

A N U N C I O

2215

Resolución del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, por la que se anuncia concurso para la adjudicación, de la adquisición de muebles destinados a centros sociales.

Aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el día dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa, al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas que ha de regir el concurso para la adquisición de muebles destinados a Centros Sociales, y cumplidos los demás trámites reglamentarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, se anuncia dicho concurso:

Objeto del concurso.- Es objeto del contrato que en su momento se formalice, la adquisición, mediante concurso, de muebles destinados a Centros Sociales.

Plazo.- El material objeto del contrato deberá ser entregado en el plazo máximo de tres meses.

Tipo de licitación.- El tipo de licitación que ha de regir el concurso será el de cincuenta y siete millones veinticinco mil (57.025.000) pesetas, el cual podrá ser mejorado a la baja.

Exposición de documentos.- El Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y demás documentación, estará de manifiesto a disposición de los proponentes en el Negociado de Contratación de la Sección de Urbanismo, de la Secretaría General, de nueve a trece horas, los días hábiles.

Fianza provisional.- La garantía provisional para concurrir al concurso se cifra en un millón ciento cuarenta mil quinientas (1.140.500) pesetas.

Fianza definitiva.- El adjudicatario vendrá obligado a prestar una garantía definitiva de 2.281.000 pesetas equivalente al 4% del precio del contrato.

Proposiciones.- Las proposiciones se presentarán debidamente reintegradas, según modelo que se inserta al final, en sobre cerrado en el Negociado de Contratación de la Secretaría General, en horas de DIEZ a TRECE, durante los VEINTE días hábiles siguientes a aquél en que aparezca el anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias. En dicho sobre se hará constar expresamente:

Proposición para tomar parte en el concurso para la adjudicación, de la adquisición de muebles destinados a centros sociales.

Documentos que deben acompañar a la proposición.

a) Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.

b) Documento que acredite la personalidad del interesado.

c) Escritura de poder, si se actúa en representación de otra persona, legalizada y bastantecada por el Secretario del Ayuntamiento.

d) Escritura de constitución de la Sociedad Mercantil, cuando concorra una Sociedad.

e) Justificación de no adeudar cantidad alguna por Seguros Sociales, y justificante de la Licencia Fiscal del Impuesto Industrial.

f) Declaración expresa y concreta de no estar incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad para contratar con este Ayuntamiento.

Apertura de plicas.- El acto de apertura de plicas tendrá lugar en el Salón de Actos de este Ayuntamiento, a las doce horas del primer día hábil siguiente a aquél en que finalice el plazo de presentación de proposiciones.

Proposición para tomar parte en el concurso para la adjudicación de la adquisición de muebles destinados a Centros Sociales.

D. ..., con D.N.I. número ... de ... años, profesión ..., vecino de ... calle ... nº..., en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en (nombre propio, o en representación de ... conforme acredito con ...) se comprometo a ejecutar el suministro de muebles para Centros Sociales por un importe de pesetas....., con sujeción al Pliego de Condiciones Económico-administrativas, haciendo constar que no está incurso en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad prevista en las disposiciones vigentes, que regulan directa o subsidiariamente la contratación en el ámbito de la Administración Local.

San Cristóbal de La Laguna, a 7 de enero de 1991.-
El Alcalde, Elfidio Alonso Quintero.

SANTA URSULA

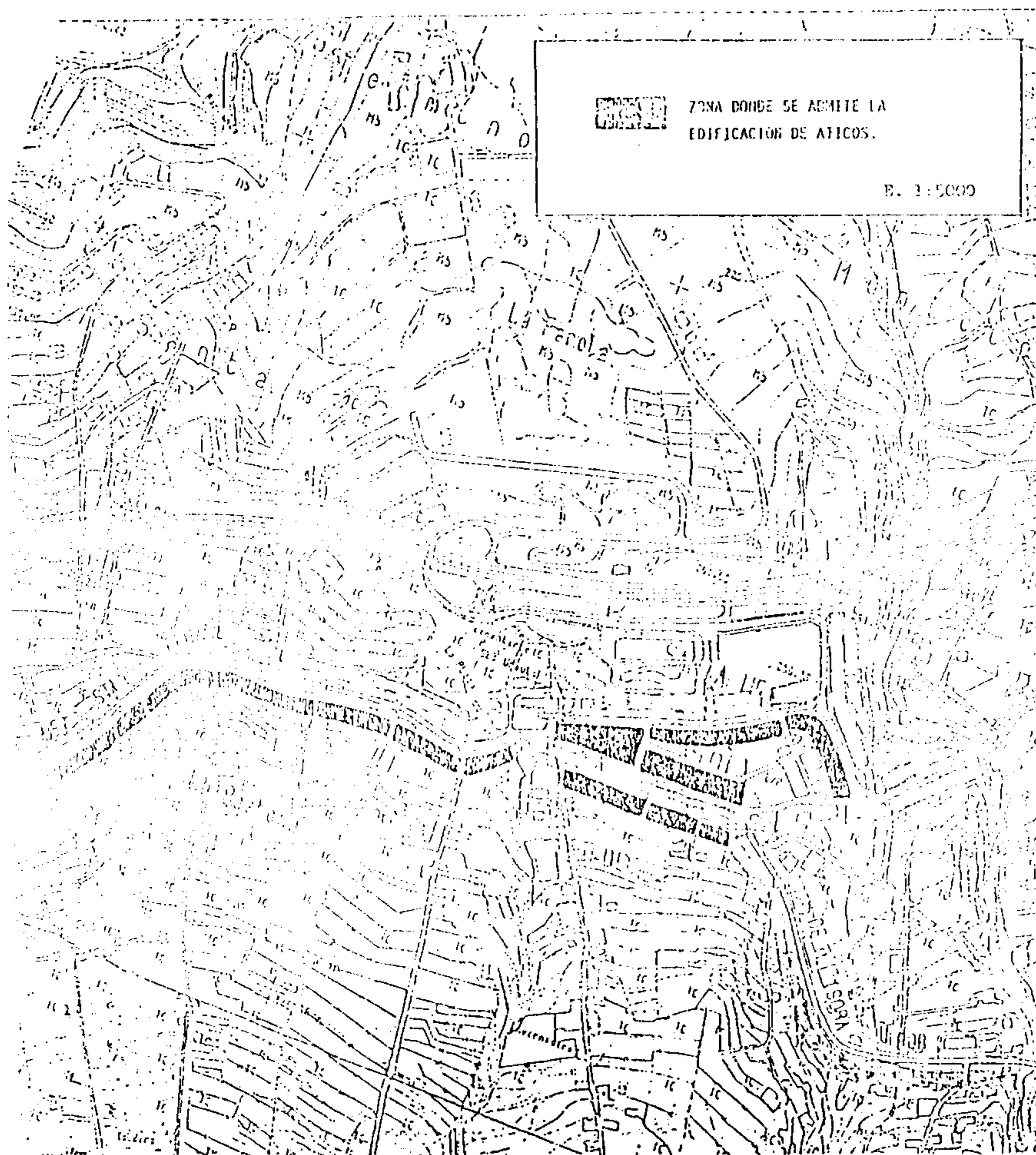
A N U N C I O

2216

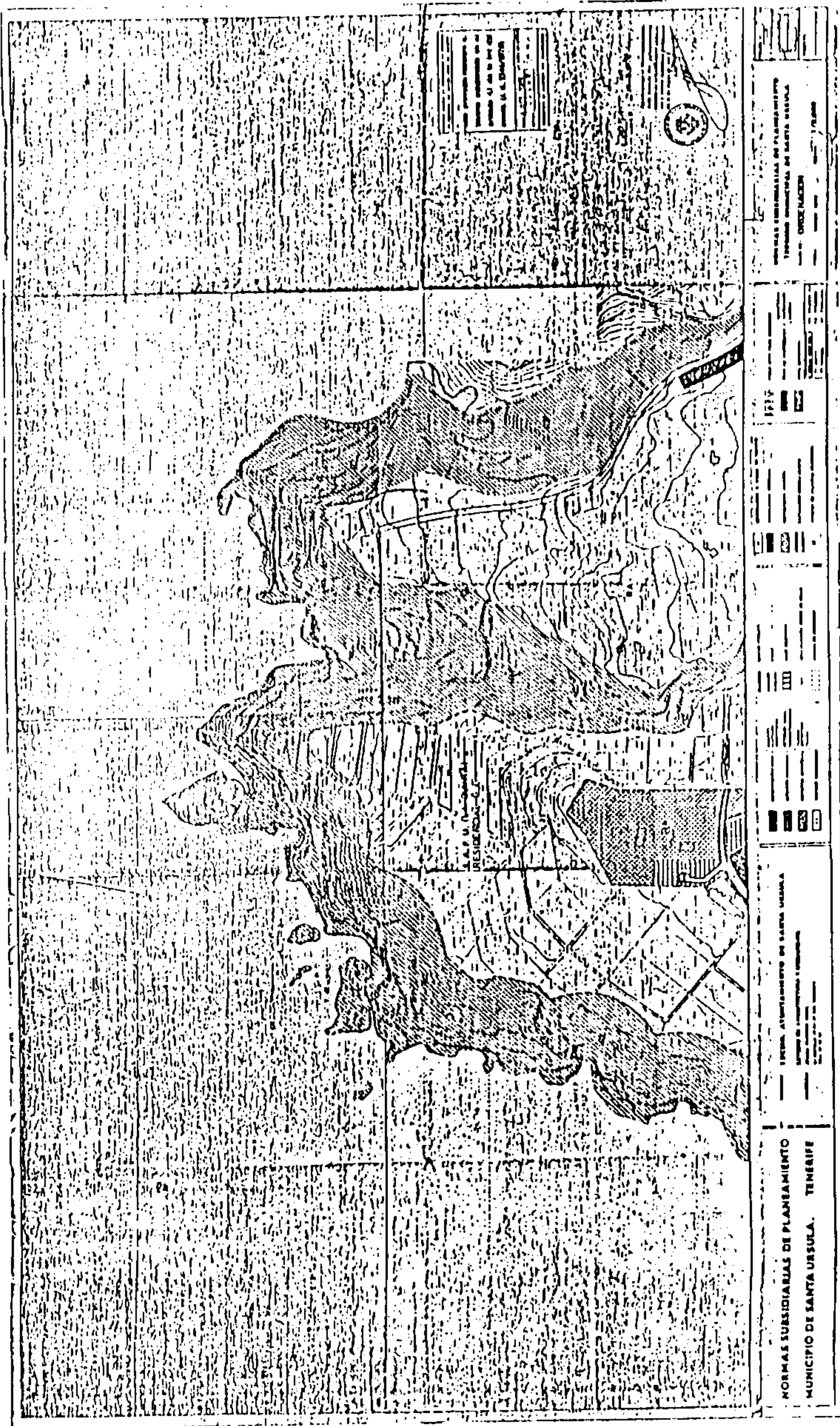
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican las Normas Urbanísticas y planos de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 16 de mayo de 1989 y cuya toma de conocimiento tuvo lugar por Orden de la Consejería de Política Territorial de 22 de noviembre de 1989.

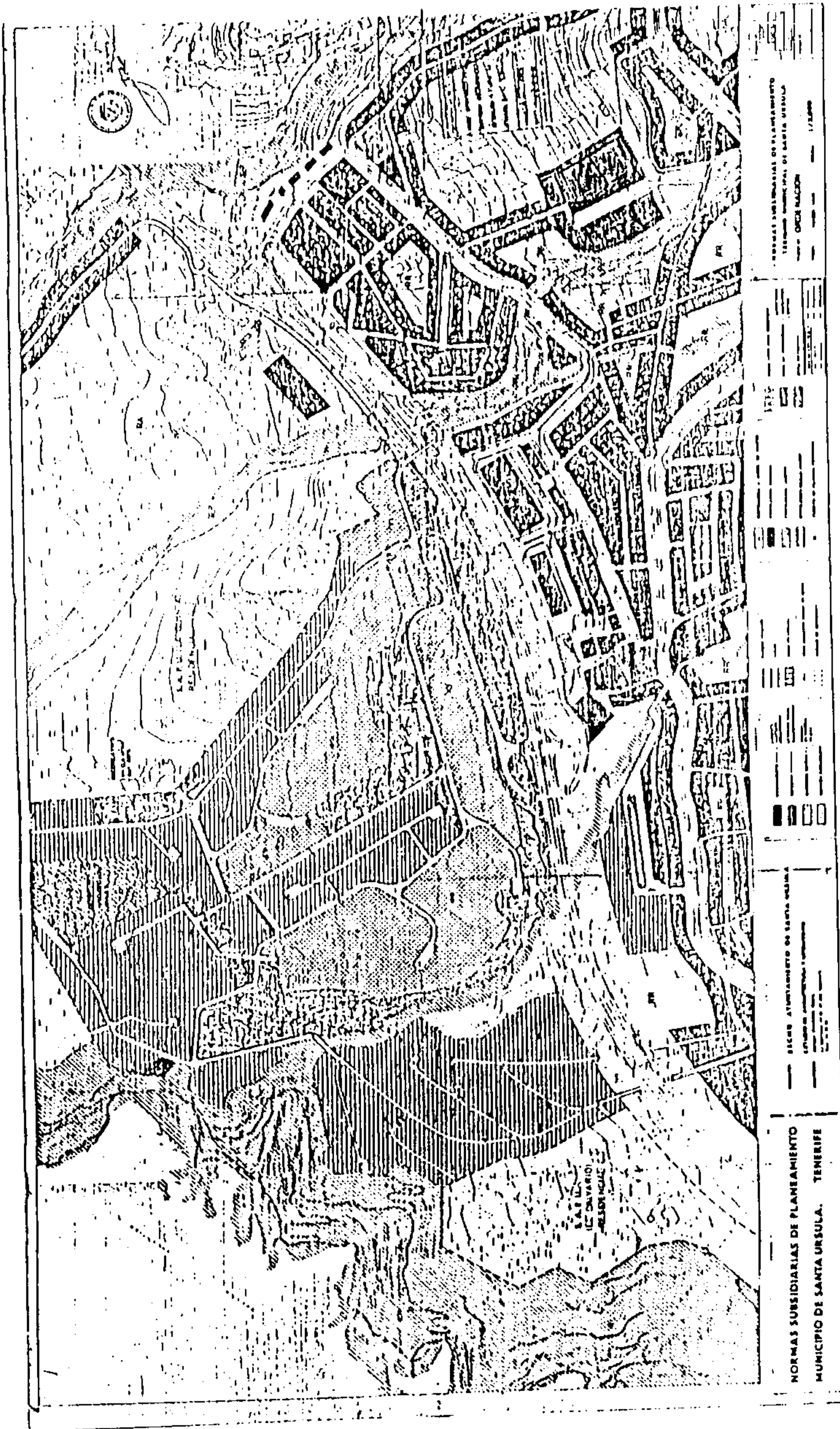
Asimismo, se publica el plano anexo al acuerdo de la C.U.M.A.C. de 7 de noviembre de 1990, admitiendo la construcción de áticos en la zona señalada en dicho plano.

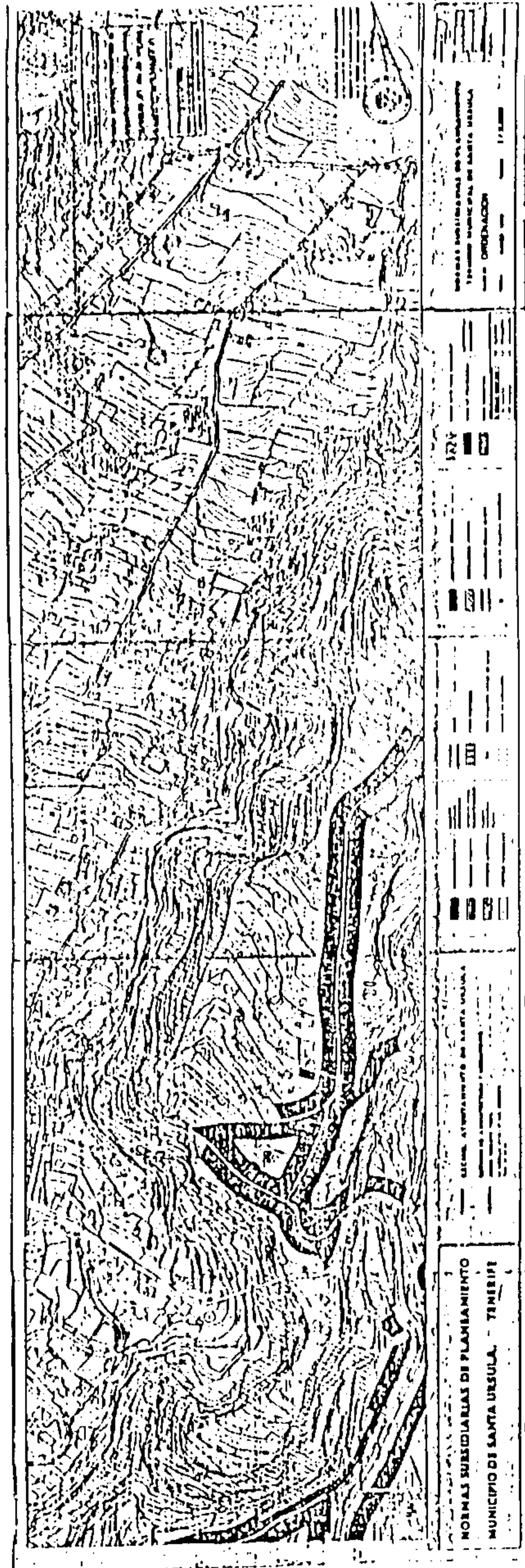
Santa Ursula, a 18 de enero de 1991.- El Alcalde.



Anexo al acuerdo de la C.U.M.A.C. de 7 de noviembre de 1990 que estima parcialmente el recurso del Ayuntamiento de Santa Ursula contra el acuerdo de 16 de mayo de 1989 que aprobó las Normas Subsidiarias municipales.







