho medidos a partir de la Línea Marítimo-Terrestre, que se destinaría a espacio libre (art. 55 de las Ordenanzas).**
4. **Categorías de la red viaria urbana (art. 141 de las Ordenanzas).**
5. **Categorías de los espacios libres (art. 142 de las Ordenanzas).**
6. **Obligación de destinar a hotel el 35% de la edificabilidad (art. 163,4 de las Ordenanzas).**
7. **Sistema de Actuación (art. 163,8 de las Ordenanzas).**
8. **Prohibición de vías en fondo de saco (art. 163,10 de las Ordenanzas).**

La **Modificación Puntual** de las Normas Subsidiarias que propone el Cabildo en Amarilla Golf, cambia estos aspectos que quedan recogidos en esta Revisión de la siguiente forma:

1. **El sector único que constituía la denominada en las Normas como Zona 7 - Turístico-Residencial y que, como tal, fue ordenado por el Plan Parcial Amarilla Golf, queda dividido en dos Sectores, tal como se refleja en el plano correspondiente de esta Modificación.**

El primer Sector abarca el ámbito territorial donde se localiza la problemática existente más las manzanas necesarias para alojar el aprovechamiento de cesión obligatoria que, a petición municipal, se han situado inmediatas a la zona residencial de Las Chafiras, junto con parte del equipamiento de cesión. Estas dos áreas se comunican por la actual vía de acceso, que queda incluida en este primer Sector.

El segundo Sector lo constituye el resto de los terrenos actualmente incluidos en el Plan Parcial. Su eventual desarrollo queda vinculado a la total ejecución del proceso urbanizador del primer Sector.



2. La fijación por las Normas Subsidiarias vigentes de una superficie mínima de viales y aparcamientos establecida en el 17% de la superficie total de la actuación, da lugar a una superficie de viales que se considera excesiva e innecesaria. La fijación de un estándar de este tipo, relacionado no con la edificabilidad o la población, sino con la superficie de la actuación, resulta inadecuado en casos como éste en que una parte sustancial de la superficie del Plan Parcial está destinada a campo de golf, con la consiguiente reducción de la densidad.

La utilización de este estándar del 17% tiene un resultado contradictorio con la calidad ambiental buscada en desarrollos turísticos de baja densidad, ya que exige vías de anchura excesiva, propias de ámbitos urbanos.

En consecuencia, se suprime esta exigencia, en las áreas de uso turístico.

3. La solución propuesta por las Normas vigentes de calificar como Sistema General, destinado a espacio libre, una franja de 20 metros medidos a partir de la Línea Marítimo-Terrestre, es una propuesta interesante de las Normas vigentes. Sin embargo, tal como se ha desarrollado Amarilla Golf, su mantenimiento es imposible. En la actualidad existen edificaciones que ocupan ese espacio y, sobre todo, varios hoyos del campo de golf están colocados sobre él.

El mantenimiento de esta determinación de las Normas tendría como consecuencia la necesidad de modificar el campo de golf, acortando de manera inadmisiblemente la longitud de varios hoyos y haciendo desaparecer uno de ellos.

Por añadidura, estos hoyos son precisamente los más atractivos y de mejor calidad ambiental del conjunto.

La propuesta que se hace en esta Modificación Puntual es la de suprimir esta calificación de las Normas vigentes que, por otro lado, no prevén la forma de adquisición pública de ese espacio libre, ni de su realización, ya que, al determinar explícitamente que no forman parte del sistema de espacios libres del Plan Parcial, no los incluye entre los de cesión y urbanización obligatoria.

En la Modificación del Plan Parcial se destinará a espacios libres y de carácter local y, por tanto, de cesión obligatoria, toda la parte de esta franja que aún no está comprometida.



Esta propuesta no puede implicar ninguna alteración de las consecuencias de la aplicación de la Ley de Costas y su Reglamento. Las edificaciones residenciales que ocupen la zona de servidumbre que forma la franja de 20 metros quedaría fuera de ordenación. No obstante, debe quedar claro que todas las determinaciones y estándares del Plan Parcial modificado se hacen tomando como partida la Línea Marítimo-Terrestre en vigor en la fecha de aprobación del Plan Parcial, que es la misma que sigue estándolo en estos momentos.

