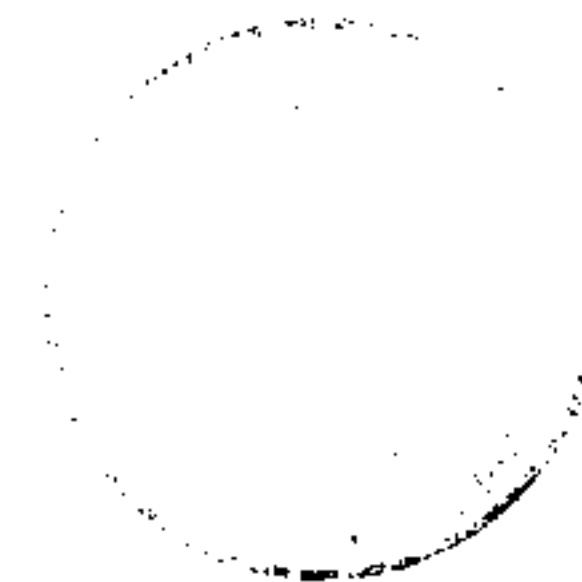


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

EL TANQUE



TEXTO REFUNDIDO Julio 1998



El presente documento fue aprobado por el Pleno Municipal de

23 DIC. 1998

DILIGENCIA: Que la hago yo el Secretario, a los efectos establecidos en el art. 131.5 del R.D. 2159/1978, del 23 de Junio, para hacer constar que este Tomo III (Normas Urbanísticas), debidamente sellado, rubricado y foliado con los números 087 al 132, corresponde al documento de las N.S.P. remitido a la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, para la toma de conocimiento por parte de la Consejera según acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha 04/06/98 y por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento de fecha 24/06/98, y que consta de 46 folios (foliados desde el 001 al 184).



El Tanque, 10 de Julio de 1998.

El Secretario

NORMAS URBANÍSTICAS





NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

ÍNDICE.-

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.
- Artículo 2. Vigencia, Revisión y Modificación.
- Artículo 3. Obligatoriedad.
- Artículo 4. Documentación de las Normas Subsidiarias y su interpretación.
- Artículo 5. Abreviaturas en el texto y claves de interpretación de planos.

TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- Artículo 6. Clasificación del suelo.
- Artículo 7. Estructura General y Orgánica.
- Artículo 8. Sistema Viario.
- Artículo 9. Sistemas de Equipamientos.
- Artículo 10. Sistema de Espacios Libres.
- Artículo 11. Sistema de Servicios Urbanos.

CAPITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.

- Artículo 12. Edificación en Suelo Urbano
- Artículo 13. Condición de solar.
- Artículo 14. Tipos de Edificación. Zonas.
- Artículo 15. Terminología.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA.

- Artículo 16. Condiciones de la parcela.
- Artículo 17. Regulación de la altura.
- Artículo 18. Altura de la edificación con frente a dos calles en esquina.
- Artículo 19. Altura de la edificación con frente a dos calles que no forman esquina.
- Artículo 20. Altura de la edificación con frente a calle y a suelo rústico.
- Artículo 21. Construcciones por encima de la altura máxima.
- Artículo 22. Muros medianeros al descubierto.
- Artículo 23. Alineaciones interiores y chaflanes.
- Artículo 24. Patios de manzana.
- Artículo 25. Patios de luces o interiores.





- Artículo 26. Patios mancomunados.
- Artículo 27. Patios abiertos a fachada.
- Artículo 28. Altura de plantas.
- Artículo 29. Vuelos en fachada.
- Artículo 30. Muestras y banderines.
- Artículo 31. Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes de los edificios.
- Artículo 32. Garajes.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA.

- Artículo 33. Condiciones Generales.
- Artículo 34. Condiciones de la parcela.
- Artículo 35. Ocupación máxima.
- Artículo 36. Altura máxima.
- Artículo 37. Edificabilidad máxima.
- Artículo 38. Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.
- Artículo 39. Construcciones por encima de la altura máxima.
- Artículo 40. Altura de plantas.
- Artículo 41. Vuelos en fachadas.
- Artículo 42. Muestras y banderines.
- Artículo 43. Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes de los edificios.
- Artículo 44. Garajes y aparcamientos.
- Artículo 45. Muros de cerramiento de la parcela.