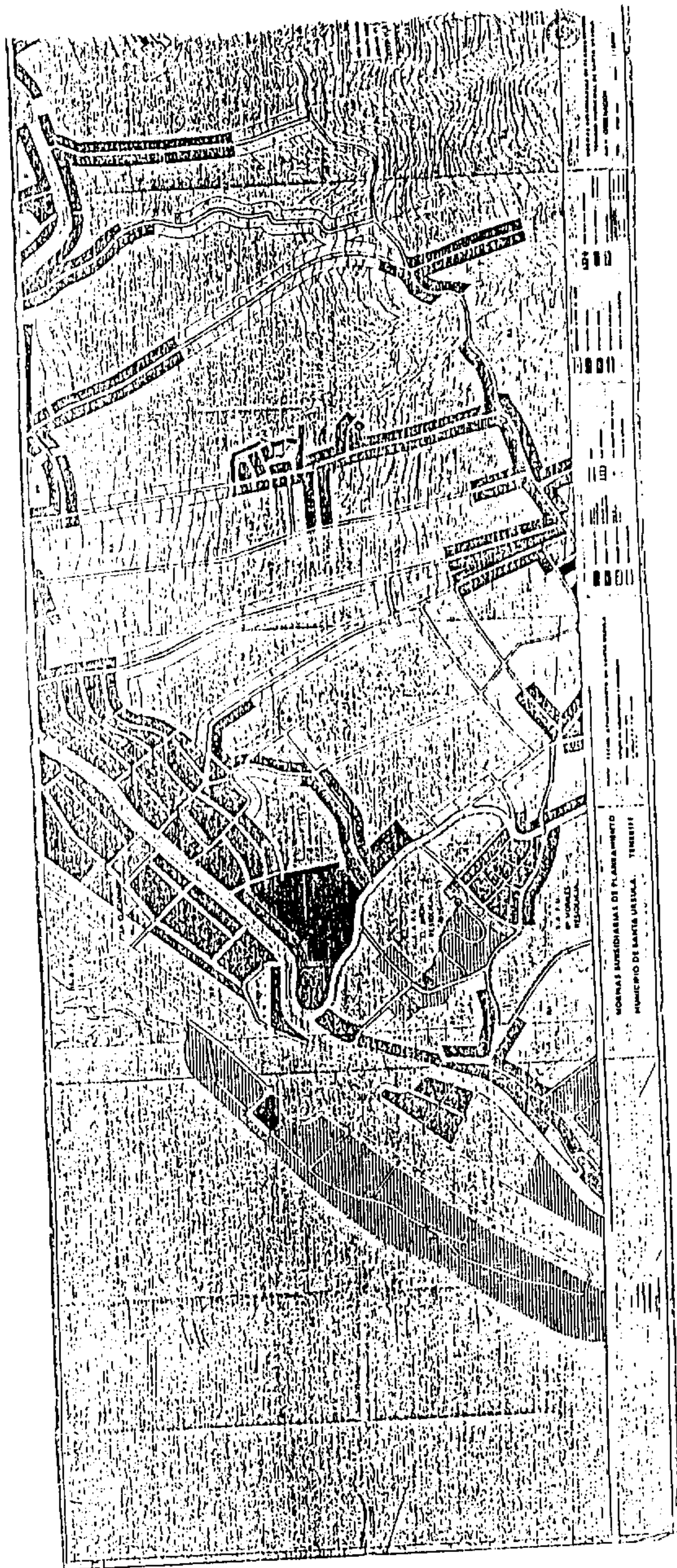
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANIFICACION
1º ORDEN MUNICIPAL DE SANTA URSULA
ORDENACION

1724

111

LEON. ATENANTENANTE DE SANTA URSULA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANIFICACION
MUNICIPIO DE SANTA URSULA - TENERIFE



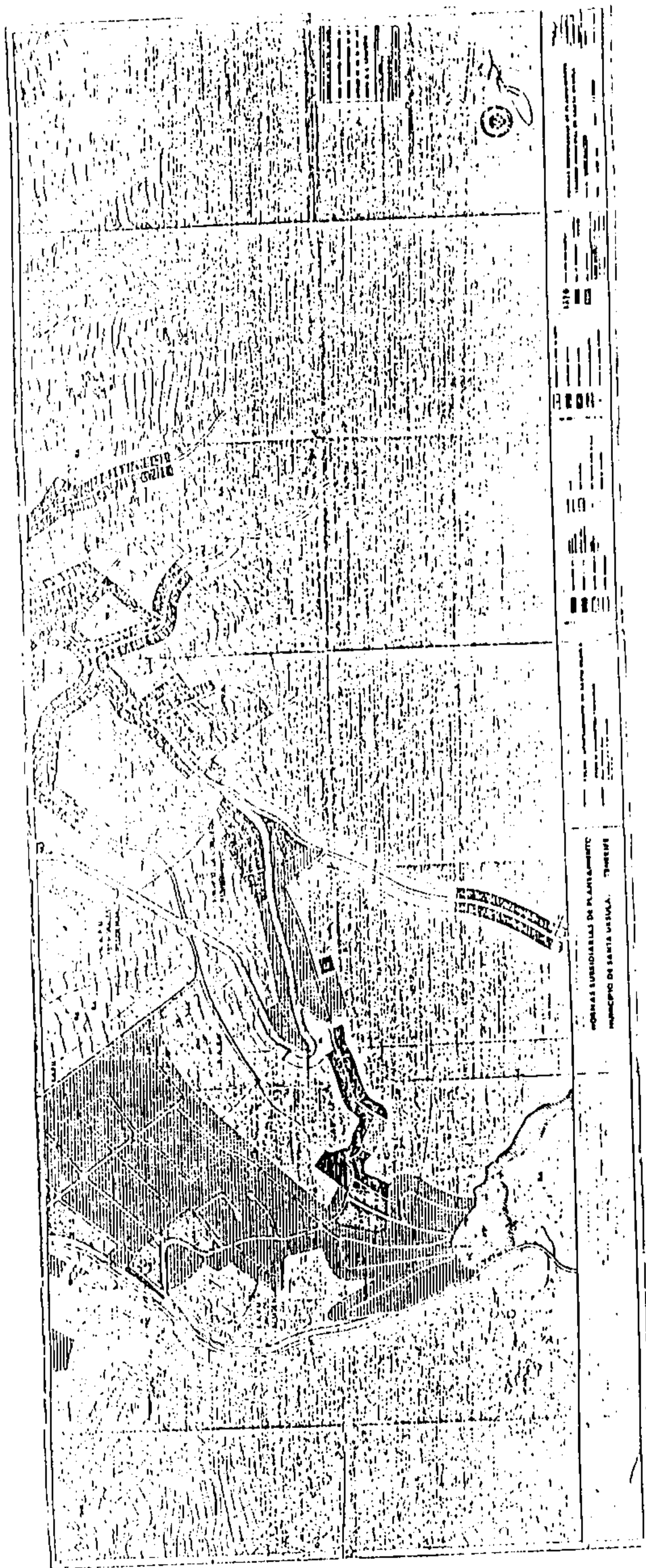
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPIO DE SANTA URSULA. TENERIFE**

SISTEMA DE ATURTAMIENTO DE SANTA URSULA
 Línea de delimitación de la zona de protección
 Línea de delimitación de la zona de protección

PROYECTO INSTITUCIONAL DE PLANEAMIENTO
 Tercera modificación de SANTA URSULA
 N.º ORDENACIÓN: 17.848

LEYENDA

124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------



TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y ámbito territorial.

1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio municipal de Santa Ursula. De acuerdo con lo que dispone el artículo 10 de la Ley del Suelo, estas Normas Subsidiarias de Planeamiento constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio que abarca el citado municipio.

2.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento constituyen el primer instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Santa Ursula.

3.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento 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, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1.346/1976 de 9 abril, así como a los Reglamentos de Planeamiento (aprobado por Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio), de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3.288/1978 de 25 de agosto) y de Disciplina Urbanística (aprobado por Real Decreto 2.187/1978 de 23 de junio), así como a la Ley sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias (Ley 5/1987 de 7 de abril). La Ley sobre sistemas de actuación de urbanización diferida (Ley 6/1987 de 7 de abril). Ley de Espacios Naturales Protegidos (Ley 15/1975 de 2 de mayo).

Artículo 2.- Contenido y alcance.

1.- Corresponde a las Normas Urbanísticas regular las actividades relacionadas con edificación y urbanismo, en especial de los suelos y edificios, así como el volumen de los mismos.

2.- Las normas establecen condiciones generales de tramitación y ejecución de obras, clasifican el territorio objeto del planeamiento en distintos tipos o categorías por razón del Régimen Jurídico-Urbanístico aplicable, y establecen las condiciones de aprovechamiento del suelo declarado rústico, así como las que regirán para la reforma interior y edificación en Suelo Urbano y para la incorporación a la ciudad del suelo declarado "apto para urbanizar" o "suelo urbanizable".

Artículo 3.- Vigencia y ámbito territorial.

1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y mantendrán su vigencia de forma indefinida mientras no se sustituyan por un Plan General o sea precisa su revisión.

2.- Este hecho determina la obligatoriedad de revisión del Planeamiento Parcial vigente con anterioridad, excepto en aquellos casos en que las propias Normas contengan las modificaciones detalladas de los mismos, dándose en estos casos, por revisados tales planes.

3.- Será procedente la Revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento previo un estudio justificativo que lo demuestre, si se presenta alguna de las siguientes circunstancias:

a) El transcurso de cuatro años a contar desde el día de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de la aprobación definitiva.

b) Mayores exigencias de equipamientos comunitarios y espacios libres a consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.

c) La ocupación anticipada de las tres cuartas partes del

Suelo Urbano y Urbanizable previsto por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento para su periodo de vigencia.

d) Cuando se originen procesos de Urbanización Marginal con ocupación territorial superior al 5% de la superficie incluida en el Suelo Urbano.

e) Cuando por la aprobación de un Plan Insular que afecte al Municipio, o la concurrencia de otros supuestos que por disposición legal reglamentaria den lugar a la misma, sea imperativa su revisión.

Todos estos indicadores y otros análogos cuyo denominador sea la divergencia de hecho entre la marcha de la realidad urbana y el modelo de ordenación propuesto, implicará la revisión del mismo, que podría ser total o parcial en función de la amplitud territorial y trascendencia estructural del desajuste.

4.- Solamente podrán modificarse estas Normas cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones. En cualquier caso la Modificación se ajustará a lo que se dispone en este artículo y en los 49 y 50 de la Ley del Suelo y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mandamiento de los estándares de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en cuanto a equipamiento y espacios libres.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

1.- Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en el art. 58 de la Ley del Suelo.

2.- La autorización excepcional de usos u obras de carácter provisional, previo Informe Favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, a la que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, habrá de basarse en un estudio justificativo.

3.- Para que puedan autorizarse las obras o usos a que hace referencia el párrafo anterior deberán cumplirse los requisitos siguientes:

a) Que tengan un carácter provisional y carezcan de naturaleza o finalidad permanente.

b) No entorpecer la ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los otros planes que se aprueben como desarrollo de éstas.

c) La autorización se otorgará de manera tal que los usos y las obras deberán cesar o ser derruidas sin derecho a indemnización cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la misma. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, con las citadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

4.- Así mismo el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá ocupar temporalmente terrenos para uso y obras provisionales, no previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siempre que no dificulte su ejecución y esté justificada la ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio.

Artículo 5.- Documentación.

1.- La documentación de que constan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajusta a lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Su alcance normativo proviene del contenido de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación.
- Memoria informativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación que incluyen:

1) Ordenación y clasificación general del suelo del Municipio E 1:5.000.

2) Esquemas generales E 1:5.000.

3) Ordenación detallada de los barrios E 1:2.000.

Artículo 6.- Interpretación de los documentos.

1.- Si resultaran lagunas normativas por aplicación de estas Normas o se suscitara cuestiones de interpretación, éstas deben resolverse en base al resto de la documentación de las Normas Subsidiarias, en especial de la Memoria, o en su defecto prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

2.- Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de las determinaciones de las Normas. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus trazados y divisiones.

3.- En todo caso se considerará siempre una jerarquía interpretativa en el siguiente orden:

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita. Normas Urbanísticas y Memoria.

- Planos. En primer lugar a escala 1:2.000 y en segundo lugar a escala 1:5.000.

- Regularidad y/o continuidad en los trabajos.

- Criterios generales de planeamiento.

- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figure en los planos.

4.- Las delimitaciones gráficas de las unidades de actuación se han efectuado tomando como base el parcelario que figura en los planos de las Normas. Solamente podrá establecerse modificaciones en sus límites para ajustarlos a la realidad parcelaria si fuera diferente. En cualquier caso, el objeto de la delimitación es el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

TITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.- Clasificación del suelo.

1.- El territorio afectado por la ordenación de las Normas Subsidiarias queda clasificado, a efecto del régimen jurídico del suelo, en alguna de las tres categorías siguientes:

- Suelo urbano.

- Suelo apto para la urbanización.

- Suelo rústico.

La delimitación de estos tipos de Suelo se hace de modo general en el Plano de Ordenación y Clasificación del suelo a escala 1: 5.000 y de modo más preciso en los planos de ordenación detallada de los barrios a escala 1: 2.000.

2.- Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos así considerados por las Normas Subsidiarias por contar con Servicios Urbanísticos o estar en áreas consolidadas por la edificación, artículo 78, Ley del Suelo.

A efectos de medir la consolidación ha tenido en cuenta el terreno ocupado por la edificación, descontando calles y espacios libres. Un solar está edificado en planta al menos en un 40% en la edificación cerrada y cuando tiene consumido el 20% de su aprovechamiento en edificación aislada.

A efectos de determinar el tercio restante de suelo no consolidado no se considerarán los destinados a viales y espacios libres, de modo que dentro del perímetro delimitado, considerando sólo el suelo destinado a solares, 2/3 como mínimo esté ocupado por la edificación.

3.- Constituyen el suelo apto para la urbanización (SAPU) aquellos así considerados por las Normas Subsidiarias que no

siendo urbanos pueden llegar a serlo, siguiendo las directrices que éstas Normas Urbanísticas establecen.

4.- Constituyen el Suelo Rústico los terrenos así considerados por las Normas Subsidiarias para ser reservados del hecho urbanizador y edificatorio, bien por no ser deseable su transformación en suelo urbano o bien porque sus especiales valores paisajísticos, ecológicos o agrícolas precisan de una especial protección.

Artículo 8.- Estructura General y Orgánica del Territorio.

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

Son sistemas generales aquellos cuyas áreas de influencias se extiende a todo el suelo ordenado.

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

2.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento distinguen los siguientes sistemas:

A. Sistemas Viarios.

Carretera y Caminos.

Red Viaria Urbana.

B. Sistemas de Equipamiento Comunitario:

Docente, E.

Comercial, E. C.

Administrativo y Servicios, A.

Sanitario y asistencia, S.A.

Comunitario, C.

Espectáculos, E.E.

Deportivo, D.

Oficinas, O.

Reserva Comercial, R.C.

Usos especiales, U.E.

C. Sistemas de espacios libres:

Parques urbanos, P.

Parque con tolerancia deportivo y otra áreas peatonales,

P.D.

Libre protegido, L.P.

3.- a) Las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en su totalidad los sistemas generales y así mismo los sistemas locales para el suelo urbano. Los sistemas se grafican en los Planos de Estructura General y Orgánica del territorio y Clasificación del Suelo, y en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

b) La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales, se realizará, llegando el caso, en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en estas normas para cada zona o sector.

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

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

b) No obstante aquellos equipamientos o servicios existentes y en funcionamiento antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento podrá mantener su titularidad y gestión privada siempre y cuando se mantenga así mismo su uso actual. Si éste se modificase, la Administra-

ción podría adquirir la propiedad de los terrenos por cualquiera de los medios legalmente establecidos.

c) El uso adscrito a los sistemas generales o locales será el actual o el que las Normas Subsidiarias de Planeamiento fijan. De no venir precisando para los de nueva creación su asignación se hará a través de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 9.- Sistema viario.

1.- El sistema viario incluye:

- Las carreteras y caminos definidos en el plano de Red viaria a E 1:5000.

- Las calles y pasajes peatonales definidos en los planos de ordenación de los núcleos urbanos a E 1:2000 cuando exista plano de ellos y en la Red viaria E 1:5000 en el resto.

- Las zonas de aparcamientos públicas previstas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- Tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas en el primer apartado del número anterior.

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

3.- Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y todas las que incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

4.- La red de caminos en Suelo No Urbanizable se regirá además por lo que dispone para esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes, en particular.

5.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento indican en muchos casos la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos y establecen determinadas secciones-tipos en función de los usos de cada vía. En los casos en que exista indeterminación, el Ayuntamiento u Organismo actuante determinará las características de la sección de cada vía.

Artículo 10.- Sistema de equipamiento y dotaciones.

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

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

2.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento asignan a cada uno de equipamientos previstos un uso determinado entre los siguientes:

Docente.

Comercial.

Administrativo y Servicios.

Sanitario y Asistencial.

Comunitario.

Espectáculos.

Deportivo.

Oficinas.

Reserva Comarcal.

Usos Especiales.

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 públi-

cas y el mantenimiento de las dotaciones previstas para cada uso.

3.- La construcción de edificios para albergar equipamientos y dotaciones se regirá por las condiciones que se establecen en la sección segunda.

El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento, no pudiendo la altura en ningún caso, superar las tres plantas ni 9 metros.

Artículo 11.- Sistemas de Parques y Jardines.

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

2.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan las áreas reservadas a parques en el Suelo Urbano. Los Jardines Urbanos de carácter público se delimitan también para el Suelo Urbano, y parcialmente para el Suelo Apto para Urbanizar. Los Planes Parciales habrán 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 y lo fijado en estas Normas.

3.- El régimen por el que se rigen estos espacios se establece en el artº. 171 y 172.

CAPITULO II.- REGIMEN DE APLICACION AL SUELO URBANO

PARTE 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.- Normas Generales.

1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en el Suelo Urbano, los sistemas generales y locales, que deberán en su caso, y en sus respectivos ámbitos, completarse a través de los Planes Especiales hasta alcanzar los estándares fijados por estas Normas Urbanísticas.

2.- Las cesiones obligatorias y gratuitas en las actuaciones poligonales en Suelo Urbano se determinarán en el correspondiente Plan Especial, cuando no estén definidas en las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento y comprenderán:

a) El Suelo destinado a vías.

b) El Suelo destinado a parques y jardines públicos.

c) El Suelo destinado a Centros de Educación General Básica o cualquier equipamiento al servicio del polígono o Unidad de actuación.

Artículo 13.- Condición del Solar.

1.- Para poder ser edificado un terreno tendrá que tener la consideración de solar.

2.- Se entenderá por solar aquel terreno apto para la edificación por reunir los siguientes requisitos:

a) No formar parte de los espacios considerados como no edificables, no estando, por tanto, afectados por vías, espacios libres o en general cualquier servidumbre que impida su edificación.

b) Dar frente a una vía pública pavimentada, o espacio libre público.

c) Contar con los servicios de suministro de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

d) Que tenga señalado alineaciones y rasantes.

e) Que tenga una superficie igual o superior a la que se señale como mínima para la zona en que se enclave.

3.- En caso de Urbanización Diferida (art. 14) el pavimento podrá limitarse a la explanación de la calzada y el encintado de aceras, y los servicios podrán limitarse al abastecimiento de agua y suministro eléctrico.

Artículo 14.- Sistemas de urbanización.- A la vista de la específica problemática urbanística del Término Municipal, se definen dos sistemas de Urbanización.

1.- El "Sistema de Urbanización Diferida", es aquel que con objeto de facilitar su gestión y financiación y por referencia al artº. 82.1º de la L.S. y la Ley 6/1987 de 7 de abril sobre Sistemas de Urbanización Diferida, el Plan Parcial o el Convenio puede establecer las fases de ejecución de forma que la Urbanización previa pueda limitarse a las condiciones mínimas establecidas en el artº. siguiente.

2.- El Sistema de Urbanización Compleja aquel en el Plan Parcial, establece las fases de ejecución, de modo que la Urbanización previa o simultánea a la Edificación comprende la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al Municipio.

A) Normas de Urbanización.

1. Para la ejecución de las obras precisas en los distintos sistemas de Urbanización, serán preceptivos los "Proyectos de Urbanización", a que se refiere el artº. 15 de la L.S.

2. En ambos Sistemas de Urbanización podrán realizarse los Proyectos y Obras anteriores en su totalidad, por fases o por elementos singulares de la misma, siempre que se garantice la ordenación del conjunto.

3. Se considerará solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

a) En el sistema de Urbanización diferido, el que tenga al menos accesos rodados al área objeto de intervención la explanación de viales, la materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillo y redes subterráneas de suministros de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

4.- Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las Normas siguientes:

a) Agua potable: el suministro deberá quedar garantizado mediante aljibes reguladores para el consumo total de los días puntas a razón de 200l/hab. y día.

b) Energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público: la dotación mínima para uso doméstico será de 0,6 Kw/hab. Dentro de zonas urbanizadas no se permitirán tendidos aéreos de alta tensión o de baja tensión.

Las zonas o viales de uso público dispondrán de un nivel de iluminación no inferior a 5 lux medidas a un metro del pavimento.

c) Saneamiento: la evacuación se hará mediante red general pública de alcantarillado, con estación dilaceradora. No se permitirá el vertido a cauces secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso soluciones técnicas al efecto. En el caso de Urbanización diferida, podrá usarse provisionalmente la solución de fosa séptica y pozo absorbente, a razón de 450 l. por hab.

En ningún caso podrán realizarse vertidos de fosa séptica al mar, que se regirán por la legislación específica existente al efecto.

En las zonas de urbanización inicial y en el caso de no existir red pública de alcantarillado y hasta tanto no se ejecute podrá utilizarse igualmente y con carácter provisional el sistema de fosa séptica y pozo absorbente, que deberá ser eliminado en el momento de la ejecución de la red pública.

d) Telefonía: dentro de zonas urbanizadas no se permitirán tendidos aéreos.

B) Obligaciones de la propiedad.