- 4. Las Normas vigentes establecen siete Categorías para las vías urbanas que van desde las Ramblas hasta los aparcamientos, pasando por otros tipos de vías rodadas y sendas peatonales.*

Algunas de las vías realizadas o posibles en Amarilla Golf no coinciden con estas Categorías por lo que se ha estimado conveniente añadir nuevas Categorías en la Modificación Puntual de las Normas para amparar las vías que se prevén en la Modificación del Plan Parcial.

- 5. De igual manera que con el sistema viario, las Normas vigentes establecen una serie de Categorías en las zonas verdes de dominio y uso público.*

Gran parte de los espacios libres públicos establecidos en el Plan Parcial original no pueden ser incluidos en ninguna de estas Categorías, aunque fueron aprobados en su día. Se desarrollan junto a los cauces de los barrancos, y su anchura es de 10 metros en gran parte de su desarrollo.

Resulta inevitable mantener al máximo los espacios libres de ese Plan Parcial a fin de evitar problemas de muy difícil solución en la Modificación que se pretende redactar. Para ello, se añade una nueva Categoría en las Ordenanzas.

- 6. El artículo 163 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes regula la Zona 7 - Turístico-Residencial, que coincide con el ámbito del Plan Parcial original. En su apartado 4 - Parámetros Urbanísticos, incluye la siguiente obligación: "Un 35% de la edificabilidad se destinará a hotel, sin que en este porcentaje puedan computarse los aparthoteles o establecimientos similares".*

Con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial Amarilla Golf, ha entrado en vigor la Ley 7/1.995, de Ordenación del Turismo de Canarias, la cual, en su artículo 35.1, establece un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza alojativa, que deberá oscilar entre 50 y 60 m² por plaza. En el artículo 33.2 se exige que las autorizaciones previas al ejercicio de actividades alojativas en Canarias se adecuarán igualmente a los referidos estándares.

Secretario
en sesión c

Corporación
1989
EL SECRETARIO.

El cumplimiento de ambas condiciones —la de las Normas y la de la Ley de Ordenación del Turismo— harían imposible el disfrute de los aprovechamientos que el Plan Parcial Amarilla Golf atribuye a las parcelas que destinan a hoteles. Esto es así porque la edificabilidad de las parcelas hoteleras es elevada, y no podría autorizarse en ellas la construcción de un hotel sino a costa de renunciar a una parte significativa de su aprovechamiento.

Estas circunstancias no pueden corregirse aumentando la superficie de las parcelas y redistribuyendo su edificabilidad, ya que esta exigiría una importante modificación del Campo de Golf."

- El marco de esta Reordenación (SU-T4) se someterá, además, a los siguientes criterios normativos:
 - a) En el ámbito del Plan Parcial Amarilla Golf (SU-T4), éste y la presente Revisión 1ª Fase, deberán ser completamente concordantes una vez aprobados ambos definitivamente.
 - b) La reordenación en el ámbito del Plan Parcial Amarilla Golf no deberá producir una reducción global de los espacios públicos de las Normas Subsidiarias vigentes ni de ninguno de los estándares del Plan Parcial primitivo, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable (estándares del Reglamento de Planeamiento). Los Sistemas Generales, dentro del ámbito del Plan Parcial, incorporarán los de la presente Revisión, una vez aprobada definitivamente.

La tipología vial, equipamiento dotacional y reservas de espacios libres, deben ser conforme a las determinaciones del Anexo en la ficha para el Sector SUT-5, y el régimen de usos debe sujetarse a la compatibilidad con el uso turístico, de conformidad a la legislación vigente, todo ello en orden a la plena incorporación de las determinaciones que conforman el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes tramitado por el Cabildo.