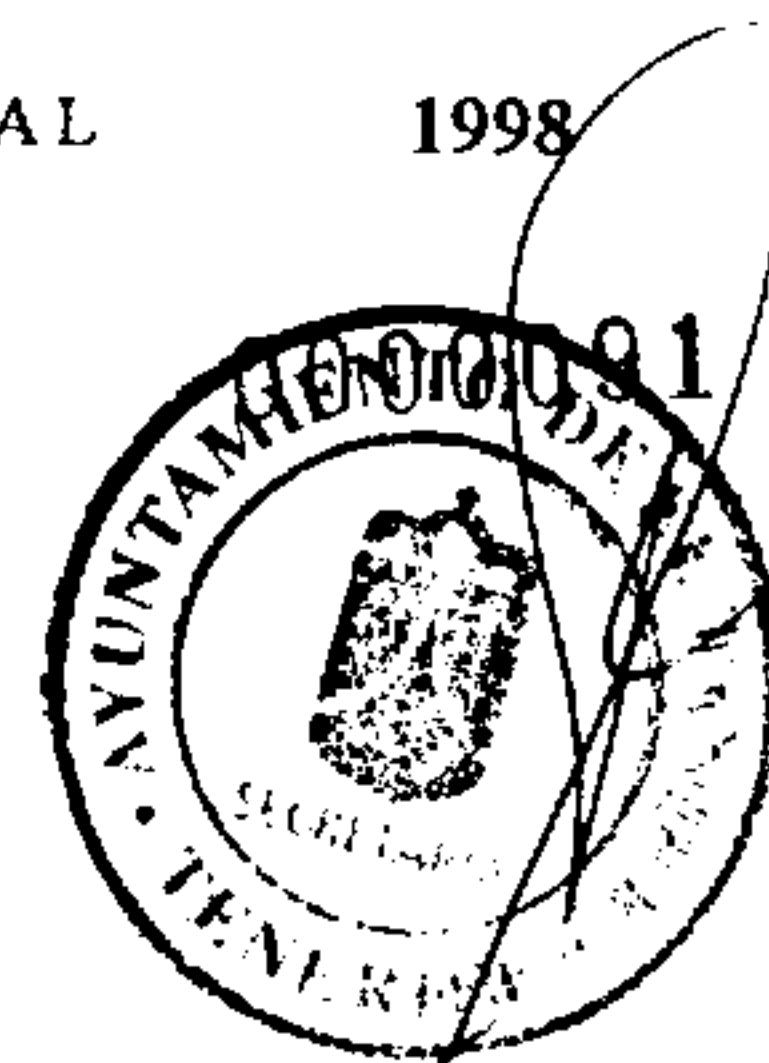
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN CIUDAD JARDÍN

- Artículo 46. Condiciones Generales.
- Artículo 47. Condiciones de la parcela.
- Artículo 48. Ocupación máxima.
- Artículo 49. Altura máxima.
- Artículo 50. Edificabilidad máxima.
- Artículo 51. Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.
- Artículo 52. Construcciones por encima de la altura máxima.
- Artículo 53. Altura de plantas.
- Artículo 54. Vuelos en fachadas.
- Artículo 55. Muestras y banderines.
- Artículo 56. Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes de los edificios.
- Artículo 57. Garajes y aparcamientos.
- Artículo 58. Muros de cerramiento de la parcela.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE LIBRE COMPOSICIÓN.

- Artículo 59. Condiciones de la Edificación de Libre composición.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO.



- Artículo 60. Delimitación del Casco Histórico.
- Artículo 61. Definición de los tipos de obra permitidos.
- Artículo 62. Grados de protección de los inmuebles.
- Artículo 63. Edificios de protección Integral.
- Artículo 64. Edificios de protección Ambiental.
- Artículo 65. Tramitación de Licencias.

CAPITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

- Artículo 66. Definición del Suelo Rústico.
- Artículo 67. Normas generales en el Suelo Rústico.
- Artículo 68. Categorías del Suelo Rústico.
- Artículo 69. Suelo Rústico de Protección Reserva Natural Especial de Chinyero
- Artículo 70. Suelo Rústico de Protección Parque Natural de Corona Forestal.
- Artículo 71. Suelo Rústico de Protección Parque Rural de Teno.
- Artículo 72. Suelo Rústico de Protección, Paisaje Protegido de los Acantilados de la Culata
- Artículo 73. Suelo Rústico de Protección, Sitio de Interés Científico de Interian.
- Artículo 74. Suelo Rústico Potencialmente Productivo.
- Artículo 75. Suelo Rústico de Protección de Carreteras.
- Artículo 76. Suelo Rústico Residual
- Artículo 77. Suelo Rústico de Protección del Paisaje.
- Artículo 78. Suelo Rústico de Protección del Paisaje en área de interés especial n°1
- Artículo 79. Suelo Rústico de Protección del Paisaje en área de interés especial n°2
- Artículo 80. Suelo Rústico de Protección del Paisaje en área de interés especial n°3
- Artículo 81. Asentamientos Rurales.
- Artículo 82. Condiciones estéticas en el Suelo Rústico en general.



TITULO TERCERO. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 83. Tipos de usos y sus relaciones.
- Artículo 84. Clasificación de los usos.
- Artículo 85. Definición de los usos y sus categorías.

CAPITULO II. COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN ZONAS Y CATEGORÍAS DE SUELO.

- Artículo 86. Zonas en Suelo Urbano.
- Artículo 87. Usos permitidos en la Zona 1. Edificación Cerrada.



- Artículo 88. Usos permitidos en la Zona 2. Edificación Abierta.
- Artículo 89. Usos permitidos en la Zona 3. Edificación de Libre Composición.

**TITULO CUARTO.
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

CAPITULO I. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 90. Competencia.
- Artículo 91. Desarrollo del Planeamiento General.
- Artículo 92. Planes Especiales.
- Artículo 93. Estudios de Detalle.
- Artículo 94. Proyectos de Urbanización.

SECCIÓN 2ª. DESARROLLO SEGÚN REGÍMENES DE SUELO.

- Artículo 95. Desarrollo en Suelo Urbano.
- Artículo 96. Desarrollo en Suelo Rústico.
- Artículo 97. Desarrollo de los Sistemas Generales.

CAPITULO II. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

- Artículo 98. Ejecución de las Normas Subsidiarias.
- Artículo 99. Obtención de suelo destinado a Sistemas.
- Artículo 100. Cesiones para Equipamientos y Dotaciones.



CAPITULO III. PUBLICIDAD Y CONTROL DEL PLANEAMIENTO.