1. Las obligaciones definidas en los artículos 83.3.2 y 84.3.c. de la L.S. se concertarán de la siguiente manera:

a) En el "Sistema de Urbanización Diferida", la propiedad está obligada a ejecutar a sus expensas los elementos de

urbanización definidos como mínimo para este sistema en el artículo anterior. A saber, al menos, los accesos rodados al área objeto de intervención, la explotación de viales, la materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillo y redes subterráneas de suministro de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado. Igualmente correrá a su cargo el coste de la redacción de los Planes Parciales Especiales y los proyectos de urbanización, parcelación, etc., y que precisarán, sin merma de que pudiera convenirse con la Administración, alguna línea de subvención al respecto.

En el sistema de Urbanización Completa, la obligatoriedad anterior se verá incrementada en la ejecución de los Elementos de urbanización restantes para completar la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al municipio.

2.- En ambos casos la definición precisa del diseño y característica de los elementos de la urbanización serán definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

C) Convenios de urbanización diferida.

1.- La aplicación del Sistema de Urbanización diferida en las zonas definidas en el título cuarto de estas Ordenanzas, estará condicionado al establecimiento de Convenios incorporados en el Planeamiento que lo desarrolle, entre el Ayuntamiento, el Urbanizador y los futuros propietarios de solares, en la línea del artículo 53.2.d de la L.S., por el que se garantice el cumplimiento de las obligaciones respectivas en orden a la parte de urbanización que se aplaza, así como se cumplimentarán las condiciones específicas en el artículo 3 de la Ley 6/1987 de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida.

2.- Los convenios de Urbanización diferida regularán los derechos y obligaciones de los distintos intervinientes en el proceso urbanizador y el Ayuntamiento y constará como mínimo de los siguientes extremos:

a) Distribución de beneficios y cargas en orden a la gestión urbanística del suelo, caso de ser necesario.

b) Obras mínimas de urbanización a realizar en la primera fase de sistemas de actuación.

c) Modo de reparto y pago de los costes de las obras de urbanización en la primera fase.

d) Obras de ejecución diferida, sistemas de actuación y forma de financiación y reparto.

e) Planos y condiciones de las diversas fases de la urbanización y requisitos de los proyectos de obras que las desarrollan.

f) Garantías exigidas al urbanizador y a los demás interesados en el proceso, para asegurar la completa ejecución del Convenio, así como las consecuencias jurídicas que conllevarán los supuestos de su incumplimiento.

g) Determinación del valor inicial de los terrenos.

h) Compromiso del adquirente de solar que garantice la acometida de saneamiento domiciliar a la futura red de alcantarillado.

D) Edificación en la urbanización diferida.

1. Las edificaciones que se emplacen en zonas de urbanización diferida, estarán sometidas a licencia de las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

2. Los convenios, o el propio Ayuntamiento podrán establecer asistencia técnica y administrativa en orden a la elaboración de los correspondientes proyectos para las obras previstas en el art. 21 de estas Ordenanzas. Así como para la

formación de Cooperativas o cualquier otra ayuda que conduzca a la integración de los sistemas de autogestión de la vivienda.

3. Igualmente, podrá el Ayuntamiento, gestionar este tipo de viviendas con base a un "proyecto tipo", que podrá ser desarrollado con la asistencia técnica del Ayuntamiento, o mediante técnico competente contratado al efecto.

4. Podrán ejecutarse, cuando no sea incompatible con la ejecución posterior del Planeamiento, obras destinadas al Equipamiento Comunitario de acuerdo con las determinaciones del Plan.

E) Aplicación por sectores.

1. Con independencia de su definición en las Ordenanzas de zona correspondiente, como criterios generales se aplicarán los Sistemas de Urbanización de la siguiente manera:

a) El sistema de urbanización diferida, se aplicará en las zonas donde la autogestión de la vivienda en el mecanismo general dé acceso a la misma.

b) El sistema de "Urbanización completa", se aplicará allí donde existan las promociones con destino a terceros, como fórmula mayoritaria de promoción.

2. En cualquier caso, la aplicación del sistema de urbanización de iniciativa privada en la Ley del Suelo, pudiendo el Ayuntamiento modular, con los límites señalados en estas Normas, su aplicación concreta a cada caso.

Artículo 15.- Edificación en suelo urbano.

1. En el suelo urbano calificado como tal por estas Normas Subsidiarias, se ajustará la edificación a las directrices fijadas por estas Normas Urbanísticas en el Suelo Urbano Detallado desarrollado a escala 1:2.000 y a la de los Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle que fueran preciso acometer para el desarrollo de las Normas Subsidiarias.

2.- La edificación se ajustará a alguna de las ordenaciones siguientes:

I.- Edificación cerrada.

II.- Edificación Ciudad Jardín.

III.- Edificación aislada.

3.- La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los ámbitos definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los planos de zonificación del Suelo Urbano a E:1.000.

Artículo 16.- Aplicación de los preceptos de este capítulo.

1.- Este capítulo contiene la reglamentación detallada para el Suelo Urbano del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de las construcciones y terrenos, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

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

Artículo 17.- Tipos de edificación.- La edificación cualquiera que fuera su uso, se ajustará a las tipologías siguientes:

1.- Edificación cerrada.- Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela en la profundidad del fondo edificable determinado por la alineación interior.

Las edificaciones podrán adosarse unas a otras formando

fachadas continuas o bien dejar espacios libres entre ellas del modo que se determine.

La fachada será obligatoriamente paralela a la alineación oficial, tanto en planta baja como en plantas de piso.

2.- Edificación aislada.- Es aquella que ocupa parcialmente la parcela, contando con fachadas en todo su perímetro.

3.- Ciudad jardín.- Se entiende por tal, la edificación de viviendas unifamiliares rodeadas de jardín dentro de la propia parcela.

4.- Edificaciones en bordes de caminos y carreteras en zonas rural-urbanas.- Se entiende por tal aquella que se encuentra en los márgenes de algunos tramos de caminos y carreteras que en el medio rural donde existe un número de edificaciones que permiten considerar tales tramos como porciones de suelo urbano.

Artículo 18.- Unidades de actuación en suelo urbano.- En el suelo se han delimitado unas unidades de actuación, que partiendo del reparto de cargas y beneficios, permiten obtener para la Administración los terrenos necesarios para la ejecución de los viales, centros de E.G.B. y zonas de uso público. La cesión de tales terrenos es requisito indispensable para el otorgamiento de Licencia. También se han delimitado U:A, en las que el suelo sólo podrá obtenerse por expropiación.

Las delimitaciones se han efectuado en base a lo dispuesto en el art. 117-3 de la Ley del Suelo y el art. 36-3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Con carácter general en el Suelo Urbano, cuando una propiedad tuviera un aprovechamiento igual o superior al medio del área en que se enclava, se considerará como una unidad de actuación, debiendo ceder gratuitamente las afecciones de viario, zonas verdes y equipamientos escolares, como requisito previo para el otorgamiento de Licencias. El aprovechamiento medio se fija en 20 vda/Ha en la edificación cerrada o abierta con dos plantas y 10 vda/Ha en ciudad-jardín.

Si el aprovechamiento de la Unidad de Actuación fuera menor que los valores expresados, sólo será obligatorio ceder el suelo correspondiente al aprovechamiento otorgado, debiéndose obtener el resto por expropiación.

A los efectos de la ejecución de las Unidades de Actuación tendrán un carácter vinculante las propuestas de trazados viarios, aparcamientos, jardines o zonas verdes, y zonas escolares o comunes en lo que se refiere a su posición, forma, uso y superficie del suelo. Serán así mismo vinculantes, la división parcelaria y la disposición de la edificación que se graffa en los planos. No obstante se podrá modificar la división parcelaria y la disposición de la edificación mediante la redacción de un Estudio de Detalle que asegure el mantenimiento de la uniformidad del conjunto de la unidad.

Cualquier propietario afectado por una Unidad de Actuación puede edificar siempre que ceda la parte alícuota de su participación en la cesión prevista para lo cual solicitará del Ayuntamiento de la determinación de la cesión que le afecte, en función de su superficie.

Parte 2.- Condiciones específicas a los tipos de edificación.

Sección 1.- Edificación cerrada.

Artículo 19.- Solar edificable.- Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

1.- En el sistema de urbanización completa, el que tenga al menos uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso pavimentada y dotada de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía y alumbrado público.

En el sistema de urbanización diferida el que tenga al me-

nos uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso explanada y dotada de encintado de aceras y suministro de energía y agua.

2.- Que su longitud de fachada no se inferior a 6,00 metros se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro, y que tenga una superficie igual o superior a 70 metros cuadrados.

Se exceptúan de esta condición los solares residuales entre dos ya construidos en los 2/3 de su edificación máxima autorizada.

En estos casos, la fachada del nuevo edificio se ajustará, en cuanto alturas de forjado, dimensiones de huecos, tratamiento de fachada, etc., a uno de los colindantes, de modo que parezca como integrado a él.

3.- Que no esté en áreas afectadas por el planeamiento con destino a futuras vías públicas, espacios libres u otras limitaciones.

Artículo 20.- Alineación oficial.- Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc., y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de los Planes de Ordenación.

Artículo 21.- Alineación de fachada.- Es la que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse las construcciones sujetas a las Normas y Ordenanzas respectivas.

Artículo 22.- Chaflanes.- En el cruce de dos calles, excepto donde una edificación preexistente lo impida, se establecerá una alineación en chaflán que, salvo indicación gráfica diferente, será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las calles.

No obstante la excepción establecida al principio, la demolición del edificio existente obliga a la construcción del chaflán en la reedificación.

La dimensión mínima de los chaflanes será de 3 metros, pudiendo en los planos disponerse dimensiones superiores.

Artículo 23.- Retranqueos de la edificación.- Se definen así las separaciones que deberán guardar las edificaciones respecto a los límites de solar.

Los retranqueos de la alineación oficial de la calle, figuran expresamente en los planos E 1: 2.000.

Artículo 24.- Alineaciones interiores.- Se entiende por Alineaciones Interiores, las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ellas situadas. Cuando el espacio interior resultante sea cerrado en todo su perímetro se denominará huerta interior. Si la Alineación Interior se retranqueara a 3 metros de la alineación, abriéndose huecos a la huerta interior.

Artículo 25.- Huertas interiores.- En aquellas manzanas que tengan señaladas alineaciones interiores, la nueva construcción se edificará como máximo esta alineación.

En las manzanas cuyo lado mínimo entre calles no sea inferior a 60 metros y en las que los Planes no establezcan trazados de alineaciones interiores, la profundidad máxima de las edificaciones interiores la profundidad máxima de las edificaciones no podrá ser superior a 25 metros, excepto en manzanas de uso industrial.

En las huertas interiores no se permiten más construcciones que las determinadas en el artículo 44.

Artículo 26.- Pared medianera.- Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otro motivos, que que-

den medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con acabado similar al del resto de las fachadas.

Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, y no fuera menor de 2,5 metros, el testero se retranqueará del lindero 3 metros como mínimo y se trata como una fachada, con apertura de huecos.

Artículo 27.- Manzana.- Porción de suelo urbano delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial.

Artículo 28.- Frente de solar.- Longitud que tiene la alineación de vial de una parcela a lo largo de una calle.

Artículo 29.- Ancho de calle.- Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía.

Artículo 30.- Rasante.- Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Las edificaciones deberán siempre mantener la rasante oficial en todo su frente, los accesos superiores e inferiores a la edificación tales como rampas o escaleras serán dentro de la Propiedad Privada.

Artículo 31.- Altura reguladora máxima de la edificación.

1.- La altura reguladora de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros, existente entre la rasante de la vía a que dé frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto, con la excepción del artículo 39.3.

Una planta y/o 3,80 m.

Dos plantas y/o 7,20 m.

Tres plantas y/o 10,6 m.

Cuatro plantas y/o 14 m.

Cinco plantas y/o 17,40 m.

2.- Punto de medición de la altura.- La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3 metros.

Si la diferencia de rasante fuera superior a 3 metros la altura se medirá a 6 metros del punto más bajo y la edificación se encontrará por debajo de una paralela a la rasante, trazada desde la vertical correspondiente a la altura resultante en el punto más bajo del solar.

En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachadas.

3.- Modificaciones puntuales de la altura reguladora.

En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de la calle el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer estudio de detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.

4.- Solares con frente a dos calles no adyacentes.- En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar, que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.

Cuando por aplicación de esto puedan quedar medianeras se abrirán huecos en el escalón, retranqueándose 2 metros del lindero del vecino, si lo hubiese.

5.- Señalamiento de la altura reguladora.- La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos. En caso de que figurara señalada, la altura no podrá exceder de una vez y cuarta (1 1/4) el ancho de la calle ni de tres plantas.

6.- **Altura en plazas.**- Si no estuviera expresamente señalado, la altura de la edificación será la correspondiente a la mayor de las señaladas por las calles que a ella concurren.

7.- **Edificación en esquina.**- Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura mayor. Si debido a ello se produjera la diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho parámetro se retranqueará 3 metros del lindero e igualmente se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a 3 metros del lindero e igualmente se tratará como fachada.

8.- **Casos de calles a media ladera.**- Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurra a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

A) **Terrenos ladera arriba de la calle.**- La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura.

En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de la fachada.

- Vertical equivalente a la altura máxima situada sobre el terreno en la alineación interior de la manzana, en la línea central de la manzana cuando se hubieran señalado alineaciones interiores, o en el límite de la propiedad si representan menor fondo que las anteriores.

- Línea recta que une las dos verticales.

No podrán realizarse desmontes continuos de una altura superior a 6 metros. La distancias entre dos muros no podrán ser inferiores a 4 metros.

B) **Terrenos ladera abajo de la calle: la fachada que da frente a la vía se medirá según la norma general de medición de la altura.**

En el sentido de la profundidad, el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de la fachada.

- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior y una longitud de 10 metros.

- Línea recta que una la última vertical con la horizontal descrita en el 2º párrafo.

- Vertical equivalente a la altura máxima situada sobre el terreno en la alineación interior de la manzana, o en la línea central en la alineación interior de la manzana, o en la línea central de la manzana cuando no tuviera señalada alineación interior o a 3 metros del límite de la propiedad si ésta resulta de menor fondo que las anteriores.

En cualquier caso, las fachadas interiores no podrán superar nunca la altura reguladora establecida.

Tanto en el apartado 1, como en el apartado 2 se considerará como volumen habitable a efectos de uso de vivienda, oficina o comercial del área situada a 12 m. de cualquier punto donde sea posible abrir hueco. El área restante tiene la consideración de sótano.

Artículo 32.- Construcción permitida por encima de la altura máxima.- Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35), en caso de cubierta inclinada y cuya cumbrera no podrá

superar la altura de 2,50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.

Los elementos de la cubierta plano (forjado, cámara de aire, pavimento).

Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5 m. Construcción técnica o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30 grados con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura máxima.

En cualquier caso las cajas de escaleras, cuarto de máquinas y lavadero no podrán tener una altura superior a 3 metros, sobre el plano de la cubierta. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta. Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.

Artículo 33.- Altura mínima permitida.- Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando las paredes medianeras de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

Artículo 34.- Cuerpos y elementos salientes.- Son todos aquellos volúmenes que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) **Cuerpos salientes** son los que pueden ser habitables u ocupables ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

b) **Elementos salientes** son el resto de los elementos constructivos que son parte integrante de la edificación y que no son habitables ni ocupables como aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas y otros similares de carácter ornamental.

Cuerpos salientes.

Se permiten cuerpos salientes a partir del techo de la planta baja y de forma que el borde del mismo quede paralelo a la alineación de la calle.

La altura mínima de un cuerpo saliente sobre la acera será de 3,5 metros en cualquier punto en que se mida.

A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos salientes se aplicarán los siguientes criterios:

- En calles con anchura inferior a 8 metros sólo se permite la cornisa.

- En el resto de las calles la profundidad máxima del vuelo será igual al 10% del ancho de la calle, común máximo de 1,20 m.

- Los cuerpos salientes se separan del lindero una distancia igual a la dimensión del vuelo común mínimo de 1 metro.

2.- Elementos salientes.

a) **Cornisas y aleros.**

- En calles de menos de 10 m. entre fachadas: 0,50 m., máximo.

- En calles entre 10 y 15 m., entre fachadas: 0,80 m., máximo.

- En calles de más de 15 m., entre fachadas: 1 m., máximo.

b) **Portales y escaparates.**

Tanto la decoración de locales comerciales de planta baja como en los portales, y siempre que el ancho de la acera supere el 1,20 m. se permitirá sobresalir de la alineación oficial 12 cm., como máximo.

c) **Marquesinas y toldos.**- En cualquier punto la altura mínima sobre la acera será de 2,25 metros.

Su saliente no podrá ser igual al ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado o las instalaciones públicas.

d) Muestras y banderines.

Se entiende por muestras, los anuncios paralelos al plano de fachada, denominado banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.

El saliente máximo de las muestras será de 20 cm. a partir de la línea de fachada, quedando completamente prohibidos los banderines.

Artículo 35.- Cerramientos.- Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o entre aquellas y el terreno no urbano.

Los cerramientos a vial, serán opacos hasta una altura de 1,00 metro y con verja o seto hasta un máximo de dos metros veinte centímetros medidos desde la rasante de la calle, o en su defecto, cota natural del terreno.

Cuando se trate de calles inclinadas, el cerramiento ópaco podrá alcanzar como máximo, la altura equivalente a una planta en cualquiera de sus puntos a lo largo de la calle.

Artículo 36.- Planta baja.- Es aquella planta que tiene el pavimento situado entre 0,60 metros por debajo de la rasante de la calle en el lugar de medición de la altura y,

a) 1,20 m. por encima de la misma, si en planta baja existe vivienda o,

b) 0,60 m. por encima de la rasante en el resto de los casos.

Si existiese más de una en estas condiciones se tomará como tal, la de posición inferior.

La altura libre mínima y máxima de la planta baja cuando se destine a usos-públicos o comerciales será de 3,20 m. a 3,80 m., respectivamente, medidos de suelo a cara inferior del forjado de la planta alta.

Con carácter excepcional, y mediante estudio de detalle para la adecuación al entorno (fachadas contiguas) se podrá admitir alturas superiores, a costa de que el exceso de altura se considere otra planta.

Artículo 37.- Planta sótano.- Es aquella planta por debajo de la rasante que está enterrada en toda su altura a lo largo de todo su perímetro.

La altura libre mínima será de 2,20 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales.

Artículo 38.- Planta semisótano.- Es aquella planta cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante y parcialmente enterrada.

Su altura libre mínima será de 2,20 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales.

Artículo 39.- Planta piso.-

1.- Es toda planta situada por encima de la planta baja.

2.- La altura libre oscilará entre 2,50 m. como mínimo y 3 m. como máximo.

3.- Excepcionalmente se permitirá mayores alturas cuando se trate de construcciones en torno de edificaciones antiguas y se pretende con ello igualar las alturas de los pisos y cornisas a las construcciones existentes.

4.- Salvo en este supuesto, el incremento de la altura máxima se contabilizará como una planta más.

5.- El uso residencial de los áticos resultantes de la inclinación de la cubierta, sólo se permitirá, siempre que se garantee las adecuadas condiciones de habitabilidad.

Artículo 40.- Patio de luces y ventilación.- Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es la ventilación e iluminación a dependencias.

Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendrán la condición de que en ellos pueda inscribirse un

círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventile e ilumine por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión a razón de 0,30 metros de disminución de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros.

Artículo 41.- Patios mancomunados.- Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

Primera: la mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar mediante documento público ante notario, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Excmo. Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

Segunda: esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyo patio requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Tercera: las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 2 metros.

Cuarta: el patio resultante cumplirá las condiciones establecidas para patios interiores.

Quinta: se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de 2 metros de altura máxima, y sobre éstos podrán consentirse verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de 4,50 metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

Artículo 42.- Patio abierto a las huertas interiores.- Los patios abiertos a huertas interiores o a otros espacios interiores tendrán un ancho mínimo de 6 metros y su fondo no será mayor de 1,5 veces su ancho. Cuando se trate de edificios de dos plantas, el patio abierto a la huerta interior se regirán, en cuanto al ancho por las normas establecidas para patios interiores.

Artículo 43.- Cubiertas en patios particulares.- Sólo se consentirá cubrir los patios, cuando ésta se efectúe con elementos transparentes y que dejen hueco de ventilación en todo su perímetro de como mínimo 1 metro de alto.