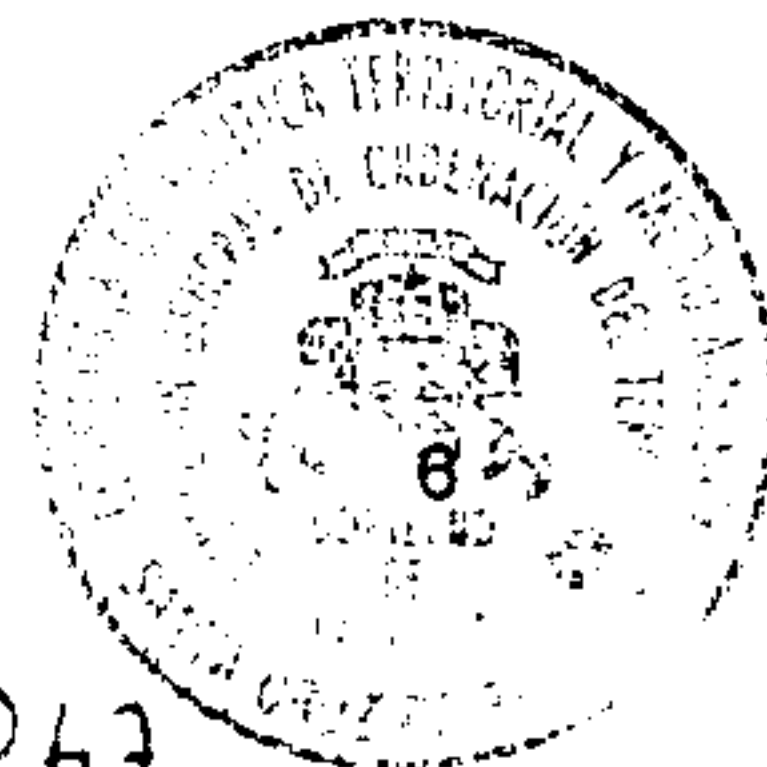
- c) Las zonas verdes públicas establecidas en el Documento tramitado por el Cabildo Insular deberán señalarse y cuantificarse individualmente, cediéndose las que aún están libres y sustituyéndose para su cesión, por otras de igual superficie, las ya ocupadas, justificando debidamente el mantenimiento de la superficie originaria total y la conveniencia y adecuación del nuevo emplazamiento. Estas nuevas zonas verdes tendrán carácter normativo incorporado a la presente Revisión, y figurarán en el plano de Ordenación propuesto para el Plan Parcial, dentro del Anejo a la Memoria Justificativa, y en este documento.



Aprobado en el Pleno de esta Corporación
en sesión del día 11 de Mayo de 1999

EL SECRETARIO,

- d) El sector ejecutado en parte (SU-T4) deberá corregir las deficiencias de urbanización existentes y se adscribe al mismo como sistema local viario asociado, el tramo completo del acceso al mismo. Este sector podrá compensar parte de su defecto dotacional en Zonas Verdes y Equipamiento, así como de las cesiones obligatorias de aprovechamiento en la zona del primitivo Plan Parcial, lindante con el Suelo Urbano de Las Chafiras, en donde tienen mayor interés público estas cesiones.
- e) En la Gestión de este sector será previo y preceptivo el materializar la cesión obligatoria y gratuita de los espacios libres públicos y demás cesiones obligatorias establecidas en el primitivo Plan Parcial. Se llevará a cabo esta cesión en las zonas donde ello aún es posible; la cesión de las ocupadas por otros usos, se materializará con superficie equivalente en los nuevos emplazamientos propuestos por la Reordenación. De todo ello se levantará la correspondiente acta de ocupación.
- La vía actual de acceso a la costa, aunque forma parte del primer Sector, podrá ser objeto de modificación en su trazado y rasantes con el fin de adaptarla a la ordenación del segundo Sector. Su sección total no será inferior a 18 m y deberá mantener sus puntos de arranque y llegada a las dos restantes partes del primer Sector.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión d. **11 NOV. 1999**