- Artículo 101. Información a los administrados.
- Artículo 102. Informes o Cédulas Urbanísticas.
- Artículo 103. Alineaciones y Rasantes.
- Artículo 104. Control de las Normas Subsidiarias.

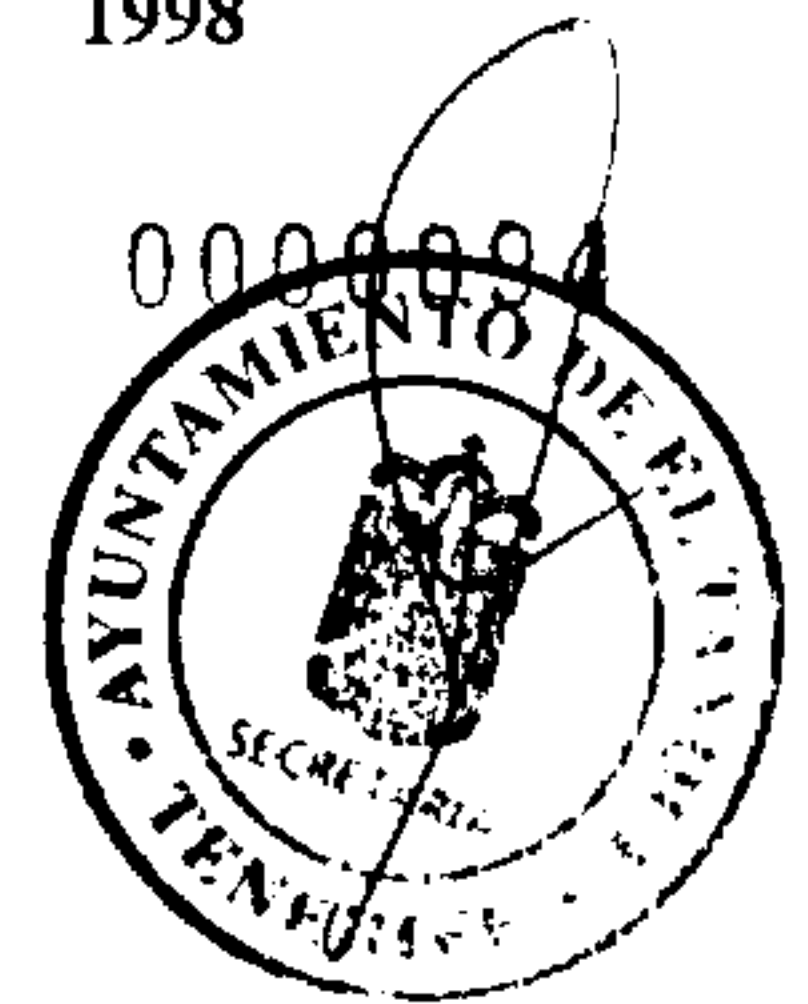
CAPITULO IV. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

- Artículo 105. Contenido de las licencias.
- Artículo 106. Condiciones del otorgamiento de licencias.
- Artículo 107. Documentación de la solicitud de obra mayor y menor.
- Artículo 108. Solicitud de licencia de movimiento de tierras.
- Artículo 109. Solicitud de licencia de parcelación.
- Artículo 110. Solicitud de licencia de primera ocupación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
E L T A N Q U E



- Artículo 111. Solicitud de licencia de modificación de uso.
- Artículo 112. Solicitud de licencia de derribo.
- Artículo 113. Solicitud de licencia de cerramiento o murado de parcelas.
- Artículo 114. Solicitud de licencia de tala de árboles.
- Artículo 115. Solicitud de licencia de actividades extractivas.
- Artículo 116. Solicitud de licencia de viviendas autoconstruidas.
- Artículo 117. Procedimiento para la obtención de licencias.
- Artículo 118. Licencias en Suelo Rústico.
- Artículo 119. Costes de Urbanización.
- Artículo 120. Plazo y caducidad de las licencias.



TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.-

Objeto y ámbito territorial

1. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es la ordenación urbanística del Término Municipal de El Tanque. Estas Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación integral del municipio y revisan, por tanto, la vigente Delimitación de Suelo Urbano, que quedarán sin efecto en el momento en que las presentes se aprueben definitivamente y entren en vigor.

2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se formulan de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo y sus Reglamentos lo son al Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a los Reglamentos de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto, y de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1.978, de 23 de junio.

3. Asimismo, se contemplan y desarrollan las determinaciones de las leyes 5/1.987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias; 6/1.987 de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida; 11/1.989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias; 7/1.990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial y 12/1.994 de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, así como el Decreto 35/1995 de 24 de febrero de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

Artículo 2.-

**Vigencia, Revisión y
Modificación.**

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor de conformidad con lo previsto en el art. 70.2 de la Ley de Régimen Local y en el art. 124 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y mantendrán su vigencia de forma indefinida mientras no se sustituyan por un Plan General o sea precisa su Revisión.

2. Se revisarán las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando, previo un estudio justificativo que lo demuestre, se de alguna de las siguientes circunstancias:

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

b) La ocupación del ochenta por ciento (80 %) del Suelo Urbano.

c) La ocupación de terrenos por procesos de urbanización marginal que supongan más del diez por ciento (10 %) del Suelo Urbano.

d) La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.

e) La aprobación del proyecto de ampliación de la Autovía del Norte (anillo de circunvalación insular).