Artículo 44.- Construcciones auxiliares.- Se definen como construcciones auxiliares aquellas que estén al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacén, invernadero, gallinero, cuarto de apero, etc.

En las huertas interiores sólo se permiten aquellas construcciones auxiliares claramente vinculadas al uso agrícola o de jardinería del suelo.

En ningún caso podrán ocupar más del 10% del suelo de la parcela destinado a huerta interior.

Artículo 45.- Portales.- En las edificaciones que puede existir más de un uso o vivienda, o acceso de público, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión, libre mínimo 2,20 x 2,00 metros. La oscilación máxima del nivel de dicha superficie horizontal respecto a la rasante de la acera en el punto medio del acceso será de 60 centímetros.

Sin perjuicio de las disposiciones generales que puedan ser de aplicación, en edificios destinados a actividades comerciales o de servicios abierto al público, así como en edificios o conjuntos residenciales de más de treinta viviendas, como to-

lerancia hasta treinta y ocho, deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.

Artículo 46.- Escaleras.- Las cajas de escaleras de edificación de viviendas colectivas o de viviendas en plantas altas, cuya escalera se encuentra en zona común con otras dependencias, deberán tener iluminación y ventilación directa al exterior o patio.

Esta ventilación e iluminación podrá ser cenital si el ojo de las escaleras es de 0,60 metros como mínimo y la dimensión del lucernario tiene una superficie de al menos 1/4 de la planta de la caja de escalera.

En el caso de edificaciones de dos plantas, la escalera podrá poseer iluminación y ventilación cenital a través de un lucernario de 0,80 x 0,80 como mínimo.

En edificios de uso único industrial, comercial y de oficinas podrá prescindirse de la iluminación y ventilación naturales de la escaleras siempre que cumplan las disposiciones vigentes en materia de protección contra el fuego.

La anchura de los tramos de escalera colectiva será de 1,00 metro. Si la escalera es interior a una vivienda podrá tener un ancho mínimo de 0,80 metros, así como ser de caracol.

En el edificio con ascensor la huella mínima de los peldaños, sin contar el vuelo, será de 26 centímetros y la contrahuella máxima de 18,5 cms. En las escaleras interiores a una vivienda, la huella puede ser de hasta 24 cms. y la contrahuella de 20 cms.

En edificios sin ascensor la huella mínima de los peldaños será de 30 cms. y la contrahuella máxima de 17 cms.

Las mesetas que den acceso a puertas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros, y en ellas no podrá haber ningún peldaño intermedio. Si a las viviendas se accede a través de pasillos la anchura mínima de éstos será de 1,20 metros.

Artículo 47.- Ascensores.- En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, será obligatorio instalar un ascensor cuando exista al menos una vivienda cuyo piso se encuentre a diez o más metros sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

En estos casos, el arranque del ascensor deberá situarse al mismo nivel que el suelo del portal, y el ascensor no podrá llegar a la azotea, con el fin de que el cuarto de máquinas no exceda de la altura de la caja de escaleras.

En el espacio destinado a la zona de espera del ascensor, así como en todas sus llegadas debe poder inscribirse un círculo de 1,40 metros de diámetro, centrado con la puerta del ascensor.

Artículo 48.- Depósito de basuras.- En edificación que tenga más de 3 viviendas será necesario colocar, en un punto fácilmente accesible de la fachada, un depósito ventilado para contenedores de basuras. Estarán totalmente alicatados y contarán con un desagüe unido al saneamiento del edificio.

Artículo 49.- Ventilación de dependencias.- La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hará con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV. 0,70 metros cuadrados y lado mínimo de 0,70 metros.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretos, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendrán una superficie libre mínima de 0,70 x 0,70.

Artículo 50.- Aparcamientos.- Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción en solares de ancho igual o superior a 12 metros y de más de 250 m² de superficie.

El mínimo de plazas de garaje será como mínimo de una

por vivienda y además una plaza de garaje por cada 100 m² de edificación.

Sección 2.- Edificación aislada.

Artículo 51.- Solar edificable.- Se considera solar edificable el que cumpla las condiciones siguientes:

1.- Tener acceso desde una o más vías públicas o particulares que estén urbanizadas, es decir, que tengan calzada pavimentada, encintado de aceras y abastecimiento de aguas, electricidad y alumbrado, así como saneamiento.

2.- La superficie mínima será de 600 m².

3.- Su forma y dimensiones, serán tales que permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.

4.- Que no esté situado en áreas afectadas por el planeamiento para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres u otras limitaciones.

Artículo 52.- Tipos de edificación aislada.- Se definen dos tipos que se denominan edificación aislada tipo A y edificación aislada tipo B.

Artículo 53.- Ocupación máxima.- Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

Los sótanos y semisótanos se considerarán incluidos dentro del concepto, ocupación. A efectos de medición no computarán los muros de contención. No se limita la ocupación a la edificación de equipamiento. Las ocupaciones serán en el tipo A el 35% y en el tipo B el 45%.

Artículo 54.- Alineación oficial.- Será de aplicación el artículo 20.

Artículo 55.- Chaflanes.- En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que, salvo indicación gráfica diferente, será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las calles.

La dimensión mínima de los chaflanes será de 3 metros, pudiendo en los Planes disponerse dimensiones superiores.

Artículo 56.- Retranqueo de la edificación.- La edificación se retranqueará de las alineaciones oficiales un mínimo de 5 metros, sin perjuicio de lo que establezcan las alineaciones que figuran en los planos de 1:2.000.

De los demás linderos, se retranquearán una distancia igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 5 metros.

El espacio existente entre la edificación y la alineación no puede ser destinado a otro uso que el de jardín, y nunca se encontrará a nivel inferior que el piso de la planta baja de la edificación.

Si se construye en un mismo solar más de una edificación la separación entre ellas no será menor de 6 metros.

Artículo 57.- Frente de solar.- En los términos expresados en el artículo 28, el frente mínimo del solar para poder ser construido es de 12 metros.

Artículo 58.- Rasante.- Será de aplicación el artículo 30.

Artículo 59.- Altura reguladora máxima.- La altura de edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado. La altura máxima se fija en los planos de ordenación. Siendo de aplicación el art. 31, en cuanto a medidas.

Como terreno circundante se tomará el que esté en contacto con las fachadas después de urbanizado el solar.

No se permite que el perfil del terreno urbanizado exceda en más de 1,5 metros del terreno natural.

Artículo 60.- Edificabilidad máxima.- Se entiende por edificabilidad máxima, el número de metros cuadrados de super-

ficie habitable techada que se permite por cada metro cuadrado del solar edificable.

En el tipo A será de 0,5 m²/m².

En el tipo B será de 1,4 m²/m².

Se entenderá por superficie edificable la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior, o a patios de 0,30 metros de altura. El resto se considerará sótano y no computará, al igual que los accesos a éstos, en un ancho máximo de 5 metros.

Artículo 61.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.- Será de aplicación el artículo 32, no limitándose la altura de la cumbre.

Artículo 62.- Cerramientos del solar.- La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por cerramientos transparentes con una altura máxima de 2,20 metros pudiendo tener el primer metro tratamiento opaco y el resto con verja o seto. Los cerramientos laterales no podrán ser ciegos por encima de los 2 metros.

Artículo 63.- Planta baja.- Es aquella planta que tiene el pavimento entre -0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

La altura mínima libre de planta baja será de 2,5 metros. No se fija altura máxima.

Artículo 64.- Planta sótano.- Es aquella planta que está enterrada en toda su altura a lo largo de todo el perímetro. La altura libre mínima será de 2,2 metros. No se permiten usos habitables o residenciales.

Artículo 65.- Planta semisótano.- Es aquella planta que se encuentra parcialmente enterrada. La altura libre mínima será de 2,2 metros. No se permiten usos habitables o residenciales.

La parte de la planta que emerge del terreno circundante computará en la altura reguladora de la edificación.

Artículo 66.- Planta piso.- Es toda planta situada por encima de la planta baja. La altura libre mínima será de 2,5 metros y la altura libre máxima será de 3,20 metros.

Artículo 67.- Patios de luces y ventilación.- Será de aplicación el artículo 40.

Artículo 68.- Cubiertas de patios.- Será de aplicación el artículo 43.

Artículo 69.- Construcciones auxiliares.- Se definen como construcciones auxiliares aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuartos de máquinas, etc.

Estas construcciones podrán adosarse a los linderos siempre que el adosamiento fuera inferior a 6 metros y su altura menor de 3 metros.

Las construcciones auxiliares estarán comprendidas dentro de la ocupación máxima permitida.

Artículo 70.- Escaleras.- Sin perjuicio de lo que establezca la Norma Básica de Protección contra Incendios (NBE-CPI-82) y el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la escalera tendrá un ancho mínimo de 1,20 metros.

Artículo 71.- Ventilación de dependencias.- Será de aplicación el artículo 49.

Artículo 72.- Aparcamientos.- Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción a razón de una plaza cada 100 m² de edificación.

Sección 3.- Edificación en ciudad jardín.

Artículo 73.- Solar edificable.- Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

* Que tenga acceso a través de una vía pavimentada y dotada de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

* Su superficie mínima será de 400 m².; sin embargo los Planes y Estudios podrán aumentar esta superficie mínima cuando determinadas condiciones paisajísticas u otras lo aconsejen.

* Cuando como consecuencia de la ordenación, alguna parcela edificada se vea afectada sólo en el terreno y no en la edificación, no se considerará por ello fuera de ordenación.

* Su forma y dimensiones deben de ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 15 metros de diámetro.

* Que no esté situado en zona afectada por el planeamiento para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres u otras limitaciones.

Artículo 74.- Ocupación máxima de solar.- Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La máxima ocupación permitida será del 30%. Los sótanos y semisótanos se encuentran incluidos dentro del concepto de ocupación, pero sin incluir los muros de contención.

Artículo 75.- Alineación oficial.- Será de aplicación el artículo 20.

Artículo 76.- Chaflanes.- Será de aplicación el artículo 22.

Artículo 77.- Retranqueo de la edificación.- La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo 3 metros de todos sus linderos.

Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de lo establecido en el art. 87.

Artículo 78.- En los términos fijados por el art. 28, para las áreas calificadas de ciudad jardín, el frente mínimo para poder ser edificado será de 10 metros.

Artículo 79.- Rasante.- Será de aplicación el artículo 30.

Artículo 80.- La altura máxima de la edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado.

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas para cualquier fachada.

La altura máxima en cualquier punto desde el terreno circundante hasta la parte inferior del alero se fija en 7,20 metros. Se permite sin computar, acceso a sótanos con un ancho mínimo de 3 metros.

En solares en pendiente y con acceso desde una calle superior, la altura máxima de la edificación sobre la rasante será de 3 metros. El perfil del terreno urbanizado deberá coincidir con la línea media del perfil del terreno natural.

Artículo 81.- Edificabilidad máxima.- Se entiende por edificabilidad máxima, al número de m² de superficie habitable techada que se permite por cada m² de solar edificable.

Se entenderá por superficie habitable la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior o patio de 0,60 metros de altura. El resto se considerará sótano y no computará, al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 metros.

Los balcones y terrazas abiertos al exterior al menos por dos de sus lados, no computarán como superficie habitable. Cuando estén abiertos sólo por un lado computarán el 50%.

No computarán como superficie habitable las plantas ba-

jas diáfanas, pero sí los accesos, y construcciones sobre cubierta. La edificabilidad se fija en 0,5 m² de edificación por m² de solar.

Artículo 82.- Construcciones por encima de la altura.- Por encima de la altura máxima sólo se permiten pabellones para albergar la escalera, depósitos de agua, dependencias para instalaciones y lavaderos (15% de la planta como máximo).

Artículo 83.- Cerramientos y muros de contención.- La parcela será vallada con un cerramiento transparente a la calle, con una altura máxima de 2,20 m., pudiendo ser opaco en su primer metro pudiendo ser ciego hasta 2,00 m., en todos los linderos. No obstante cuando se trate de calles con fuerte pendiente se permitirá que el cerramiento opaco alcance como máximo, la altura equivalente a una planta en cualquier punto a lo largo de la alineación a la calle.

Los muros de contención que queden vistos desde el interior serán acabados en piedra natural y no podrán tener una altura mayor de 4 metros.

Artículo 84.- Altura de pisos.- La altura libre de las plantas pisos no será menor de 2,5 metros, salvo en baños, trasteros, garajes, pasillos y dependencias similares, donde podrá ser de 2,2 metros.

La altura libre de las plantas bajas no será mayor de 3,00 metros ni menor de 2,50 metros.

Artículo 85.- Patios de luces y ventilación.- Será de aplicación el artículo 40.

Artículo 86.- Cubiertas en patios.- Será de aplicación el artículo 43.

Artículo 87.- Construcciones auxiliares.- Se permite adosar al lindero construcciones auxiliares tales como garajes, cuarto de instalaciones, etc., con las siguientes condiciones:

Su altura máxima será de 3 metros.

No podrán tener una longitud superior a los 8 metros de alineación.

Artículo 88.- Ventilación de dependencias.- Será de aplicación el artículo 49.

Artículo 89.- Aparcamiento.- Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

Sección 4.- Edificación en bordes de caminos y carreteras en zonas rural-urbanas.

Artículo 90.- Solar y terreno edificable.

1.- Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

- Que se encuentre situado en uno de los caminos definidos en el anexo III.

- Que tenga un frente mínimo al camino de 12 metros, excepto si existe menor frente debido a estar entre dos construcciones existentes.

- La calificación del suelo seguirá siendo la del área en que se enclave, entendiéndose las condiciones de la edificación como excepción de la norma general.

Artículo 91.- Tipos retranqueos de la edificación.- El tipo de edificación permitida será el de vivienda aislada permitiéndose el adosamiento de dos en dos cuando se proyecten y construyan conjuntamente, obligándose al adosamiento, cuando colindante al solar exista una construcción ejecutada con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

La edificación se separará del eje del camino la distancia media que lo hagan las construcciones o construcción adyacente, y con un mínimo de 5 metros al eje. La fachada será paralela al eje del camino.

De los linderos laterales la edificación se separará 3 me-

tros como mínimo, tratando los paramentos como fachadas, con aperturas de huecos. Si existe una construcción colindante con el terreno y presenta una medianera al descubierto, la nueva edificación obligatoriamente se adosará a ella.

La máxima profundidad edificable será de 20 m., debiendo tratarse la fachada trasera como una más, con apertura de huecos. Si la profundidad del terreno fuera menor, la construcción se separará del lindero posterior un mínimo de 2 metros, tratando como fachada el paramento.

Artículo 92.- Altura máxima reguladora.- Dos plantas, siendo la aplicación el artículo 80.

Artículo 93.- Cuerpos y elementos salientes.- No se permiten.

Capítulo III.- Régimen de aplicación al suelo apto para la urbanización.

Artículo 94.- Condiciones de urbanización.- Para poder urbanizar y edificar en este suelo será necesario previamente redactar un Plan Parcial, que cumplirá los requisitos y estándares que le marcan la Ley del Suelo y sus Reglamentaciones.

Así mismo se ajustará la ordenación a lo prescrito en estas Normas Subsidiarias, tanto en lo que se refiere a Planos como a Memoria y Normas Urbanísticas. En el capítulo "Desarrollo de las Normas Subsidiarias por Planeamientos Parciales", se especifican los requisitos que el planeamiento debe cumplir.

Se respetará escrupulosamente el viario fijado por las Normas Subsidiarias.

El destino principal de los terrenos será el prefijado por estas Normas Subsidiarias. Podrán admitirse otros usos como complementarios.

Tan sólo puede alterarse el uso principal cuando se trate de localizar en su lugar equipamiento o espacios libres.

En tanto no se redacten y apruebe un Plan Parcial, el régimen aplicable a este suelo rústico.

Artículo 95.- Urbanización diferida.- En aquellas áreas en las que el tipo de desarrollo previsible sea el de la autoconstrucción puede aplicarse la urbanización diferida, que no obliga a la urbanización total, pudiendo limitarse ésta a explanada de la vía y encintado de aceras, suministro de agua y energía eléctrica.

Es de aplicación lo especificado en el artículo 14.

Artículo 96.- Edificación de equipamientos.- Los equipamientos previstos en estas Normas podrían ser edificados sin la redacción del correspondiente Plan Parcial, siempre y cuando se pretenda para su aprobación por el Ayuntamiento un estudio de aprovechamiento de toda la manzana en que se enclave, se garantice el acceso a través del viario previsto en las Normas y se justifique que el viario a que da frente, quedará integrado en sus rasantes con el previsto en el resto del área. Esto último no será preceptivo cuando por el tipo de edificación no se condicione la rasante futura del viario.

Artículo 97.- Tipo de edificación.- La edificación en suelo apto para la urbanización, se ajustará a los tipos de edificación que en estas Normas Subsidiarias se establecen.

Cualquier otro tipo de edificación tendrá que ser convenientemente justificado por el Plan Parcial.

Capítulo IV.- Régimen del suelo rústico.

Artículo 98.- Definición del suelo rústico.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo rústico aquellos terrenos que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajísticos, ecológicos o por su función territorial, han de ser objeto de protección para impedir la degradación o la pérdida de aquellos valores y aquellos terrenos no necesarios para el crecimiento urbano.

La delimitación del Suelo no Urbanizable se hace en el Plano de Ordenación General y Clasificación del Suelo.

Artículo 99.- Normas generales en suelo rústico.

1.- Los terrenos clasificados como Suelo Rústico estarán sujetos a las limitaciones indicadas en la Ley de 16 de marzo de 1987, sobre ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Canaria.

2.- Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto los relacionados con la actividad agrícola (previa autorización concedida por la Comisión Municipal Permanente con informe favorable de la Comisión Municipal de Agricultura) o los previstos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

3.- Se prohíben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que suponiendo un fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento pudiesen representar la formación de núcleos de población.

Se entenderá que en un punto existe peligro de formación de núcleo de población cuando o bien se infrinjan las normas superficiales mínimas de la finca o distancias mínimas previstas en estas Normas o bien se divida una finca rústica en parcelas, con objeto de edificar o estén dotadas de acceso rodado o que cuenten con suministro de luz y agua.

Sólo se permitirá aquellas parcelaciones rústicas que no alteren y garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, con caminos imprescindibles para la maquinaria agrícola.

En los títulos de venta de estas parcelas deberá hacerse constar la condición de no urbanizable, su destino exclusivamente agrícola y las limitaciones y compromisos de utilización y edificación.

4.- Toda actuación exigirá la previa concesión de Licencia Municipal para garantizar el correcto cumplimiento, de la cual el Ayuntamiento deberá solicitar avales.

5.- Las solicitudes de ocupación y edificación en estas Normas se tramitarán de acuerdo con el articulado de la Ley del Suelo Rústico.

6.- Cualquier actuación que se autorice en suelo rústico garantizará la condición de los elementos naturales, de la flora, la fauna y el paisaje.

Se prohíbe expresamente la instalación de carteles de propaganda.

No se podrán autorizar usos que supongan la contaminación, de las aguas o de la atmósfera.

7.- Cuando se realicen obras en zonas próximas a grupos de árboles, será obligada su protección prohibiéndose la instalación de cables y carteles a ellos sobrepuestos.

En caso de tala de árboles previa concesión de Licencia por el Ayuntamiento, el propietario de los terrenos estará obligado a su reposición.

8.- Los residuos y escombros producto de obras deberán de ser retirados y trasladados por el constructor a los vertederos debidamente autorizados.

9.- Cuando sea necesario efectuar movimiento de tierra se deberán recomponer los taludes o terraplenes y las excavaciones para evitar la desaparición total de manto vegetal, lo que propiciaría la erosión.

10.- La industria o explotaciones agropecuarias cumplirán lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

11.- La explotación de canteras y extracción de áridos requerirán un proyecto técnico que garantice la correcta ejecu-

ción de las obras y restitución de un plazo indicado del paisaje natural; cuente con la aprobación de la Consejería de Industria y se exponga a información pública durante el plazo de un mes. Además deberá cumplir con lo establecido en el artículo 116 de estas Normas.

12.- a) La altura de los muros macizos de cerramiento de parcelas o terrenos no situados en el suelo urbano, será como máximo de 0,70 metros desde la cota natural del terreno, medidos ortogonalmente al mismo.