EL SECRETARIO,

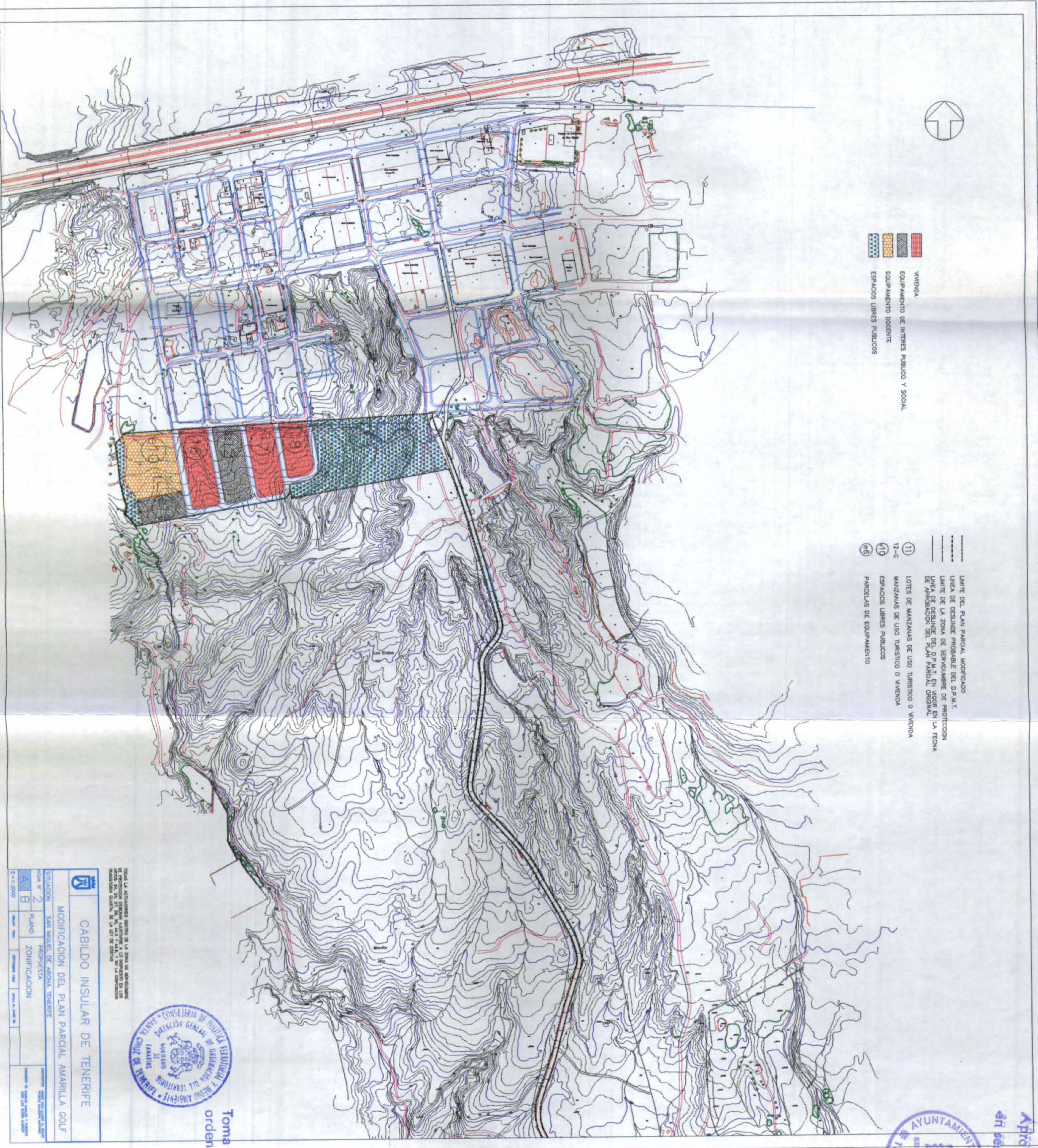


- TURISTICO
 - VIVIENDA
 - EQUIPAMIENTO COMERCIAL
 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 - EQUIPAMIENTO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
 - ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 - VIVIENDA PRIVADA
-
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO
 - LIMITE DE RESERVA PROBLEMA DEL D.P.M.T.
 - LIMITE DE LA ZONA DE SERVICIUM DE PROTECCION
 - LINEA DE RESERVA DEL D.P.M.T. EN VIGOR EN LA FECHA DE PROMULGACION DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO
 - ①① LOTES DE MANZANAS DE USO TURISTICO O VIVIENDA
 - ①②-④ MANZANAS DE USO TURISTICO O VIVIENDA
 - ①③ ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 - ①④ PARCELAS DE EQUIPAMIENTO