3. Se modificarán las presentes Normas Subsidiarias, conforme a lo establecido en los artículos 128 y 129 del Real Decreto 1/1.992, de 26 de junio, previo un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente en el mantenimiento o mejora de los estándares urbanísticos previstos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento en cuanto a equipamientos y espacios libres, no alterándose substancialmente sus determinaciones o el equilibrio entre previsiones de población y ordenación territorial.

Artículo 3.-

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. 134 del Real Decreto 1/1.992, de 26 de junio.

2. La autorización excepcional de usos y obras de carácter provisional, a la que se refiere el art. 136 del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, habrá de basarse en un estudio justificativo.



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

a) Carácter provisional, careciendo por lo tanto de naturaleza o finalidad permanente.

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

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

4. Por su parte, el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, podrá ocupar temporalmente terrenos para usos y obras provisionales no previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento siempre que no dificulten su ejecución y se justifique por una necesidad pública de carácter transitorio.

5. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas NSPA que resultaren disconformes con ellas serán consideradas como fuera de ordenación.

5.1.- Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios o instalaciones que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Que ocupen suelo calificado como Red Viaria o Espacios Libres, tanto de Sistemas Generales como Locales.

b) Que difieran de las determinaciones del planeamiento, como mínimo, en alguno de los siguientes aspectos:

- Tener una planta de altura sobre la máxima permitida, independientemente de la ocupación.
- Tener un retranqueo a linderos de dimensiones un tercio (1/3) menores que los mínimos exigidos.

c) Que se destinen a usos que resulten incompatibles, según estas NS, con los de las dotaciones generales y locales previstos para el lugar de su emplazamiento por estas NS o sus instrumentos de desarrollo.



d) Que contengan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por estas NS, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente. En estos casos, el Ayuntamiento acordará, razonadamente, un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones comprendido entre uno (1) y cinco (5) años, según la complejidad de la adaptación. En todo caso, el límite temporal de cinco (5) años fijará el término efectivo de la tolerancia de estos usos.

5.2.- La calificación de fuera de ordenación será causa de denegación de licencias de obras de cualquier tipo, salvo la conservación y mantenimiento, a no ser que supongan la eliminación completa de las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

5.3.- Los edificios o instalaciones que, no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el subapartado anterior, tenga alguna otra disconformidad con el planeamiento, pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, se calificarán como fuera de ordenación, aunque podrán autorizarse sobre ellos, en casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista su expropiación o demolición.

5.4.- En todo caso, la calificación de fuera de ordenación no será aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de estas NS o en los instrumentos de desarrollo que determinen medidas especiales de protección o se expliciten a conservar en los Planes de Ordenación de estas NS.

5.5.- Los edificios e instalaciones de dominio y usos públicos, que presten servicios necesarios, no se considerarán calificados de fuera de ordenación a no ser que expresamente se declare lo contrario en estas NS o en los instrumentos urbanísticos de desarrollo.

Artículo 4.-

Documentación de las Normas Subsidiarias y su interpretación

1. La documentación de que constan estas Normas Subsidiarias se ajusta a lo dispuesto en el art. 80.2 del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, y disposiciones reglamentarias concordantes:



- a) Memoria de Información y Planos de Información a escala 1:25000
- b) Memoria de Ordenación.
- c) Planos:
 - Planos de ordenación.(Ordenación detallada del Suelo Urbano)
 - Planos de Clasificación del Suelo (Estructura General del Territorio)
- d) Normas Urbanísticas
- e) Catálogo de monumentos, jardines, etc. a conservar

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

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

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

- a) Las modificaciones sólo se harán para ajustar las delimitaciones a la realidad parcelaria o física.
- b) Los límites establecidos en las Normas Subsidiarias coincidentes con líneas de edificación consolidadas, trazados viarios y límites topográficos o físicos evidentes no podrán ser objeto de modificación.

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

- a) Descripción o cuantificación en la Memoria de Ordenación.
- b) Descripción o cuantificación en las Normas Urbanísticas.
- c) Planos. En primer lugar, a escala 1:1.000 y 1/2000, en segundo lugar, a escala 1:5.000. si bien los planos a escala 1/2000 últimos tienen igual valor a la hora de

la determinación de dimensiones de vías, etc. que el
1:5000

d) Regularidad y/o continuidad de los trazados y
límites, y relación de los mismos con inmuebles o
elementos físicos preexistentes.

e) Criterios generales de planeamiento.

Artículo 5.-

Abreviaturas en el texto y
claves de interpretación de
planos.

1. Abreviaturas:

L.S.: Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de
junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre
Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

R.P.: Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por
el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

R.G.: Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto,
por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

R.D.: Real Decreto 2.187/1.978, de 23 de junio, por
el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

N.S.: Normas Subsidiarias.

P.E.: Plan Especial.

P.E.R.I.: Plan Especial de Reforma Interior.

P.E.P.: Plan Especial de Protección.

E.D.: Estudio de Detalle.

P.U.: Proyecto de Urbanización.

U.A.: Unidad de Actuación.

P.: Polígono.

S.U.: Suelo Urbano.

S.A.U.: Suelo Apto para Urbanizar.

S.R.: Suelo Rústico.

2. Claves:

- Sistemas de espacios Libres:

PQ.: Parque Urbano.