A partir de dicha altura y hasta un máximo de 2,20 metros se permitirá la terminación de dicho muro, con materiales que no respondan al carácter de obras de fábricas, tales como elementos de malla metálica, enrejado y/o similar.

b) Excepcionalmente y cuando sea necesario para la protección de cultivo agrícola y previo informe favorable de la Comisión Municipal de Agricultura, se permitirán muros cortavientos con carácter macizo cuya altura máxima será de 1,50 metros desde la cota del terreno de labor.

c) Todos los muros de cerramiento en su parte maciza, deberán de ir revestidos y pintados con color similar al medio en que se sitúa.

d) En caso de definición del muro, mediante la utilización de elementos naturales como setos, etc., la altura no queda limitada.

e) A partir de los 1,80 metros de altura, se permitirá la utilización de elementos de protección y defensa de la propiedad privada.

Artículo 100.- Requisitos que han de cumplir las edificaciones en el suelo rústico.

A) Construcciones agrícolas.- Las construcciones agrícolas deben guardar relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajustarán en su caso, a los planes y normas de la Consejería de Agricultura y Pesca.

Estas construcciones serán respetuosas con el medio natural en que se enclaven, no situándose en lugares dominantes. Deberán contar con fachada en todo su perímetro o rodearse de arbolado o espacios vegetales con el fin de mimetizarse con el medio rural.

B) Explotaciones agropecuarias.- Estas construcciones serán respetuosas con el medio natural en que se enclaven, no situándose en lugares dominantes. Deberán contar con fachada en todo su perímetro y rodearse de arbolado o espacios vegetales con el fin de mimetizarse con el medio natural.

C) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.- Estas construcciones e instalaciones se localizarán en los bordes de caminos y carreteras, con altura máxima de una planta y se señalarán las zonas en que se permita. Contarán con fachada en todo su perímetro. Además estas construcciones cumplirán la reglamentación específica que le fuera de aplicación.

D) Viviendas unifamiliares.- Las únicas viviendas permitidas son unifamiliares. La altura máxima permitida será de una planta y semisótano. Las construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aisladas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, especialmente con paredes medianeras al descubierto.

Toda la construcción se encontrará comprendida en una franja que mide entre 5 metros y 25 metros del borde o una vía o camino público (35 mts. cuando exista zona de protección en el borde del camino o vía). De los límites de la propiedad se separará un mínimo de 5 metros.

Los expedientes para concesión de licencias de viviendas unifamiliares en el Suelo No Urbanizable deberán tramitarse

según el procedimiento establecido en la Ley del Suelo Rústico será necesario adjuntar al proyecto un certificado de indivisibilidad de la parcela.

E) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.- Siguiendo el procedimiento de la Ley del Suelo Rústico, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones oficialmente declaradas de "utilidad pública o interés social", siempre que cumpla la correspondiente Norma de Uso, se trate de edificaciones aisladas dotadas de fachada en todo su perímetro, y su altura en cualquier parámetro no sea superior a dos plantas o siete metros. En los casos de usos especiales declarados de utilidad pública que por su peculiar naturaleza requieran inevitablemente mayores alturas podrán autorizarse éstas siguiendo el procedimiento de Información Pública establecido en la Ley de Suelo Rústico para los planes de ordenación y con la condición en todo caso, de que la instalación se rodee totalmente, o en la máxima medida compatible con su especificidad, de especies arbóreas de alto fuste.

Artículo 101.- Calificación zonal en suelo rústico.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento distinguen varios tipos de suelo rústico:

- Forestal (A 102).
- Productivo (A 103).
- Protección (A 104).
- Litoral y costero (A 105).
- Asentamientos rurales (A 106).
- Suelo rústico residual (A 107).

Artículo 102.- Suelo rústico forestal.

1.- Esta zona incluye el territorio de bosques que tiene este término municipal, y la zona determinada como suelo de protección por influencia forestal.

2.- Las líneas serán indivisibles y sometidas a protección por el organismo correspondiente, aunque la calificación como zona forestal no constituye título legitimador para la expropiación de los terrenos, éstas podrán ser adquiridas por la administración mediante cesión gratuita, compra o permuta, de acuerdo con la legislación vigente.

3.- No se permitirá ningún uso que comporte la transformación de destino forestal de la zona o que lesionen el valor específico de la vegetación arbórea. Se prohíbe todo tipo de edificación, excepto aquellas vinculadas a actividad de mantenimiento de los bosques o a su explotación en su caso.

4.- La repoblación se llevará a cabo con especies propias de la zona y con autorización del Ayuntamiento, prohibiéndose la plantación intensiva de especies que puedan alterar el equilibrio ecológico y la entidad de las vegetaciones autóctonas.

5.- No se autorizará la colocación de carteles publicitarios ni la apertura de otras vías que las previstas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, o las que estrictamente sean necesarias para el aprovechamiento y mantenimiento de los recursos forestales. En ningún caso deberán suponer la construcción de terraplenes de más de tres metros, deforestación, modificación de los cauces de barrancos o erosión del suelo. Se prohíbe así mismo el tránsito de vehículos rodado fuera de las vías y caminos existentes, la explotación y apertura de canteras, extracción de áridos o vertidos de productos.

6.- Se prohíbe la nueva tala de árboles para conseguir nuevos terrenos de cultivo o para extracción de áridos, tierras o cualquier otro aprovechamiento de los minerales.

7.- No se podrán realizar otras construcciones que aquellas que hayan sido calificadas como de interés público y social en

base de las necesidades científicas o recreativas que en estas zonas puede haber y que no pueden ser emplazadas en otras zonas.

8.- Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos o telefónicos. Sólo en casos de excepcional perentoriedad o interés público se tramitará su autorización mediante la presentación al Ayuntamiento de varias alternativas, así como la evaluación del impacto ambiental.

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

Artículo 103.- Suelo productivo.

1.- Comprende las tierras que por sus excepcionales condiciones geográficas y climáticas, deben poseer un carácter prioritario para su uso productivo agrícola o ganadero.

2.- Serán de aplicación a la zona las siguientes condiciones:

a) Las mismas que las establecidas en el artículo 107 para los tipos de construcciones allí especificados, con la excepción siguiente: por cada 2.500 m² de superficie de terreno y 1.000 m² de superficie cubierta con invernadero se permitirá una vivienda unifamiliar de hasta 250 m² construidos, bien entendido que para el otorgamiento de la licencia de construcción tiene que existir la instalación de los invernaderos.

b) Para construcciones de invernaderos, no existe limitación alguna, salvo las establecidas en las Ordenanzas estéticas.

Artículo 104.- Suelo rústico de protección.

1.- Comprende aquellos terrenos de titularidad pública o privada, que por sus particulares valores paisajísticos, geológicos, botánicos, zoológicos... deben ser protegidos de forma especial.

2.- Se tratará en todos ellos de evitar la alteración de un medio en el que desarrollan ciertas comunidades vegetales o animales, de corregir en su caso un proceso de degradación ya iniciado y de establecer las medidas más adecuadas para la conservación de estos paisajes, o relacionado directamente con la actividad científica justificativa de la calificación como reserva natural (conservación de la flora, fauna, servicios necesarios para su acondicionamiento...) ni que alteren la silueta del paisaje.

b) Se prohíbe el tránsito de vehículos rodados y las actividades extractivas o movimientos de tierras que vayan en detrimento de las características naturales de los terrenos.

c) Se conservarán las áreas de vegetación existentes, así como las condiciones naturales que le dan soporte, debiendo organizar los Organismos Públicos las operaciones de mejoras y conservación del suelo y de la vegetación y arbolado en las áreas que vayan pasando a ser de titularidad pública.

4.- Se prohíbe especialmente el vertido de escombros por las laderas y acantilados.

Artículo 105.- Suelo rústico litoral y costero.- Comprende aquellos terrenos de titularidad pública o privada que están en contacto con el litoral o costa del Municipio en una franja de 100 metros tierra adentro, denominada zona de servidumbre de protección.

a) En los terrenos de dominio público marítimo-terrestre, en la prohibición absoluta de constituir cualquier tipo de edificación instalación viales, aparcamientos, campamentos y cualquier otro uso, salvo los mínimos necesarios para el disfrute del dominio público.

b) En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- La edificación destinada a residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicios.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicación a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Artículo 106. Asentamientos rurales.- Los asentamientos rurales, están integrados por aquellas entidades de población cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades productivas y de aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal o hidrológico.

Artículo 107.- Espacios naturales protegidos.- De conformidad con lo previsto en la Ley 15/1975, de 2 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos, afecta al término municipal de Santa Ursula, el espacio natural denominado Acanilados de El Sauzal y Tacoronte y el Parque Natural de la Corona Forestal de Tenerife y Ladera de Santa Ursula.

Dentro de este ámbito administrativo las presentes Normas lo desarrollan en las categorías de Suelo Rústico Litoral y Costero, siendo de aplicación todas las limitaciones que establece la Ley 15/1975.

Artículo 108. Suelo rústico residual.

1.- Comprende aquellos terrenos no urbanizables que aún gozando de valores agrícolas o paisajísticos no merezcan por ello una protección especial, y que no son necesarios para el crecimiento de los núcleos urbanos del municipio. Se permitirán edificaciones e instalaciones de diversos tipos, pero que en ningún caso puedan configurarse como núcleos o incorporándose al proceso urbanizador.

2.- Será de aplicación a la zona las siguientes condiciones:

a) Construcciones propiamente agrícolas.

Se admiten todo tipo de construcciones agrícolas con las siguientes determinaciones.

- La superficie mínima de la finca será de 1.000 m².
- La superficie máxima edificable será del 1% de la superficie de la finca.
- La altura máxima permitida para la edificación es de una planta y 5 metros en cualquier fachada.
- La separación mínima a los límites de la parcela será de 4 metros y 20 metros de cualquier otra edificación.

b) Explotación agropecuaria.

Se admite todo tipo de explotación agropecuaria con las siguientes determinaciones:

- Se seguirá taxativamente el trámite establecido en el art. 30 y ss. del Reglamento de Actividades Molestas.

- La superficie mínima de la finca será de 1.000 m² de finca.

- La altura máxima permitida para la construcción es de una planta y 5 metros en cualquier fachada.

- La separación mínima a los límites de la parcela será de 6 metros.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Es de aplicación lo establecido en las condiciones generales del art. 100-b.

d) Viviendas unifamiliares.

Se admiten con las siguientes condiciones:

- Las establecidas en el art. 100-C.
- La superficie mínima de la finca será de 5.000 m² debiendo presentarse escritura pública de propiedad.
- La superficie máxima permitida de construcción será de 2,5% de la superficie de la finca, como máximo de 250 m² construidos.
- La altura de la edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medidas en cualquier punto de las fachadas entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado.
- Cualquier planta abuhardillada se computará como planta.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el terreno incluyendo los cuerpos salientes. Los sótanos y semisótanos se incluyen dentro del concepto de ocupación pero sin incluir los muros de contención.

e) Edificación e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Es de aplicación lo establecido en el art. 100-D.

Artículo 109. Ordenanzas estéticas de la edificación en suelo rústico.

1.- Las construcciones destinadas a viviendas, explotaciones agropecuarias, y en general toda edificación, que se construya en el Suelo No Urbanizable, tendrá que mimetizarse con el medio natural en el que se enclaven, utilizando la piedra o los colores que produzcan el mejor camuflaje con el entorno.

2.- Las cubiertas serán obligatoriamente de tejas.

3.- Todas las construcciones tendrán fachadas en todo su perímetro, no permitiéndose paredes con medianerías vistas.

4.- La edificación no se pondrá en lugares prominentes del paisaje, huyendo promotorio salientes, etc., sino que buscará los lugares más recogidos de vistas y sin elevar nivel del suelo.

5.- La edificación llevará alrededor plantación de vegetación, en especial árboles, que ayuden a su ocultamiento.

6.- Los invernaderos se dispondrán de modo que no existan superficies continuas superiores a 1.000 m². Entre instalaciones invernaderos se dejarán pasillos de 8 metros, en los que se plantarán vegetación arbustiva, que sin sobrepasar la altura de 4 metros; a fin de no producir sombra ayude a una mejor integración en el medio.

Capítulo V.- Normativa higiénica de las viviendas.

Artículo 110.- Viviendas en sótanos y semisótanos.- Queda prohibida la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

Artículo 111.- Frente mínimo de fachada de las viviendas.

1.- Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada no inferior a cinco metros.

2.- A efectos del cómputo del frente mínimo de fachada se contabilizará tanto los frentes a espacios públicos y privados cuyas dimensiones sean en profundidad, igual al menos a la altura de la edificación dividida por cuatro y en anchura, el frente de la parcela.

3.- Cuando la vivienda se desarrolle en dos o más niveles el frente de la vivienda será la suma de frente de cada planta.

Artículo 112. Superficie útil.

1.- Se define como superficie útil o habitable, la superficie del suelo comprendida dentro del perímetro interno de los cerramientos de cada espacio.

2.- A efectos del cómputo de la superficie útil mínima de los espacios de la vivienda, no se considerará la superficie del suelo cuya altura libre será menor a dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

Artículo 113.- Superficie mínima de la vivienda.- La vivienda tendrá como mínimo una superficie útil o habitable, tal que se cumpla lo siguiente:

Número de dormitorios: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Superficie útil mínima: 37, 47, 57, 67, 77, 87, 97.

Artículo 114.- Altura mínima.- La altura libre de la vivienda será, como mínimo, de dos metros cincuenta centímetros (2,50); excepto para aquellos espacios que no sean estancias, comedor, cocina o dormitorios en los que dicha altura mínima podrá disminuirse hasta dos metros veinte centímetros.

Artículo 115.- Programa funcional mínimo.- Por cada vivienda, los programas funcionales mínimos, así como las superficies útiles parciales mínimas de las zonas en las que pueden agruparse los espacios de diferente uso de la vivienda, se determinan en el cuadro "D" adjunto.

Artículo 116.- Condiciones de iluminación.

1.- Toda pieza habitable tendrá iluminación natural a través de un hueco cuya superficie no sea inferior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta de dicha pieza habitable. De esta norma se exceptúan los cuartos de aseo.

2.- Los dormitorios dispondrán además de un sistema de oscurecimiento.

Artículo 117. Condiciones de ventilación.

1.- Toda cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior.

2.- En baños y aseos se permite la ventilación por medio de cualquier sistema de chimenea homologado que garantice la ventilación adecuada.

3.- Los cuartos de aseo, independientemente de una posible ventilación e iluminación natural, dispondrán de un conducto de ventilación.

4.- Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación al menos en un tercio (1/3) de su superficie.

Artículo 118.- Condiciones de defensa contra accidentes.

1.- Las ventanas y huecos que presuponga peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 metros de altura o barandilla de un metro de altura como mínimo.

2.- Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 centímetros, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

3.- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Artículo 119.- Huecos de paso.- El ancho libre mínimo de los huecos de paso, será el establecido en lo siguiente:

Situación de paso.- Ancho libre mínimo del hueco de paso.

Acceso a vivienda, 0.80 m.

Comedor-estancia, 0.80 m.

Interior, 0.70 m.

Cuarto de aseo, 0.60 m.

Artículo 120.- Dimensiones mínimas del vestíbulo en la vivienda.

1.- Las dimensiones mínimas del vestíbulo en la vivienda serán de un metro diez centímetros (1,10 m.) por un metro diez centímetros (1,10 m.).

2.- El vestíbulo de la vivienda será obligatorio a partir del programa correspondiente a dos dormitorios.

Artículo 121.- Anchura mínima de pasillos.- Los pasillos tendrán una anchura mínima libre de paso de ochenta centímetros (0.80).

Artículo 122. Dormitorio individual.

1.- El dormitorio individual tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados (6 m²) sin incluir la destinada a armario ropero si lo hubiere.

2.- La anchura mínima del dormitorio individual será de 1.80 m., para que permita la instalación de la cama y la existencia de un paso lateral.

Artículo 123.- Dormitorio doble.

1.- Los dormitorios dobles tendrán una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m²), sin incluir la destinada a armario ropero si lo hubiere.

2.- Si las camas se disponen en paralelo, el ancho mínimo del dormitorio será de dos metros cincuenta (2.50).

3.- Si las camas se disponen una a continuación de otra, el ancho mínimo del dormitorio será de un metro ochenta centímetros (1.80 m.) para que permita la instalación de las camas y un paso lateral.

4.- Al menos uno de los dormitorios deberá cumplir con lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 124. Dormitorio principal.

1.- El dormitorio principal tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m²), sin incluir la destinada al armario empotrado si lo hubiere.

2.- En todo dormitorio principal deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a dos metros sesenta centímetros (2.60).

Artículo 125.- Dimensiones críticas de los dormitorios.- Según el tipo de dormitorios, deberán dar cumplimiento a los criterios dimensionales y de forma, expresados en el cuadro "E" adjunto.

Artículo 126. Cocinas.

1.- La cocina o cocina-comedor como pieza independiente es obligatoria a partir del programa correspondiente a dos dormitorios.

2.- El banco o repisa de trabajo de la cocina debe tener un ancho mínimo de cincuenta centímetros (0.50) y el espacio libre situado en contacto con dicho banco de trabajo tendrá una anchura mínima de un metro diez centímetros (1.10).

3.- El perímetro mínimo útil aprovechable para la instalación de los aparatos domésticos (fregadero, cocina, nevera, etc.) y la repisa de trabajo, deberá poseer una longitud al menos de 3 metros.

Artículo 127.- Estancia.

1.- La superficie mínima del estar o estancia-comedor estará especificada en el cuadro "D" expuesto anteriormente.

2.- En todo estar o estancia-comedor se podrá inscribir un círculo de diámetro de tres metros (3 m), no debiendo presentar dentro de la superficie mínima determinada por esta normativa estrechamientos menores de dos metros cincuenta centímetros (2,50).

Artículo 128.- Cuartos de aseo.- Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro, cuyo acceso pueda tener lugar sin pasar por dormitorios, ni cocina.

Artículo 129.- Almacenamiento.- Toda vivienda deberá disponer de una superficie mínima destinada a almacenamiento general y almacenamiento ropero, de acuerdo con lo especificado en el cuadro "D" expuesto anteriormente.

Artículo 130.- Normas básicas para instalaciones.

1.- Las instalaciones deberán ajustarse en todo caso a las disposiciones generales de obligado cumplimiento y en particular las siguientes:

a) Orden del Ministerio de Industria, de 9 de diciembre de

1975, sobre Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

b) Orden de la Presidencia del Gobierno, de 29 de marzo de 1974 sobre Normas Básicas para instalaciones de gas en edificios habitados.

c) Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre e Instrucción Complementaria, dictadas por Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973.

d) Ley 49/1966, de 23 de julio sobre antenas colectivas y Orden del Ministerio de Información y Turismo, de 23 de enero de 1967, sobre Normas para su instalación.

2.- La presente normativa remite, en todo caso, a las disposiciones generales vigentes en el momento de su concreta aplicación, por lo que la modificación de las citadas en el párrafo anterior, comportará la obligación de cumplir las que las sustituya.

Artículo 131. Aislamientos.

1.- Los cerramientos de fachadas y medianeras, que queden al descubierto en edificios destinados a viviendas garantizarán como mínimo un aislamiento térmico y acústico igual al que proporciona una pared de bloque de veinte centímetros de espesor de triple cámara de aire.

2.- Los cerramientos entre viviendas contiguas será como mínimo el equivalente a una doble pared de bloques de nueve centímetros de espesor.

Artículo 132.- Aplicación de las normas anteriores.- Todas las prescripciones contenidas en las condiciones anteriores del presente capítulo, son de aplicación a las obras de reforma, ampliación y consolidación, consintiendo su realización siempre que estén situadas en la alineación oficial de la vía pública y en la de las huertas interiores si las hubiere; debiéndose ajustar la ampliación a las condiciones de esta Ordenanza para la obra nueva.

Capítulo VI. Normativa estética de la edificación.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 133.- Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.