Toma de conocimiento mediante
 orden departamental de
22 DIC. 1999

CABILDO INSULAR DE TENERIFE	
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF	
ESTACION	SAN MIGUEL DE AZOJA, TENERIFE
PROYECTO	PROMUEVA
ZONIFICACION	
A	3
FECHA	1999
REVISOR	
REVISOR	



- VENTA
- EQUIPAMIENTO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- EQUIPAMIENTO DOCENTE
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO
- LÍMITE DE DISEÑO PROBABLE DEL D.P.M.T.
- LÍMITE DE LA ZONA DE SERVICIUMORE DE PROTECCION
- LÍMITE DE DISEÑO DEL D.P.M.T. EN VIGOR EN LA FECHA DE APROBACION DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL.
- ⑪ LOTES DE MANZANAS DE USO TURISTICO O VENTA
- 12-C MANZANAS DE USO TURISTICO O VENTA
- ⑩ ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- ⑨ PARCELAS DE EQUIPAMIENTO



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
 en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

Toma de conocimiento mediante
 orden departamental de **22 DIC. 1999**

CABILDO INSULAR DE TENERIFE	
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF	
SITUACION	SAN MIGUEL DE AZOVA, TENERIFE
PROYECTO	PROYECTO DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF
PLANO	ZONIFICACION
NO. 2	
ESCALA	1:5000



ANEXO II

NORMATIVA APLICABLE A LA REORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL GOLF DEL SUR

- La presente Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, incorpora en principio en su Normativa, dentro del ámbito del Plan Parcial Golf del Sur, las nuevas Zonas Verdes y Equipamientos propuestos para dicho Plan Parcial contenidas en el punto 5 de la Memoria Justificativa de la presente Revisión.
- El marco de esta Reordenación del Plan Parcial, se someterá, además, a los siguientes criterios normativos:
 - a) La Reordenación en el ámbito del primitivo Plan Parcial Golf del Sur y la presente Revisión 1ª Fase, deberán ser completamente concordantes una vez aprobadas ambas definitivamente.
 - b) La Reordenación en el ámbito del primitivo Plan Parcial Golf del Sur no deberá producir una reducción global de los espacios destinados a Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias ni de ninguno de los estándares del Plan Parcial vigentes, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. Los Sistemas Generales, dentro del ámbito del Plan Parcial, serán los establecidos por la presente Revisión, una vez aprobada definitivamente.
 - c) Las zonas verdes públicas establecidas en el ámbito del primitivo Plan Parcial deberán señalarse y cuantificarse individualmente, justificando debidamente el mantenimiento de la superficie originaria total y la conveniencia y adecuación del nuevo emplazamiento. No podrán afectarse para estas zonas los espacios de dominio público según la legislación sectorial (zona marítimo-terrestre y cauces público). Estas nuevas Zonas Verdes tendrán carácter normativo incorporado a la presente Revisión, y figuran como plano de Ordenación, dentro del Anejo a la Memoria Justificativa de esta Revisión.
 - d) En la Gestión de este sector será previo y preceptivo el materializar la cesión obligatoria y gratuita de los espacios libres públicos y demás cesiones obligatorias establecidas en el primitivo Plan Parcial. Se llevará a cabo esta cesión en las zonas donde ello aún es posible; la cesión de las ocupadas por otros usos, se mate



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

EL SECRETARIO,



realizará con superficie equivalente en los nuevos emplazamientos propuestos por la Reordenación. De todo ello se levantará la correspondiente acta de ocupación.