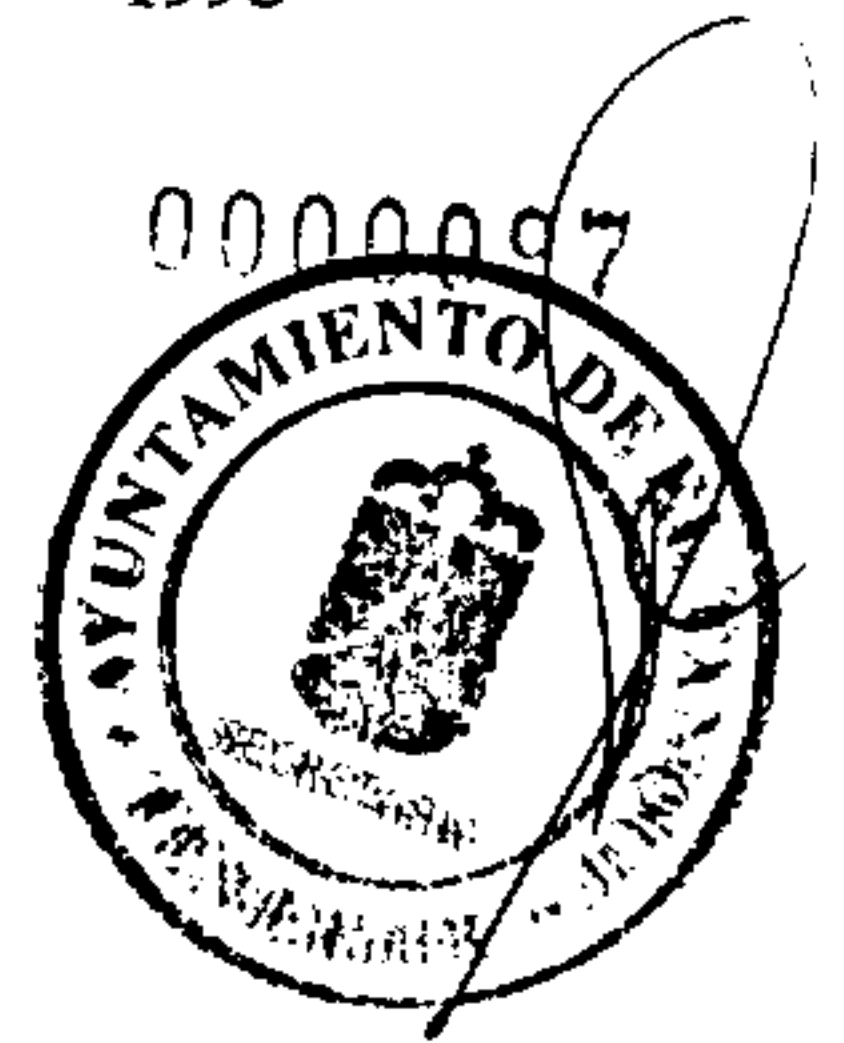
PZ.: Plaza.

J.: Jardines.

- Sistemas de equipamientos:

DO.: Docente.

SA.: Sanitario-Asistencial.



SC.: Socio-Cultural.
AD.: Administrativo y Servicios.
DE.: Deportivo.

- Zonas de Suelo Urbano:

E.C.: Edificación Cerrada.
E.A.: Edificación Abierta.
C.H.: Casco Histórico.
P.I.: Edificios o elementos de Protección Integral.
P.A.: Edificios o elementos de Protección Ambiental.

- Categorías de Suelo Rústico:

1. Forestal.
2. Potencialmente Productivo.
3. Protección del Paisaje.
4. Asentamiento Rural.
5. Residual.
6. Protegido.

TITULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 6.-

Clasificación del suelo.

1. El territorio ordenado por las Normas Subsidiarias se clasifica, a efectos del régimen jurídico del suelo, en alguna de las dos categorías siguientes:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Rústico (S.R.).

2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica. Constituyen también el suelo urbano los terrenos que no reuniendo alguno de estos requisitos, se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas Subsidiarias establecen.

Para evaluar la consolidación de las diversas áreas sólo se tendrá en cuenta el terreno ocupado por la edificación, descontando calles y espacios libres. Una parcela está consolidada cuando, en edificación cerrada está edificada en planta al menos un cincuenta



por ciento (50 %) de su superficie y, en edificación abierta, ha consumido un cincuenta por ciento (50 %) de su edificabilidad.

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

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

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

El suelo rústico se divide según sus categorías en función de sus diversas aptitudes y usos predominantes.

Artículo 7.-

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

Estructura General y Orgánica.