1.- Los propietarios y sus Arquitectos deberán tener presente, al proyectar los edificios, que la responsabilidad del mantenimiento de la calidad urbana de las calles o plazas corresponden al Ayuntamiento. Por tanto éstos deberán dar cumplimiento a las observaciones que en este orden de cosas hagan los Servicios Técnicos Municipales.

2.- Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno urbano y arquitectónico en el que estuviesen emplazadas, en particular en lo referente a la composición arquitectónica general de la fachada; el tamaño y disposición de los huecos; el tipo de vuelo; el material de las fachadas; la altura y el tipo de coronación de los edificios y el tipo de cubierta.

Artículo 134.- Fachadas.- A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, espacios públicos 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 las fachadas.

Artículo 135.- Materiales de fachadas.- Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberá comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.

Artículo 136. De la composición de la fachada.

1.- La composición y tamaño de los huecos en la fachada deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas del entorno donde se emplace el edificio, y en general la composición de la fachada no podrá justificarse exclusivamente por el mantenimiento de la correspondencia entre ésta y las características funcionales y dimensionales del programa del edificio propuesto.

2.- En el caso de existencia de entreplanta, sus aberturas deberán integrarse formalmente a las de la planta baja.

Artículo 137.- Cubierta de los edificios.- Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara. Debido a ello, las cajas de escalera, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua por encima de las cubiertas, si no se encuentran protegidos de vistas y contenidos en su volumen propio.

Las cubiertas de los edificios en ciudad jardín se resolverán 80% de su superficie, mediante el empleo de un plano inclinado, acabado en teja, comprendido entre 25 y 35 grados.

La altura de la cumbre no podrá sobrepasar en más de 3,5 m. la cara superior del último forjado, o línea de cornisa o alero.

Título tercero.- Reglamentación de los usos.

Artículo 138. Usos. Clasificación.

1.- Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme el planeamiento. Por razón del Régimen Jurídico General aplicable estos usos pueden ser públicos o privados.

El planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres Usos Globales (Residencial, Rústico, Industrial) y un conjunto de Usos Complementarios cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de Usos Globales.

Se distinguen categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa, bien sea en el nivel de Normas Subsidiarias de Planeamiento General o en el de los Planes Parciales. Estos, por su parte, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la Ordenación General.

Artículo 139. Usos complementarios. Categorías.- Los Usos Complementarios se clasifican en tres grupos:

- A.- Comunicaciones y otras infraestructuras.
- B.- Espacios libres.
- C.- Equipamiento comunitario.

Esta última clasificación no tiene más alcance que el de seguir a efectos puramente formales la sistemática del texto legal.

- A.- Comunicaciones y otras infraestructuras.

- 1.- Autopistas.
- 2.- Enlaces con autopistas.
- 3.- Carreteras comarcales.
- 4.- Carreteras locales.
- 5.- Vías de servicio.
- 6.- Caminos.
- 2.- Red viario urbana. Categoría.
 - a) Tramos Urbanos de la Carretera.
 - b) Ramblas.
 - c) Calles ordinarias.
 - d) Itinerarios peatonales.
 - e) Aparcamientos.
- 3.- Otras infraestructuras.
- B.- Espacios libres.
- 4.- Libres públicos. Categorías.

- 1.- Parques Urbanos.
- 2.- Parques y Recintos Deportivos.
- 3.- Parques Culturales y Recreativos.
- 4.- Jardines.
- 5.- Juegos de niños.
- 6.- Plazas y otras áreas peatonales.
- 7.- Libre Protegido en Suelo Urbano.

C.- Equipamiento comunitario.

5.- Docente. (Público o privado).

6.- Comercial. Categorías.

1.- Mercado Municipal.

2.- Supermercados, grandes almacenes y otros de gran acceso de público de más de 1.000 m².

3.- Comercio de gran acceso de público, hasta 1.000 m².

4.- Pequeño comercio.

5.- Kioscos y comercios ocasionales en Parques, Jardines, Solares y Vías Públicas.

7.- Administración y servicios públicos.

8.- Sanitario y asistencial (público o privado).

9.- Comunitario. Categorías.

1.- Religiosa.

2.- Cultural.

3.- Asociativos.

4.- Varios.

10.- Espectáculos.

11.- Oficinas.

12.- Usos especiales.

Artículo 140.- Uso residencial. Condiciones mínimas de una vivienda.- Se considera residencial toda construcción destinada al alojamiento de personas, en régimen de propiedad, alquiler (vivienda) y hotelero (alojamiento no permanente).

Se considerarán viviendas los alojamientos destinados a ser usados en régimen de propiedad o alquiler prolongado, susceptibles de determinar la condición legal de residencia.

Toda vivienda contendrá como mínimo, cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con baño, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.

Será de aplicación el cuadro "D" expuesto anteriormente.

Artículo 141.- Usos compatibles con el residencial.- En el Suelo Urbano (excepto en las áreas de Ciudad Jardín) o urbanizable destinado globalmente a uso residencial podrán utilizarse zonas industriales cuando se trate de manzanas completas e industrias de categoría Primera o Segunda. En Suelo Urbano, será preceptivo el trámite de información pública. Se exigirá en todo caso, que el tipo edificatorio por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los paramentos, tratamiento de fachada, etc. armonice con el establecimiento para las zonas residenciales próximas.

En el Suelo Urbano, podrán también autorizarse edificios o instalaciones industriales dentro de una manzana residencial con sujeción a la Ordenanza de edificación ésta y en las condiciones de emplazamiento que se señala en el art. 153.

Son compatibles con la Residencia todos los Usos Complementarios en las condiciones de su Norma de Uso respectiva, excepto los especiales, que no serán compatibles cuando con arreglo a la reglamentación general (Decreto 2414/61 o disposición que lo sustituya) correspondan a actividades insa-

lubres o nocivas. Los que impliquen incomodidad tolerable se asimilarán a la categoría tercera del uso industrial.

Artículo 142. Aparcamientos en zonas residenciales.- Además de lo establecido en las condiciones de volumen, en las viviendas de colectividad, la agrupación de más número de viviendas por escaleras, requerirá siempre disponer de garaje en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda, salvo en el ámbito de los planes parciales, en que se estará a lo que sus Ordenanzas dispongan.

En los alojamientos no permanentes se garantizará una disponibilidad mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

En los alojamientos destinados a hoteles la dotación será de una plaza por cada 5 habitaciones y de ellas al menos un veinte por ciento se situará al exterior en las inmediaciones del acceso al hotel, con destino a visitantes.

Artículo 143.- Uso industrial.- A efectos de estas Normas Urbanísticas se define como uso industrial el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su proporción para posteriores transformaciones, incluso el envasado transporte y distribución.

Las industrias, almacenes industriales y garajes, en las diferentes categorías que más adelante se establezcan, estarán sujetas a las Normas que el Ministerio de Industria tenga en vigor en materia funcional, técnica o cualquier otra.

Los locales u otros lugares de trabajo tendrán que reunir los requisitos que el Ministerio de Trabajo señala y en particular, los contenidos en la Orden de 9 de marzo de 1971 (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo). Si el cumplimiento de los requisitos que en la misma se señalan a las edificaciones, no podrá otorgarse a éstas las Licencias Municipales de obra o apertura de locales.

Las áreas de suelo apto para la urbanización con destino industrial se señalan en los planos de usos del suelo y estarán sujetas al correspondiente planeamiento parcial.

Artículo 144.- Categorías industriales.- En las industrias propiamente dichas se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.- Industrias sin incomodidad para viviendas colindantes.

Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

Superficie máxima: 200 m².

Potencia instalada: 2 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 40 DB.

Categoría 2.- Industria tolerable para viviendas colindantes.

Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

Superficie máxima: 400 m².

Potencia instalada: 10 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 45 DB.

Categoría 3.- Industria incómoda permitida.

Esta categoría será de aplicación para aquella zona en que exista preexistencia de mezcla de industrias y residencias.

Estas zonas podrán ser delimitadas por el Ayuntamiento o figurar recogidas en los planes parciales.

Los planes especiales podrán poner limitaciones a estas industrias y establecer medidas correctoras.

Las industrias de esta categoría además de las necesarias medidas correctoras estará limitada por los siguientes parámetros.

Superficie máxima: 600 m².

Potencia instalada: 15 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 50 DB.

Categoría 4.- Almacenes industriales.

Los establecimientos de esta categoría estarán limitados por los siguientes parámetros.

En los casos de naves o edificios en el interior de parcela, espacios libres posteriores de edificación abierta o en edificios exclusivos para industrias, con fachada a la calle:

Superficie máxima: 600 m².

Potencia máxima de maquinaria auxiliar: 20 CV.

Nivel máximo de maquinaria auxiliar: 20 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 50 DB.

En manzanas completas o edificios aislados por edificios libres de cinco metros como mínimo.

Superficie sin limitación.

Potencia sin limitación.

Nivel máximo de ruido producido: 60 DB.

En las áreas industriales:

Superficie sin limitación.

Potencia sin limitación.

Nivel máximo de ruido producido: 100 DB.

Categoría 5. Mediana y gran industria. Pequeña industria incoada.

Sólo se limita el nivel de ruido producido, que se establece en 100 DB.

Categoría 6. Canteras y minas.

Estas industrias necesitan además de lo que establezca la legislación vigente, el informe favorable de la Dirección General de Industria y Medio Ambiente, que valorará en especial la repercusión paisajística y ecológica de la explotación.

Si se encontraran enclavadas en zonas urbanas el nivel máximo de ruido producido por la maquinaria se fija en 60 DB.

Categoría 7. Explotaciones agropecuarias.

Estas industrias además de cumplir lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, cuando entrañen molestias para la población no podrán situarse nunca en un suelo urbano, ni en las proximidades de agrupaciones de viviendas.

Artículo 145. Evaluación de la superficie.- A efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie ocupada, la suma total de las áreas de los locales destinados a industrias incluidos los accesos, patios, almacenes y cocheras.

Cuando las oficinas administrativas técnicas, así como los locales, departamentos de exposición y venta, ocupen locales distintos de los destinados a industrias no se computarán en esta evaluación. Tampoco se computarán las viviendas anexas autorizadas por Ordenanzas.

Artículo 146.- Evaluación de la potencia mecánica.- A los efectos de esta clasificación, se entiende por potencia en máquinas instaladas, la suma de la de todos los motores instalados, con las siguientes advertencias:

Primera.- Cuando un mismo motor se utilice para el movimiento simultáneo de varias máquinas, se evaluará la potencia por la del motor siempre que las máquinas movidas por la transmisión no exceda de tres, y en caso de un número mayor, se computará cada máquina en exceso como medio CV más. Para esta evaluación no se tendrán en cuenta las máquinas o aparatos de mesa, es decir, aquellos aparatos o máquinas que no excediendo de 1/4 CV puedan realizar su trabajo sin fijar el muelle que los sujeta a ninguna parte del edificio.

Segunda.- En las máquinas movidas por aire comprimido o presión hidráulica, se multiplicará la potencia del grupo compresor por el número de máquinas servidas, cuando este número no exceda de cinco; por 0,75 x N cuando esté comprendido entre cinco y diez y por 0,5 x N cuando sea superior a diez.

Tercera.- No se tendrá en cuenta los motores térmicos previstos como instalaciones de reserva para suplir las restricciones eléctricas; siempre que el accionamiento normal de toda la instalación se realice con energía eléctrica y con potencia suficiente para las máquinas servidas.

Artículo 147.- Requisitos para el establecimiento de usos industriales.

A) La industria de Categoría 1 se admite siempre.

B) La industria de Categoría 2 se admite siempre excepto en los siguientes casos:

- Áreas de Ciudad Jardín.

- Lindantes con equipamientos comunitarios y monumentos de interés.

C) La industria de Categoría 3 se admite siempre excepto en los siguientes casos:

- En áreas de Ciudad Jardín.

- En los locales de edificios destinados a viviendas.

- En viviendas unifamiliares.

- Cuando linden o se encuentren en la misma manzana o estén enfrente de edificios sanitarios, monumentos de interés, equipamientos públicos, centros de investigación o similares.

D) La industria de Categoría 4 se admite siempre excepto en los siguientes casos:

- Áreas de Ciudad Jardín.

- Locales de edificios destinados a viviendas.

- Viviendas Unifamiliares en suelo no urbanizable.

E) La industria de Categoría 5 sólo se admite en áreas industriales.

F) La industria de Categoría 6 requiere, además de los requisitos que le sean propios por su naturaleza, el informe favorable de la Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo en relación con su ubicación y tipo de explotación.

G) La industria de Categoría 7 se admite sólo en los siguientes casos:

- En las áreas industriales.

- En el suelo no urbanizable previa tramitación correspondiente, de forma anexa a la vivienda rural unifamiliar.

Artículo 148.- Usos compatibles con el industrial.- En el suelo urbano apto para la urbanización destinado globalmente para uso industrial, podrán autorizarse zonas residenciales cuando se trate de casos aislados en manzanas completas de cabidas no superior a cincuenta viviendas, y cuando en el mismo sector o polígono industrial o en los colindantes existan ya otras zonas residenciales.

En ningún caso la edificación de la manzana será superior a la media de las existentes residenciales ni a la del uso industrial sustituido.

Si se trata de sustituir edificios o actividades industriales previamente establecidas en la manzana, se estará en lo dispuesto en el art. 181. Cuando exista un tipo de edificación residencial definido y uniforme se adoptará el mismo. En otro caso se tramitará un estudio de detalle para ordenación volumétrica.

Son compatibles con la industria todos los usos complementarios en las condiciones de su norma de uso respectiva. En todo caso se aplicará rigurosamente el Reglamento de Ac-

tividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas y el Reglamento sobre Protección del Medio Ambiente.

Artículo 149.- Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil.- Los locales destinados a la estancia de vehículos, depósitos para la venta de coches así como los destinados a la conservación, reparación y servicios de lavado y engrase, se clasificarán en las siguientes categorías:

- 1.- Anexos a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de dicha vivienda.
- 2.- Garajes en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3.- Garaje en parcela interior.
- 4.- Garaje en edificio exclusivo.
- 5.- Estaciones de servicios.
- 6.- Taller de automóvil.
- 7.- Servicio Público de transportes (viajeros y mercancías).

Artículo 150.- Requisitos para el establecimiento de garajes.

A) Los garajes de Categoría 1 se admitirán siempre.

B) Los garajes de la Categoría 2 y 3 que posean más de 500 m² no podrán lindar con equipamientos comunitarios ni edificios catalogados. Además no podrán tener su salida en la misma fachada de la manzana en que esté un Centro Docente.

C) Los garajes de la Categoría 3 y 4 con superficie superior a los 500 m² no pueden tener los accesos enfrente de la fachada principal de los edificios señalados en el apartado "B". Los garajes de esta categoría, no podrán situarse lindantes con teatros, cines y locales públicos cerrados de capacidad superior a 500 espectadores.

D) Los garajes de la Categoría 4 no podrán estar dentro del recinto delimitado del Conjunto Histórico Artístico definido en el art. 182 ni en áreas de ciudad-jardín.

Artículo 151.- Condiciones de los accesos a los garajes.

Los garajes en categoría 1 a 4 se sujetarán a las siguientes prescripciones:

Los garajes de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros de anchura mínima.

Podrán utilizar el portal de acceso al edificio si éste tiene una anchura no menor de 4,5 metros.

Los garajes de 600 m² a 2.000 m² tendrán un ancho mínimo de acceso de 3, 4 ó 5 metros, según den a las calles de más de 15 metros, entre 15 metros y 10 metros y menores de 10 metros. Además tendrán un acceso independiente para personas, dotados de vestíbulo, estanco con dobles puertas resistentes al fuego.

Los garajes de 2.000 y 6.000 m² tendrán salida y entrada independientes, con ancho mínimo cada uno de 3 metros.

Los garajes mayores de 6.000 m² tendrán acceso a dos calles con entrada y salida independiente o diferenciada a cada una de ellas.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 18% de pendiente y la curva del 12%. Su anchura mínima será de 3 metros.

El acceso tendrá un tramo como pendiente no mayor del 5% y de longitud no menor de 4 metros a la salida de la calle.

Si se emplean montacoches, existirá un aparato elevador por cada 30 plazas o fracción. El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 5 metros.

Se autorizará mancomunidad de garajes.

El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie del local por 25 m².

La altura libre en cualquier punto será como mínimo de 2,2 metros.

Artículo 152. Construcción de los garajes.- Los elementos estructurales habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materiales aislantes, debiéndose especificar en los proyectos la naturaleza, espesor y características de los materiales a emplear.

No deben existir huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas para su utilización exclusiva construidas con elementos resistentes al fuego.

Será obligatorio disponer de aparatos detectores de C.O. que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en proporción de 1 cada 150 m² de superficie.

Artículo 153.- Surtidores de carburante.- Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.

Se prohíbe su instalación en el interior de los garajes excepto de los de categoría 4.

Tanto los surtidores como los depósitos de combustible estarán a una distancia superior a 25 metros de la edificación más próxima.

Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene al entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianerías al descubierto, etc.

No podrán ser emplazados en áreas de ciudad jardín, ni en el recinto delimitado del conjunto histórico-artístico, reseñado en el artículo 182.

Artículo 154.- Estaciones de servicio.- Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.

Cuando no lleven anexos surtidores de carburantes (en otro caso se aplicará el art. 159), su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno de la estación, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianerías al descubierto, etc.

Artículo 155.- Talleres de automóvil.- No causarán molestias a vecinos y visitantes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.

Dispondrá dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 15 m² de taller. Queda expresamente prohibido la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación debiendo ejercerse esta actividad en el interior de los talleres.

No podrán situarse en áreas de Ciudad Jardín ni en el recinto delimitado del Conjunto Histórico-Artístico reseñado en el artículo 182.

Artículo 156.- Servicio público de transporte.- Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- No causarán molestias a vecinos y visitantes.

- En el caso de que el transporte sea de mercancías se exigirá una plaza de aparcamiento cada 200 m² de superficie y las operaciones de carga y descarga se efectuarán en el interior de los locales, excepto cuando este uso haya sido previsto en estas Normas Subsidiarias.

- En el caso de tratarse de transportes de viajeros, se regirán por la Reglamentación específica de los Ministerios de Obras Públicas y Transportes, y su emplazamiento deberá ser

justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico que deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 157.- Depósitos de vehículos usados.- Su emplazamiento y asea para la venta o desguace, habrá de ser sometido a aprobación del Excmo. Ayuntamiento, quien impondrá además las condiciones a que se sujetarán los cerramientos si el emplazamiento fuera apto a tal fin.

No podrán estar emplazados en áreas de Ciudad Jardín, ni en el recinto delimitado del Conjunto Histórico-Artístico reseñado en el art. 142.

Artículo 158.- Artesanía clasificación.- Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios residenciales o inmediatos a ellos por entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas en que se emplacen.

Se establecen las siguientes categorías:

1.- Artesanía de servicio: actividades de escasa actividad industrial y comercial, emplazada en edificio de otro uso.

2.- Artesanía de servicio en edificio exclusivo: las mismas actividades que la categoría 1, pero localizadas en edificio.

3.- Talleres de artesanía: estudios de escultor, pintor y análogo.

Artículo 159.- Condiciones de emplazamiento.- Los locales destinados a estos usos, además en las establecidas en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, cumplirán las siguientes condiciones:

- Disponerán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad y seguridad de los vecinos.

- Deberán tener ventilación natural o forzada.

- En categoría 1 no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie máxima será de 200 m² y la potencia a instalar no será mayor de 2 C.V. Cuando las viviendas que existan en el edificio sean usadas por los artesanos la limitación se fija en 400 m² y la potencia en 10 C.V.

En categoría 2 los talleres no podrán exceder de 400 m² y la potencia en 10 C.V.

En categoría 1 y 2 se permitirán las actividades de elaboración, productos, manufacturas, etc., relacionados con:

a) Alimentación y tabacos: panaderías, dulcerías, etc.

b) Textil y calzados: reparación de calzado, géneros de punto, etc.

c) Madera y corcho: muebles.

d) Papel y artes gráficas: tipografías.

e) Plástico, cuero y caucho: guarniciones.

f) Vidrio y cerámicas: ópticas y alfarería.

g) Metal: hojalatería y cacharrería.

Las de categoría 3 no tienen limitación en cuanto a ubicación y superficie.