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

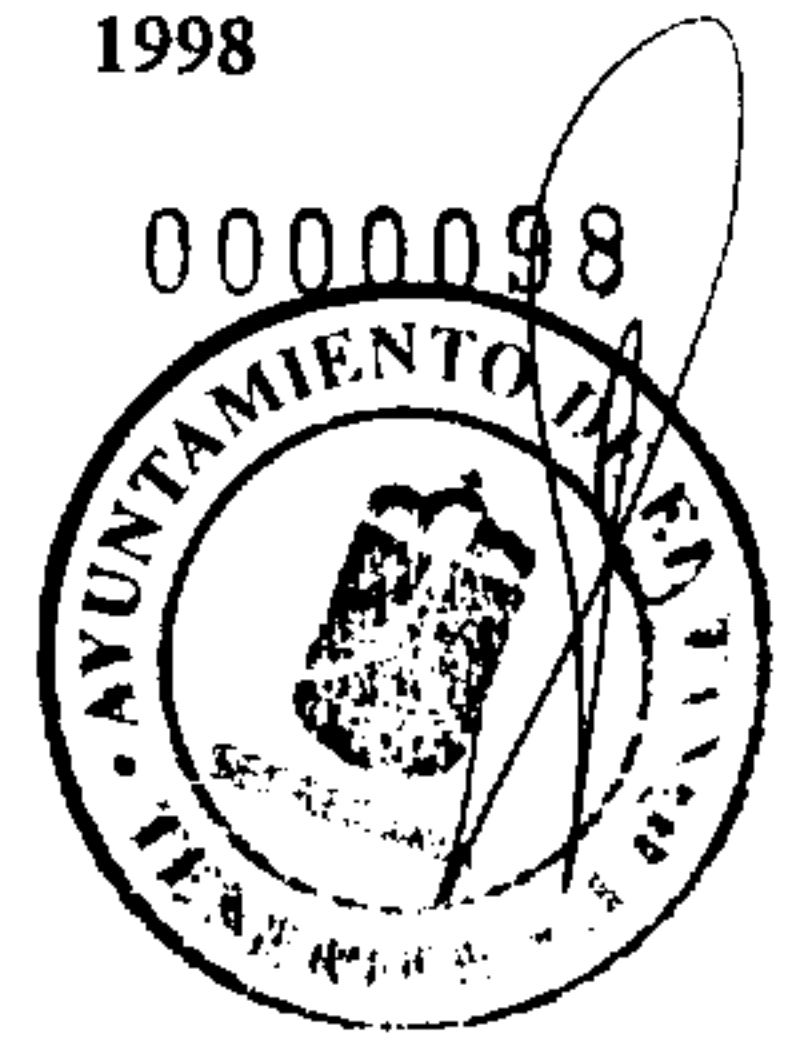
Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

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

2. Se distinguen los siguientes sistemas:

- a) Sistema Viario.
- b) Sistema de Equipamientos.
- c) Sistema de Espacios Libres.
- d) Sistema de Servicios Urbanos.

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



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

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

Artículo 8.-

Sistema Viario.

1. El sistema viario incluye:

- Las carreteras y caminos definidos en los planos de Clasificación del Suelo.
- Las calles y pasajes peatonales definidos en los planos de ordenación de los núcleos urbanos.
- Las zonas de aparcamientos públicos 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 Reglamentos de Carreteras en lo referente a su proyección, construcción, financiación, uso y explotación. Los enlaces y cruces seguirán el diseño establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente en Suelo Urbano.

3. Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, los aparcamientos, las áreas suplementarios de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

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

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



Urbanísticas. En cualquier caso se respetará la sección total asignada por estas Normas a cada vía.

Artículo 9.-

Sistemas de Equipamientos.

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

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

Artículo 10.-

Sistema de Espacios Libres.

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

2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan las áreas reservadas a parques en el Suelo Urbano. Las plazas y jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el Suelo Urbano.

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

Artículo 11.-

Sistema de Servicios Urbanos.

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las reservas de suelo necesarias para los elementos destinados a estos fines o que los complementan.

2. En el caso de que se hiciera necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no se hubiera previsto una reserva de suelo, éste se podrá situar en Suelo Rústico siguiendo la tramitación a que hace referencia el art. 16.3.2ª de la L.S.



CAPITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 12.-

Edificación en Suelo Urbano.

1. En el Suelo Urbano calificado como tal por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento la edificación cumplirá las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

2. Sistema de urbanización normal es aquel en el que la urbanización se ejecuta de forma previa o simultánea a la edificación comprendiendo la totalidad de las obras exigidas en el art. 70 del R.P.

3. Sistema de urbanización diferida es aquel en el que la urbanización se ejecuta de conformidad con las condiciones señaladas en la Ley 6/1.987, de 7 de abril, de Urbanización Diferida.

4. Estas Normas Subsidiarias señalan las áreas de suelo urbano a las que son de aplicación cada uno de dichos sistemas de urbanización, relacionando directamente el de urbanización diferida con las áreas de viviendas autoconstruidas a las que se refiere el Capítulo III de la Ley 11/1.989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias y el Decreto 211/1994, de 17 de octubre, y la Orden de 20 de febrero de 1995 que la desarrollan.



Artículo 13.-

Condición de solar.

1. Para poder ser edificada una parcela tendrá que tener la condición de solar.

2. Tendrá la condición de solar aquella parcela de terreno que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Dar frente a una vía pública pavimentada o espacio libre público urbanizado.

- b) Disponer de los servicios de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
- c) Tener una superficie igual o superior a la que se señala como mínima para la zona o tipo de edificación en que se encuentre.
- d) Tener señaladas las Alineaciones y rasantes de las vías o espacios públicos a los que de frente mediante la correspondiente acta municipal.
- e) No formar parte del suelo considerado no edificable al estar afectado por vías, espacios libres, equipamientos o, en general, cualquier servidumbre que impida su edificación.

3. En aquellas áreas en que se admite el sistema de urbanización diferida las condiciones de los apartados a) y b) del párrafo anterior se limitarán a las señaladas como mínimas en el número 2 del artículo 4 de la Ley 6/1.987, de 7 de abril, de Urbanización Diferida, es decir, explanación de viales, materialización de alineaciones y rasantes y redes subterráneas de suministros de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

Artículo 14.-

Tipos de Edificación. Zonas.