Artículo 160. Uso Rústico. Categorías.

1.- Se entiende por uso rústico el normal desarrollo de actividades agropecuarias en el campo. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Agrícola.

b) Ganadera.

c) Forestal.

d) De protección.

Ninguna de estas categorías podrá implicar degradación de las naturales condiciones morfológicas, ecológicas o paisajísticas del territorio. Son compatibles con este uso, los establecidos en los artículos 98 a 100 de estas Ordenanzas.

Artículo 161. Carreteras y caminos.

Autopistas.- A efectos de la aplicación de la Ley de Carre-

teras 51/1974, tendrá la consideración de Autopista la existente del Norte TF-5.

En ella no se tolerará el acceso directo de la misma a las parcelas o edificaciones colindantes.

En los planos figuran las zonas de protección a uno y otro margen, dentro de las cuales no se permitirá construcción alguna, salvo las establecidas en el art. 85 del Reglamento General de Carretera.

Enlaces con autopistas.- Se consideran como tales aquellos tramos de carreteras que sirven para acceder como para salir de la autopista, con sus carriles de aceleración y desaceleración y sus puentes o túneles, que atraviesan la autopista para el cambio de sentido.

No se tolerará el acceso directo desde los enlaces a las parcelas o edificaciones colindantes.

Carreteras comarcales.- La única existente es la C-820.

Los tramos de esta carretera que discurre por suelo urbano se consideran vías urbanas.

Los retranqueos de la edificación figuran expresamente señalados en los planos, prohibiéndose el uso de jardines privados.

Carreteras locales.- En esta categoría se encuentran comprendidas las carreteras propiedad del Cabildo Insular.

Vías de Servicio de la Autopista.- Son vías que transcurren paralelas a la autopista, a uno y a otro lado, pudiendo tener las parcelas y edificaciones acceso a través de ellas.

En los planos figuran los retranqueos que guardarán las construcciones respecto a estas vías.

Caminos.- Son aquellas vías de carácter público y no urbanas que no se encuentran comprendidas en ninguna de las categorías anteriores.

Artículo 162.- Retranqueos. De la edificación en tramos no urbanos.- Para todos los tramos no urbanos de las carreteras y caminos regirán los siguientes retranqueos para las construcciones.

Autopista: 59 metros del eje.

Carretera Comarcal: 15,50 metros desde el eje.

Carreteras Locales: Cabildo 11 metros del eje.

Caminos: 7 metros del eje.

Asimismo los cerramientos de las fincas o terrenos guardarán las siguientes distancias:

Autopista: 35 metros del eje.

Carretera Comarcal: 15,50 metros del eje.

Carreteras Locales: Cabildo 8 metros del eje.

Caminos: 5 metros del eje.

Artículo 163. Red Viaria Urbana.

1.- Tramos urbanos de las carreteras.

En aplicación del artículo 52.1.2 de la Ley de Carreteras y del art. 136.1.2 del Reglamento General de Carreteras, en los tramos urbanos de cualquier carretera, las alineaciones de las edificaciones serán las fijadas en los planos correspondientes.

Los anchos son variables, siempre arbolados y donde el ancho lo permite se diferenciarán calzadas laterales dejando un paseo central con el fin de localizar paradas de transporte público.

Los carriles de circulación no tendrán un ancho menor de 3 metros, y pueden tener en uno o ambos márgenes aparcamientos de vehículos.

Se podrán situar en ellas surtidores de carburante.

2.- Ramblas.- Son calles urbanas con paseo central y calzadas a ambos lados.

El ancho mínimo del paseo central, que obligatoriamente irá arbolado, será de 6 metros. El ancho mínimo de las calza-

das laterales, será de 5 metros, existiendo además una área de al menos 1,50 metros.

3.- Calles ordinarias.- Cualquier calle de nueva creación tendrá un ancho mínimo entre alineaciones oficiales de 8 metros, con ancho mínimo de aceras de 1,0 metro. Las calles tendrán anchos de acera según lo siguiente:

Ancho de calle menor de 8 metros: 1 metro.

Ancho de calle de 8 a 10 metros: 1,25 metros.

Ancho de calle de 10 a 12 metros: 1,50 metros.

Ancho de calle mayor de 12 metros: 2,50 metros.

4.- Itinerarios peatonales.- Vías para uso exclusivo del peatón, aunque pueden permitir el paso eventual y excepcional de vehículos. El ancho mínimo para todos los peatonales de nueva creación será de 5 metros.

5.- Aparcamientos.- Espacios de la red viaria destinados preferentemente para el estacionamiento de vehículos. Deberán garantizar el espacio de maniobra. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2 x 4,5 metros.

Artículo 164.- Infraestructuras.- La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial no se somete a normas, salvo las generales respecto a los criterios de la ordenación, adaptación del paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

Artículo 165.- Uso libre público.- El destino de estos terrenos es el previsto por la Ley del Suelo en sus artículos 12-1b y 12-2-1-C.

1.- La categoría 1 está construida por aquellos espacios de uso público cuya dimensión supera 1 Ha., pueda inscribirse en el círculo de 50 metros de diámetro, y su misión sea ofrecer una zona verde de uso público cuyo ámbito de influencia sea superior al barrio.

2.- La categoría 2 está construida por aquellos espacios de uso público destinados preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados, sin perjuicio de su tratamiento general como parque o plaza, excepto aquellos de superficie menor de 3.000 m² donde el uso deportivo podrá abarcar el espacio complementario, incluso con la edificación.

3.- La categoría 3 está construida por aquellos espacios de uso público destinados a albergar ferias, parques de atracciones, edificios culturales, etc.

4.- La categoría 4 está construida por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a 1.000 m² y que pueda inscribirse en ellos un círculo de 30 metros de diámetro que permitan el aparcamiento y la plantación de arbolado al menos en el 50% de su superficie.

5.- La categoría 5 está construida por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a 200 m² y que pueda inscribirse en ellos un círculo de 12 metros de diámetro y destinado fundamentalmente a servir de zonas de juegos para los niños. Las zonas ajardinadas no podrán suponer más del 30% de la superficie. Aunque no puedan computar en el cumplimiento de los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento, se permitirá dar a esta denominación a jardines que no cumplan con este mínimo.

6.- La categoría 6 está construida por aquellos espacios de uso público de superficie superior a 1.000 m² y que puedan inscribirse en ellos un círculo de 30 metros de diámetro y pavimentado al menos en un 50% de su superficie. Aunque no puedan computar en el cumplimiento de los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento, se permitirá dar

esta denominación a plazas o pascos que no cumplan con estos mínimos.

7.- La categoría 7 está construida por aquellos terrenos de uso público cuyo destino es el de preservar el paisaje de determinados espacios naturales o establecer distancias de seguridad en las autopistas, carreteras y otros elementos de la infraestructura.

8.- En sus categorías 1 a 6 los espacios libres destinados a parques urbanos y al ocio cultural y recreativo de población 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. Tendrán especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, adecuándose en su diseño de modo que no sólo no sean impedimento para ello, sino que sean lugares idóneos para estas personas.

9.- Entre las dotaciones exigidas a los Planes Parciales por el anexo al art.º 10 del Reglamento de Planeamiento, las que equivalen a las categorías 1, 2, 4, 5 y 6 serán intercambiables cuando se estime que con ello se obtiene un mejor resultado urbano al reforzar la entidad en una de ellas y exista o pueda existir en sectores vecinos dotación razonablemente suficiente de la categoría sustituida.

10.- No podrán computarse en las categorías señaladas en el párrafo anterior lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al 20% salvo que previamente se abanquen o explanen se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañe. La misma norma afectará a su inclusión en categoría 3, salvo que se justifique su idoneidad en función de la singularidad e un destino concreto, tal como parque de atracciones, circuito de motorismo, etc., cuya ejecución se garantice como en el caso anterior y cuya superficie no represente más del 50% de la total a destinar a uso libre público dentro del Plan Parcial que se trate.

Artículo 166.- Usos compatibles con el libre público.- Cualquier otro uso es incompatible con el Libre Público en sus categorías 1, 2, 4, 5 y 6 salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, en el Comercial en su categoría 6, y los de carácter Docente, Asistencial o Colectivo, cuando éstos no requieran edificación, de urgencia (botiquines), gradas, escenarios, tornavoces y otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre.

En la categoría 2 se admiten pabellones cubiertos.

En la categoría 3 parques culturales y recreativos, se admiten las edificaciones o instalaciones necesarias a la función cultural o recreativa, incluso deportiva, siempre que al menos un 50% de la superficie total de los terrenos tenga carácter similar al de los parques urbanos de la categoría 1.

En la categoría 7 cuando se trate de la preservación de espacios naturales, se admite aquellos usos o instalaciones que sin desvirtuar el carácter de tales espacios convengan a su mejor disfrute. Cuando se trate de espacios de protección de las infraestructuras que no entorpezcan la funcionalidad de la principal. Con igual condición podrán admitirse en los espacios libres de protección de autopistas, entre el límite de la zona de servidumbre (situado a 25 m. de las aristas exteriores) y el del espacio libre (a 50 m.) instalaciones deportivas u otras similares que no requieran edificación, siempre que se justifique la idoneidad o conveniencia de tal emplazamiento.

Los usos deportivos al aire libre son compatibles con todas las categorías.

Artículo 167.- Uso docente.- Se consideran incluidos en este uso todos los edificios e instalaciones destinadas a la enseñanza en sus distintos grados. Se incluyen igualmente todas las dependencias e instalaciones anexas a la docencia, como las deportivas, viviendas de profesores, colegios menores, laboratorios, viviendas de conserje y auxiliares, etc.

Las reservas escolares se ajustarán a las medidas establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. En Sueb Urbano los Planes Especiales podrán reducir las reservas hasta un 20%. Se tendrá especialmente en cuenta, la supresión de las barreras arquitectónicas.

Artículo 168.- Uso Comercial.- Se encuentran comprendidos en este uso aquellos establecimientos abiertos al público en los que se ejercen actividades de tráfico comercial, en especial las ligadas a la compra-venta, representación y demás operaciones de mercancías, así como las relacionadas con el sector de servicios, que no impliquen la necesidad de contar en el local con instalaciones industriales, salvo que se trate de industrias ligeras.

Dentro de este uso se encuentra incluido el almacenamiento de productos, siempre que no estén considerados como tales por el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Los almacenes comerciales no abiertos al público o de venta al por mayor se asimilarán a la categoría comercial 3 cuando su superficie sea superior a 3.000 m² y a la 4 en los demás casos.

Se admite una tolerancia del 10% en las superficies que determinan la categoría comercial.

Emplazamiento.- Los comercios de categoría 1 (mercados) sólo podrán emplazarse en áreas a ellos reservadas en el Planeamiento. Dispondrán preceptivamente de una plaza de aparcamiento cada 100 m² dentro de su parcela.

Las de categorías 2 y 3 podrán emplazarse en manzanas destinadas a equipamiento comunitario sin uso específico en el Planeamiento General, en calles de categoría 3 de las áreas globalmente residenciales, o en zonas admitidas dentro de los planes parciales.

Para los de categoría 4 se admite cualquier emplazamiento no asignado a otro uso compatible.

En categoría 5 (kioscos) el uso comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por periodo de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa Licencia Municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable último cuando el kiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo.

En caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por periodo de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a 30 m² por Ha.

Condiciones mínimas.- En los comercios o almacenes que hubiera de situarse en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas se excluyen cualquier tipo de actividad que de acuerdo al Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7-12-61) puede calificarse de "insalubre", o "nociva". Las "peligrosas" o "molestas" sólo son admisibles dentro de los límites siguientes:

Entre las primeras se excluyen terminantemente las susceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas. Se admiten las susceptibles de provocar combustiones siempre

que estas hubieran de provenir de materiales de uso doméstico, y previa comprobación del cumplimiento de las Normas contra incendio en vigor.

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

Las actividades molestas por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc., requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se acusen molestias a los colindantes o viandantes.

En el caso de actividades generales de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquellos que en funcionamiento diurno produzcan en el medio urbano un nivel de ruido superior a 70 DB o transmitan a los locales contiguos niveles superiores a 50 DB, si éstos son de uso industrial, o a 40 DB en otro caso.

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 80 cms de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de plazas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada 75 clientes o fracción.

En los locales de dimensión inferior a 50 m² podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

Cuando los locales están emplazados en edificios de viviendas, éstas dispondrán de acceso, escaleras y ascensores independientes, y los locales comerciales no podrán comunicarse con las escaleras o portal de las viviendas sino a través del hall intermedio con puertas de salida inalterables al fuego.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación no serán inferiores a 1/10 de la planta del local. En el segundo caso el Excmo. Ayuntamiento exigirá la presentación de los proyectos de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados, quedando sometidos a revisión en el momento de la apertura del local.

Artículo 169.- Administración y servicios públicos.- En los locales donde la Administración preste servicios al público deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.

Los mercados deberán situarse en manzanas completas. Los parques de bomberos requerirán una situación próxima a una vía rápida que permita el pronto desplazamiento de los vehículos hacia cualquier punto de la zona a servir.

Los parques móviles y de mantenimiento se asimilarán al uso industrial equivalente.

Los Servicios Especiales no tendrán establecidas condiciones de emplazamiento o se asimilarán al uso industrial equivalente, según los casos.

Artículo 170.- Uso Sanitario y Asistencial.- Los edificios y locales destinados a este uso, públicos y privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de la autoridad competente.

Las grandes clínicas y hospitales sólo podrán emplazarse en zonas a ellas reservadas en el planeamiento, o en el suelo urbanizable. En el primer caso, la superficie del solar no será inferior a 100 m² por cama, y se dispondrán de aparcamientos a razón de 1 plaza por cama.

Los demás usos sanitarios asistenciales (asilo, casas de salud, ambulatorios, centros de consulta, dispensarios, clínicas veterinarias, etc) son compatibles con todos los usos.

Sus usos compatibles con el sanitario asistencial los que representen servicios internos del principal.

Artículo 171.- Uso comunitario.- En cualquiera de sus categorías al uso comunitario podrá emplazarse en manzanas destinadas a equipamientos comunitarios sin uso específico en las Normas Subsidiarias, o en zonas reservadas dentro de los Planes Parciales.

Podrá también emplazarse en régimen de compatibilidad con el uso residencial siempre que no suponga afluencia superior a 250 espectadores o participantes.

Artículo 172.- Uso de espectáculos.- Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso de espectáculos cumplirán las disposiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/82) y disposiciones que lo complementen o modifiquen, en particular, las Normas contra Incendios en vigor.

Son usos compatibles todos los que representen servicios internos del principal.

Artículo 173.- Uso de oficinas.- Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter privado o público por concesión y los que con carácter análogo se destinen a alojar despachos profesionales.

Las oficinas de empresas concesionarias de servicios públicos cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 175.

Los edificios y locales destinados a oficinas se atenderán a las Normas e instrucciones de las autoridades laborales competentes. El uso de oficina es compatible con el resto de los usos.

Artículo 174.- Usos especiales.- Se consideran especiales aquellos usos, que no estando incluidos en los anteriores, existan o pretendan establecerse en el territorio ordenado, sea con el fin de prestar un servicio público sea por encarnar un legítimo interés particular.

Tales usos podrán autorizarse cuando a juicio de la Administración Municipal no contradigan la ordenación general o particular de la zona o lugar de que se trate.

Para ello, cuando estos usos estén específicamente regulados por Disposiciones Generales, se estará a lo que las mismas dispongan. Sin perjuicio de ello serán siempre de aplicación las Normas u Ordenanzas aplicables a cada suelo, y en su caso, el Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7-12-61) sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o disposición que lo sustituya.

Como norma general se establece que la concesión de licencia para estos usos irá siempre precedida de un periodo de Información y Participación Pública, con los mismos requisitos que la Ley del Suelo establece para el Planeamiento.

Usos compatibles.- Los usos especiales estarán en general aislados y rodeados de espacios de protección dimensionados proporcionalmente a la naturaleza del uso. Salvo que se trate de usos homólogos y convenga agruparlos por rasantes funcionales, o para mejor protección del medio urbano o rural, serán en general incompatibles entre sí.

Artículo 175.- Cambios de uso.- En el suelo apto para la urbanización, la sustitución de usos o categorías de uso requie-

rirá modificación del planeamiento que le afecte, salvo que el mismo autorice expresamente la sustitución. A los efectos de equipamiento y cesiones previstos en el Reglamento de Planeamiento la modificación se considerará como nuevo planeamiento.

En suelo urbano, los usos libres públicos y docente público son irremplazables. El docente privado, figure o no como tal en el Planeamiento, sólo es reemplazable por el Docente Público o por el comunitario en categoría 2.

En esta misma clase de suelo los usos, Sanitario y Asistencial Comunitario y de Espectáculos sólo son permutables, entre sí. Cuando el uso sustituido sea público el nuevo ha de serlo también.

En suelo urbano consolidado, la sustitución de un uso preestablecido por el Residencial, o el cambio a categoría que implique mayor densidad dentro de éste, estará condicionada a su compatibilidad dentro de la zona de que se trate, a la garantía de aparcamiento en el interior de parcela a razón de una plaza por vivienda y a la cesión al municipio de terrenos con destino a equipamiento en proporción igual a la exigida por el anexo al Reglamento de Planeamiento para los planes parciales de carácter residencial, esto es 30 m² cada nueva vivienda o 40 m² hasta 500 viviendas. Si el número de nuevas viviendas hubiera de ser superior, será precisa además la modificación del planeamiento que le afecte. La cesión se entenderá dentro del barrio o sector de que se trate, o a valor urbanístico equivalente en otro caso.

TITULO IV.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS POR EL PLANEAMIENTO PARCIAL, ESPECIAL Y ESTUDIO DE DETALLE.

Artículo 176.- Planes especiales.- Será preciso redactar, con carácter urgente, y siempre antes de un año desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, un Plan Especial de Mejora Ambiental, con especial atención al paisaje abierto que se produce en las inmediaciones de la autopista, el cual dará tratamiento a los acabados de los edificios ya contruidos, así como a sus innumerables parajes naturales y especies arbóreas y a los taludes movimientos de tierras producidos por la creación de la citada autopista.

También es conveniente el Plan Especial de Caminos del Litoral, donde se recogerá el trazado y desarrollo de una vía peatonal en toda la Costa del Municipio, que permita acceder a los diversos espacios naturales, así como el disfrute del paisaje.

Artículo 177.- Planes Parciales Residencial.

1.- Los planes parciales residenciales abarcarán las áreas delimitadas en los planos.

2.- La densidad máxima permitida será de 50 viviendas/Ha., excepto los destinados a Ciudad Jardín, que no podrán superar 20 viviendas/Ha.

3.- La altura de la edificación no podrá superar en ningún caso las 3 plantas.

4.- Además de cumplir los estándares urbanísticos que establece la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, las cesiones gratuitas de suelo destinado a zonas verdes, estarán en un sólo paquete de suelo, y lo mismo ocurrirá con el resto de las cesiones, no pudiéndose fraccionar estos terrenos.

Será igualmente de cesión gratuita al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de Suelo restante. Si esta cesión fuera de menor entidad que la parcela mínima podrá ser susti-

tuida por su equivalente en dinero a precio de mercado del suelo.

5.- Cualquier determinación de viario establecido por las Normas Subsidiarias se respetará escrupulosamente.

6.- Las zonas verdes cumplirán lo establecido en el artículo 171 de esta Normas Urbanísticas.

7.- Con independencia de las densidades reales a efectos de cálculo de estándares, no podrá en ningún caso considerarse menor de 10 viviendas/Ha en Ciudad-Jardín, ni de 40 viviendas/Ha., en el resto.

8.- Las edificabilidades máximas en el desarrollo de los planes parciales será de 0,8 m² por m² en edificación cerrada y de 0,40 m² por m² en edificación ciudad-jardín.

Artículo 178.- Planes Parciales Turísticos.

1.- Los Planes Parciales Turísticos abarcarán las áreas delimitadas en los planos.

2.- La densidad máxima permitida será de 30 viviendas/Ha.

3.- La altura de la edificación no podrá superar en ningún caso las 3 plantas.

4.- Será de aplicación el artículo 188-5, 188-6.

5.- Con independencia de las densidades reales, a efectos de cálculo de estándares, no podrá en ningún caso considerarse una densidad inferior a 20 viviendas/Ha.

Artículo 179.- Planes Parciales Industriales.

1.- Los Planes Parciales Industriales abarcarán como mínimo una superficie de 1 Ha.

La densidad máxima permitida será de 7.500 m² por Ha.

2.- La altura no podrá superar nunca las 3 plantas ni 9 metros.

4.- Alrededor de la edificación será obligatorio plantar arbolado de alto fuste, en especial entre la zona industrial y la autopista.

3.- Se cumplirá el artículo 150-4, 150-5, 150-6.

Artículo 180.- Planes Especiales aprobados.- Plan Especial de Ordenación Turística "Paraíso de la Cruz".

En el suelo calificado como urbano en las Normas Subsidiarias, las nuevas construcciones se ajustarán a lo establecido en estas Normas Urbanísticas para las tipologías de Edificación Abierta y de Ciudad-Jardín.

En el suelo calificado como urbano en las Normas Subsidiarias y que en el Plan especial tenía calificación de Centro Cívico Comercial, Zona Verde Pública, Zona Deportiva o Zona Recreativa, las nuevas construcciones se regirán por lo que establecen estas Normas Urbanísticas para el Equipamiento Comunitario.

Cualquier construcción existente que se construyera con arreglo a las Ordenanzas del Plan Especial y no cumpliera con estas condiciones no se declara fuera de ordenación, si bien no podrán realizarse en ellas, obras que aumenten el incumplimiento, pero si cualquier otra que esté en conformidad con estas Normas Urbanísticas.

Se mantiene expresamente las determinaciones del Plan Paraíso de la Cruz, en lo que no se oponga a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, debiendo de completarse la

urbanización de todo el polígono, así como procederse a las cesiones y obligaciones definidas en el propio Plan Especial.

Artículo 181.- Urbanizaciones sin planeamiento.- Estas Urbanizaciones, ejecutadas sin Plan Parcial ni Especial aprobado, se encuentra consolidada y urbanizada aproximadamente en un 80%.

El suelo se califica como urbano con las siguientes condiciones:

Se cederán al Ayuntamiento las zonas verdes públicas, y viarios independientemente de que puedan establecerse convenios sobre la conservación de las mismas.

Los promotores de las urbanizaciones deberán completar a su costa la urbanización, en el grado mínimo de asfaltado, red de agua, red de energía eléctrica y alumbrado público, debiéndose realizar las citadas obras antes de cuatro años desde la aprobación de estas Normas.

Artículo 182.- Estudio de detalle.

1.- Podrán formularse Estudios de Detalles con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por las Normas de Planeamiento, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el instrumento de ordenación citado, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los demás casos, y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudio de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de las Normas Subsidiarias, Plan Parcial, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan o Normas Subsidiarias, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan o Normas Subsidiarias.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de Normas Subsidiarias de Planeamiento y

Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 183.- Suelo no computable en la superficie de los Planes.- Los barrancos, acantilados y otros accidentes topográficos a los que se asigne el uso de protección son intrínsecamente no aptos para la urbanización y se considerarán de aprovechamiento nulo. A estos efectos su superficie no será computable dentro de la del sector hasta el límite de la Zona de Servidumbre.

Artículo 184.- Fraccionamiento por acción de la Administración.- En el suelo apto para la urbanización, cuando la finalidad de encauzar los crecimientos marginales que pudieran darse, o en general, para facilitar la participación de la iniciativa privada, la Administración considere conveniente establecer por gestión directa el equipamiento necesario a una unidad urbana de las previstas en Anexo al Reglamento de Planeamiento, podrá proceder a su delimitación como sector independiente.

En tal supuesto la Administración podrá resarcirse entrando a formar parte de la comunidad reparcelatoria, o alternativamente, convenir libremente con los promotores interesados (y en su caso, con los adquirientes de parcelas, conforme a lo previsto en el artº. 53 de la Ley del Suelo) otras formas de compensación bajo el principio general de que no podrá en ningún caso imponerse perjuicio o beneficio al interés público ni al privado, respecto a los supuestos ordinarios de promoción del suelo.

Artículo 185.- Ejecución anticipada del equipamiento.- Cuando no hubieran de dificultar la posterior ejecución de los planes podrán autorizarse obras destinadas a Equipamiento Comunitario ajustándose a las condiciones de volumen establecidas para la edificación cerrada.

Artículo 186.- Gestión de la infraestructura.- Las carreteras y autopistas, sus enlaces con la red urbana, y las restantes infraestructuras técnicas necesarias a nivel ciudad, se ejecutarán por gestión directa, con o sin Planeamiento general, a tenor de las competencias que pueda tener conferidas el MOPU u otro organismo actuante.

Cuando razones de interés general apreciadas por la Administración Urbanística así lo justifiquen, podrán también ejecutarse como carretera aquellas vías previstas que en fases intermedias del desarrollo de la ciudad y debido a su largo recorrido puedan desempeñar funciones de enlace entre lugares distantes.

Artículo 187.- Edificaciones fuera de ordenación.- Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas que no se vean afectadas por la red viaria, los espacios libres, los equipamientos y las alineaciones de fachada, y que no se encuentren dentro de las áreas edificables previstas, no se considerarán por ello fuera de ordenación.

Sin embargo, en la parte de tales construcciones que no estén conformes con la ordenación propuesta no podrán producirse aumentos de volumen. Las edificaciones existentes

con anterioridad a la aprobación de estas Normas y que estén afectadas por la red viaria, o los espacios libres, o los equipamientos o las alineaciones o el aprovechamiento se considerarán fuera de ordenación. En ellos no podrán realizarse obras que supongan aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación del inmueble. Caso de que se enajenaren edificios fuera de ordenación deberá hacerse constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA URSULA

Anexo I. Estándares y superficies.

Núcleo.- Superficie m².- Superficie edificable m².- Vivienda/ha.- Población prevista

La Quinta,	390.200,	251.800,	16,	2.516.
Lomo Román,	76.000,	67.720,	18,	540.
El Paraiso,	76.960,	70.020,	18,	560.
U.A. El Paraiso,	23.780,	15.900,	13,	124.
San Patricio,	143.510,	115.750,	17,	980.
Cuesta de la Villa,	35.790,	24.300,	33,	484.
El Jardín,	26.610,	18.350,	15,	160.
Bº Morales,	21.490,	15.700,	36,	312.
U.A. Las Palmeras,	22.355,	19.250,	28,	256.
Malpaís,	27.910,	14.690,	20,	220.
Tamaide Bajo,	86.370,	70.550,	20,	712.
Tamaide Alto,	61.740,	39.760,	17,	428.
Casablanca,	62.680,	52.450,	19,	484.
El Pino,	36.300,	26.500,	32,	472.
Corujera Baja,	73.680,	27.860,	19,	556.
Corujera Alta,	143.620,	98.150,	34,	1.260.
Calvario Bajo,	43.010,	28.550,	33,	568.
U.A. El Calvario,	81.110,	35.810,	15,	488.
Calvario Alto,	140.000,	86.100,	30,	1.740.
Casco,	88.100,	48.720,	22,	784.
El Cantillo,	71.960,	56.400,	39,	1.128.
Tosca La Iglesia,	111.690,	70.680,	31,	1.412.
Hilos,	107.100,	65.500,	30,	1.368.
La Vera,	220.980,	87.560,	20,	1.748.
Farrotillo,	100.030,	66.600,	33,	1.332.
Tosca Ana Mª,	49.100,	36.200,	37,	724.
Total,	2.322.075,	1.510.610,	24,	21.976.

Superficies de suelo apto para urbanizar

Bº Morales,	147.000 m ² .
El Calvario,	70.000 m ² .
La Quinta,	314.000 m ² .
Tamaide,	43.000 m ² .
La Corujera,	35.000 m ² .
El Jardín,	48.000 m ² .
Total,	657.000 m ² .

NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA URSULA

Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPIO DE SANTA URSULA. TENERIFE.

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE STA URSULA.

Unidad de actuación: LOMO ROMAN

SITUACION: Entre Autopista y Carretera
General del Norte, en el Casco

SUPERFICIE:

15.180 m²

Datos generales.

DENSIDAD:
10 V/Ha.

SUP. EDIFICABLE:
5.540 m²

PORCENTAJE CESIONES:
43%

SUP. CESIONES:
6.570 m²

EDIFICABILIDAD
0,73 m²/m²

VOLUMEN:
2,20 m³/m²

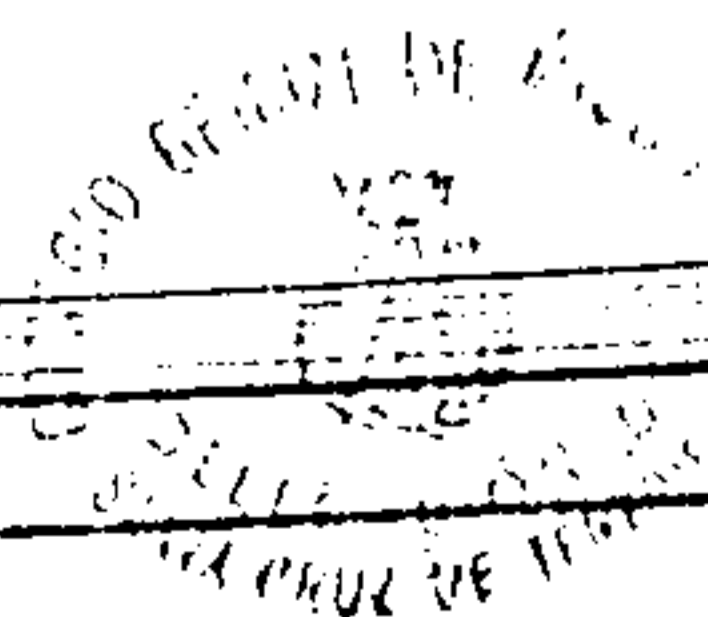
CESIONES: calles 5.100 m²
Zonas verdes 1.200 m²

Calificación urbanística, condiciones normativas.

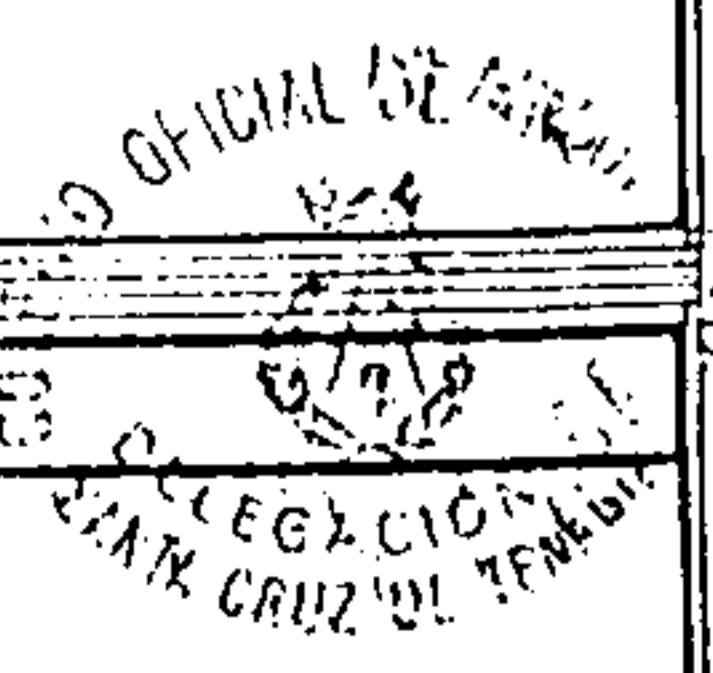
Edificación cerrada 3 plantas de altura 4.250 m²
Ciudad-Jardín 4.300 m²

Obligaciones de la promoción.

Proyecto y ejecución de la Urbanización.



<h1 style="margin: 0;">NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO</h1> <h2 style="margin: 0;">MUNICIPIO DE SANTA URSULA. TENERIFE.</h2>		
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE STA URSULA.		
Unidad de actuación: ZUMACAL - EL CALVARIO		
SITUACION: Parte alta Crta. General del Norte	SUPERFICIE: 56.600 m ²	
<h3 style="margin: 0;">Datos generales.</h3>		
DENSIDAD: 20 v/Ha	SUP. EDIFICABLE: 40.740	PORCENTAJE CESIONES: 28%
SUP. CESIONES: 15.860 m ²	EDIFICABILIDAD: 0,9 m ² /m ²	VOLUMEN: 3,2 m ³ /m ³
CESIONES: Calles - 13.400 m ² Zona verde 1.760 m ² Equipamiento 700 m ²		
<h3 style="margin: 0;">Calificación urbanística, condiciones normativas.</h3>		
Edificación cerrada II plantas de altura.		
<h3 style="margin: 0;">Obligaciones de la promoción.</h3>		
Completar las cesiones que no se han producido. Urbanización del polígono y zonas verdes.		



NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA URSULA

Anexo III. Edif. en bordes de caminos y carreteras en zonas rural-urbanas.

Edificación en borde de caminos y carreteras en zonas rural-urbanas.

Relación de caminos y ubicación de la zona edificatoria.

Plano nº 4:

Tosqueras-Cuesta Perera: tramo comprendido entre 30 y 90 m. partiendo de C. Tosqueras.

Lomo Hilos: desde cota 369 hasta enlace con C. Cantillo-Cuesta Perera.

La Bastona: borde izquierdo: desde cota 342 hasta enlace con C. Cantillo-Lomo Hilos.

Borden derecho: desde cota 337 hasta enlace con C. Cantillo-Lomo Hilos.

Tosca de la Iglesia: entre cotas 355 y 422.

Tijarafe: entre cotas 317 y 378.

Zarzales: entre cotas 320 y 442.

Enlace Zarzales-Zumacal: todo el tramo.

Zumacal: borde izquierdo: entre cotas 335 y 444.

Borde derecho: entre cotas 360 y 444.

Transv. izda. Zumacal: todo el tramo.

Los Mosquitos: entre cotas 350 y 365.

Transv. Los Mosquitos: tramo de 70 m. desde C. Mosquitos.

Hno. Pedro-Mosquitos: borde izdo.: todo el tramo.

Mosquitos-Tarajales: borde izdo.: todo el tramo.

Ctra. Corujera: borde izdo.: entre la planta y cota 398.

Enlace Ctra. Nueva y Antigua Corujera: todo el tramo.

Ctra. Antigua Corujera: entre cotas 402 y 436.

Plano nº 5:

Tosca Barrios: entre cotas 355 y 400.

Fuente Gonzalo: tramo de 120 m. partiendo del Cno. del Monte.

Enlace 1º Tosqueras-Barranquillo: todo el tramo.

Enlace 2º Tosqueras-Barranquillo: todo el tramo.

Barranquillo: entre cotas 400 y 425.

Plano nº 6:

Las Turcas: entre cotas 545 y 572.

Pino alto: borde izdo.: tramo de 450 m. desde C. Guanches y desde C. Banderola hasta límite término municipal.

Borde dcho.: tramo de 220 m. desde Escuela y desde C. Banderola hasta límite término municipal.

Ctra. Nueva Corujera: borde dcho., entre cota 450 y subida a Tamaide.

Tamaide: borde derecho: tramo de 100 m. a partir de la Carretera Nueva a La Corujera.

PUNTALLANA

ANUNCIO

2217

En la Secretaría-Intervención de esta Corporación y a los efectos previstos en la vigente legislación, se halla de manifiesto la cuenta de Administración del Patrimonio de 1991, junto con su justificante y el informe de la

Comisión Especial de Cuentas, para su examen y formulación, por escrito, de los reparos y observaciones que procedan, con sujeción a las siguientes normas.

Plazo de exposición: QUINCE días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL de la Provincia.

Plazo de admisión de reparos u observaciones; el plazo anterior y OCHO días más.

Oficina de presentación: Registro General.

Organo ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

Puntallana, a 6 de marzo de 1991.- El Alcalde.

ANUNCIO

2218

En la Secretaría-Intervención de esta Corporación y a los efectos previstos en el artículo 193 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se halla de manifiesto la Cuenta General del Presupuesto de 1990 e informe de la Comisión Especial de Cuentas, para su examen y formulación, por escrito, de las reclamaciones, reparos y observaciones que procedan.

Plazo de exposición: QUINCE días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL de la Provincia.

Plazo de admisión de reclamaciones, reparos u observaciones: el plazo anterior y OCHO días más.

Oficina de presentación: Registro General.

Organo ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

Puntallana, a 6 de marzo de 1991.- El Alcalde.

ANUNCIO

2219

Habiendo sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 1 de marzo de 1991, el Padrón correspondiente al Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del ejercicio de 1991, queda expuesto al público, en la Secretaría General de esta Corporación, por plazo de OCHO días, para oír las reclamaciones a que hubiere lugar.

Si transcurrido dicho plazo, no se hubiese presentado reclamación alguna, se procederá a la recaudación en periodo voluntario desde el PRIMERO de abril al TREINTA Y UNO de mayo de mil novecientos noventa y uno.

Asimismo, se advierte a los contribuyentes que la no realización del pago en periodo voluntario dará lugar a la imposición del recargo de apremio (20%) y las deudas devengarán el correspondiente interés de demora.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Puntallana, a 8 de marzo de 1991.- El Alcalde.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPIO DE SANTA URSULA, TENERIFE

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE STA URSULA.

Unidad de actuación: EL PARAISO.

SITUACION:
Bajo el enlace de la Autopista
en la Cuesta de la Villa.

SUPERFICIE:
23.780.m2.

Datos generales.

DENSIDAD:
15 V/H

SUP EDIFICABLE:
15.900.m2

PORCENTAJE CESIONES:
33,13%

SUP CESIONES:
7.880.m2

EDIFICABILIDAD:
0,2m2/m2

VOLUMEN:
1,2m3/m2

CESIONES

Mirador 780.m2
Equipamiento 2100.m2
Calles 5000.m2

Calificación urbanística, condiciones normativas.

Ciudad Jardin 2 Plantas de altura.

Obligaciones de la promoción.

Proyecto de Reparcelacion
Proyecto y ejecución de la urbanizacion
Acordiamiento del mirador.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPIO DE SANTA URSULA. TENERIFE.

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE STA URSULA.

Unidad de actuación: EL CALVARIO.

SITUACION: El Calvario, entre la Carretera General del Norte y La Autopista.

SUPERFICIE:
81.110.m²

Datos generales.

DENSIDAD: 15.V/H.	SUP. EDIFICABLE: 35.810.m ²	PORCENTAJE CESIONES: 37,48%
SUP. CESIONES: 30.400.m ²	EDIFICABILIDAD: 0,88m ² /m ²	VOLUMEN: 3,97m ³ /m ²

CESIONES:

Residencial 10%	3.650.m ² . (Viviendas Sociales)
Zona verde y Equipamiento	8.970.m ²
Calles	17.780.m ²

Calificación urbanística, condiciones normativas.

Zona Industrial	3 Plantas/ Edificabilidad 1,5m ² /m ²
Zona Industrial-Residencial	3 Plantas/Edif. 2,5m ² /m ²
Zona Residencial	3 Plantas./Edif. 2,5m ² /m ²
Rustico de Protección (14.900.m ²)	

Obligaciones de la promoción.

Proyecto y ejecución de la urbanización
Acondicionamiento del suelo rustico de protección.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPIO DE SANTA URSULA. TENERIFE.



PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE STA URSULA.

Unidad de actuación: LAS PALMERAS.

SITUACION:

Barrio Tamaide, sobre la carretera de La Corujera.

SUPERFICIE:

22.235.m2

Datos generales.

DENSIDAD:
28 V/H.

SUP. EDIFICABLE:
19.250.

PORCENTAJE CESIONES:
13,42%

SUP. CESIONES:
2.985.m2

EDIFICABILIDAD:
0,61m2/m2

VOLUMEN:
1,82m3/m2

CESIONES:

Equipamiento 1.060.m2
Calles 1.925.m2

Calificación urbanística, condiciones normativas.

Edificación Abierta, Tipo A
Altura máxima 2 Plantas.

Ocupación 35%

Obligaciones de la promoción.

Proyecto y ejecución de la urbanización
Acondicionamiento de la zona de equipamiento.