1. La edificación se ajustará a las tipologías siguientes:

- a) Edificación Cerrada. Es la edificación adosada a las colindantes que conforma una fachada continua a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que es posible la ocupación total de la parcela en la profundidad del fondo edificable.
- b) Edificación Abierta. Es la edificación que ocupa parcialmente la parcela, contando con fachadas en todo su perímetro, aunque disponiéndose la principal, preferentemente, de forma paralela al eje de la vía a que de frente la parcela.
- c) Edificación de libre composición. Será aplicable únicamente a las parcelas destinadas a Equipamientos y adoptará indistintamente, según convenga a la imagen urbana del entorno concreto,

las tipologías de Edificación Cerrada o Edificación Abierta o una tipología mixta entre ambas.

2. Al margen de lo señalado en el precedente apartado, la edificación de Equipamientos y otros usos compatibles con el residencial se hará de conformidad con las determinaciones del tipo de edificación correspondiente a la zona en que se encuentre la parcela a ocupar.

Artículo 15.-

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

1. Parcela: Porción de Suelo Urbano.
2. Solar: Parcela que, por reunir las condiciones de superficie, urbanización y uso establecidas en estas Normas Urbanísticas, es edificable.
3. Ancho de calle o vía: Distancia entre alineaciones de vías opuestas.
4. Rasantes: Perfil longitudinal del eje de la calle o vía.
5. Eje de la calle o vía: Línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la vía entre las dos alineaciones opuestas de la calle o vía.
6. Alineación de calle o vía: Línea a lo largo del vial que establece la separación entre el espacio público del vial y el privado de las parcelas. Las alineaciones de calle o vía quedan definidas en los planos de ordenación detallada.
7. Chaflán: Alineación de calle o vía en el cruce de dos de ellas. Se define como línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos alineaciones de vía que se encuentran. Los chaflanes, y en general los encuentros en esquina de las alineaciones de vía se definen, de forma general, en estas Normas Urbanísticas, y pormenorizadamente, en los planos de ordenación detallada.
8. Manzana: Superficie de suelo delimitada por alineaciones continuas de viales.



Terminología.



9. Alineaciones de fachada: Define la línea sobre la que se sitúan, obligatoriamente, los planos de fachada.

10. Alineación interior: Línea definida por el fondo máximo edificable, paralela a la alineación de fachada.

11. Retranqueo: Distancia mínima de los planos de fachada a la alineación de la calle o vía y a los linderos de la parcela. Por extensión, separación mínima de los planos de fachada de diferentes inmuebles o de diversas partes de un mismo inmueble.

12. Fachada: Plano exterior o envolvente del volumen edificado, con frente tanto a espacios públicos como privados. La cubierta es el plano de fachada horizontal superior de los edificios.

13. Frente edificable: Longitud de fachada a la vía o espacio público preceptiva para edificar.

14. Fondo edificable: Máxima distancia permitida entre la alineación de fachada y la línea paralela que define la parcela edificable.

15. Ocupación: Relación entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.

16. Edificabilidad: Relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela. Se expresa en m^2/m^2 . La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas de todas las plantas.

De forma general se excluyen sótanos, semisótanos, elementos técnicos de las instalaciones, construcciones permitidas en cubiertas y elementos salientes.

Por el contrario se computan los cuerpos salientes, las edificaciones auxiliares y las plantas bajas diáfanas.

17. Altura de la edificación: Se regula mediante dos parámetros que deberán cumplirse simultáneamente:

a) Altura reguladora máxima (A.R.M.) que es la altura máxima permitida, en metros, en los puntos de los planos de fachada que se establecen para su medición; y b) el número máximo de plantas

0000101



permitidas, incluidas las plantas bajas diáfanas, sobre el plano horizontal que se establece para su medición.

El número mínimo de plantas siempre será uno menos que el máximo.

En la edificación cerrada la altura se mide y las plantas se contabilizan por referencia a las rasantes de las vías o espacios públicos a los que de frente la parcela.

En la edificación abierta lo serán por referencia a los planos horizontales de apoyo, interiores a la parcela, que resulten de su urbanización.

18. Planta baja: Piso bajo del edificio situado entre los límites que, con relación a la rasante se señalan.

19. Planta piso: Toda planta situada por encima de la baja.

20. Planta sótano: Toda planta situada por debajo de la rasante de la vía, espacio público o privado colindante, cuyo techo, en cualquiera de sus puntos, no está por encima de dichas rasantes y espacios en una altura superior a sesenta (60) centímetros. No se dispondrán en ellas piezas habitables.

21. Planta semisótano: Es aquella en la que cualquier punto de su techo no se encuentra a más de 1.50 m. por encima de las rasantes de las vías o espacios libres públicos o privados (planos de apoyo) a que de frente. No se dispondrán en ella piezas habitables.

22. Patio de manzana: Espacio libre de edificación en el interior de una manzana resultante de la aplicación del fondo edificable y definido por el conjunto de las alineaciones interiores de las parcelas que lo forman.

23. Patio de luces: Espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener ventilación e iluminación.

24. Patio inglés: Es el pozo o zanja practicado al pie de los planos de fachada con objeto de ventilar e iluminar sótanos y semisótanos.

25. Cuerpos salientes: Volúmenes de los planos de edificación que sobresalen de los planos de fachada y son habitables u ocupables. Pueden ser cerrados,

semicerrados o abiertos, considerándose "abiertos" y no computables a efectos de la edificabilidad, aquellos en los que tres de los cuatro planos verticales que los limitan son definidos materialmente en una altura máxima de 1.50 m. medidos desde el plano horizontal inferior extremo. Los restantes son cerrados o semicerrados.

26. Elementos salientes: Elementos constructivos de la edificación no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de los planos de fachada.

27. Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes de los servicios comunes de los edificios, tales como depósitos de agua, conductos de ventilación, de ascensor, antenas, elementos para el tendido de la ropa, placas solares y similares.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA.

Artículo 16.-

Condiciones de la parcela.

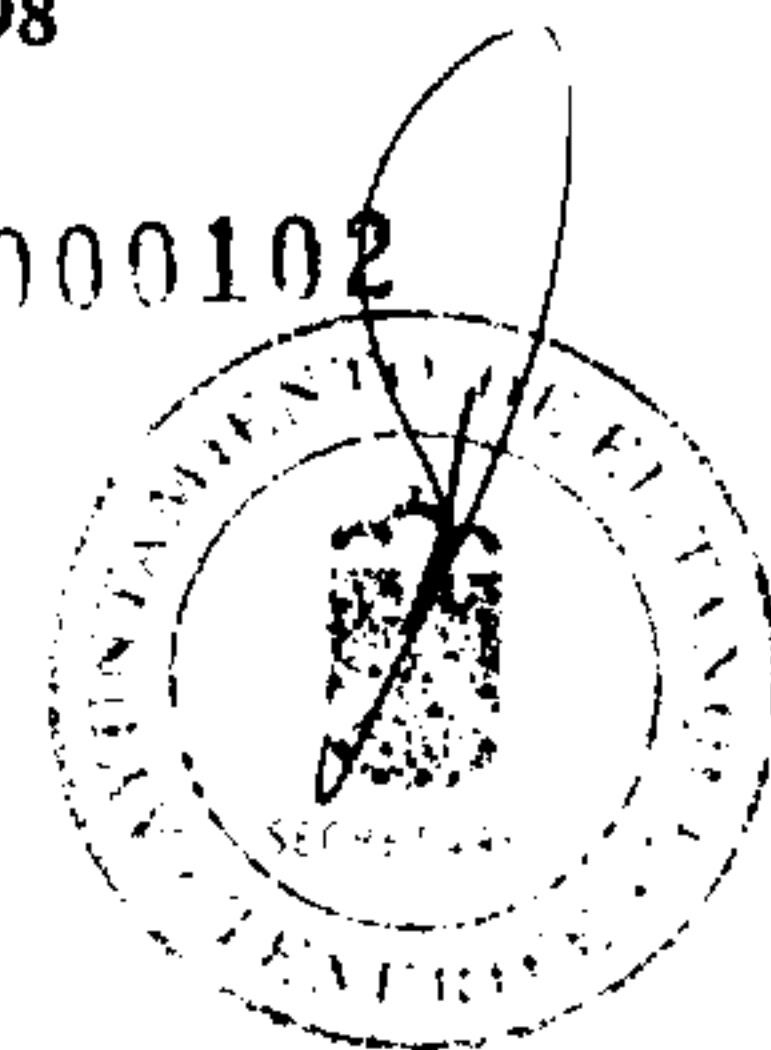
1. La longitud de la alineación de fachada a vía o espacio público no será menor de seis metros y medio (6.50 m.).
2. Se podrá inscribir en la parcela un círculo de cinco metros (5.00 m.) de diámetro.
3. Podrá no cumplir las condiciones anteriores si es una parcela residual situada entre dos ya construidas con anterioridad .

Artículo 17.-

Regulación de la altura.

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante de la calle al nivel inferior del último forjado en la vertical trazada en el centro de la fachada para longitudes de ésta inferiores o iguales a doce metros (12.00 m.), y en la vertical trazada a seis metros (6.00 m.) del punto más bajo de la rasante para longitudes superiores a doce metros (12.00 m.).

0000102



3. La altura reguladora máxima será de siete metros (7.00 m.). El número máximo de plantas, será dos (2).

4. Ningún punto del techo de la planta semisótano se encontrará a una altura superior a 1.00 metro respecto a la rasante en el punto de medición de la altura, y a 1.50 metros en el punto más bajo.

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

Artículo 18.-

Altura de la edificación con frente a dos calles en esquina.

1. En edificaciones en esquina en las que por el cálculo de la altura reguladora máxima a cada calle, se obtiene una altura diferente, se tomará la mayor hacia la calle de menor altura en una longitud de diez metros (10.00 m.).

2. En caso de que el edificio no alcance los diez metros de fachada hacia la calle de menor altura, la última planta deberá retranquearse de la medianería, si la diferencia de altura entre los puntos extremos de dicha fachada supera un metro (1.00 m.), una longitud mínima de dos metros (2.00 m.), debiendo resolverse ese paramento como fachada, abriendo huecos en el mismo.

Artículo 19.-

Altura de la edificación con frente a dos calles que no forman esquina.

1.- En parcela con frente a dos calles que no formen esquina la altura reguladora máxima se obtendrá independientemente para cada calle, siguiendo el fondo de influencia de cada una de ellas el que define la bisectriz de sus alineaciones de fachada.

2. Si la diferencia de rasante de las calles produjese en el plano interior definido por la línea bisectriz una diferencia de altura superior a los tres metros (3.00 m.) entre los planos de cubierta de ambos lados y la parcelación se resuelve en solares distintos a cada lado de aquella línea, cada uno con fachada a calle, el situado en la cota más alta deberá resolver el volumen de edificación de la planta

o plantas cuyo techo se encuentre a más de tres metros (3.00 m.) del techo de la última planta del solar situado en la cota más baja, mediante un retranqueo mínimo de dos metros (2.00 m.) y tratando ese paramento como fachada, abriendo huecos en el mismo.

Artículo 20.-

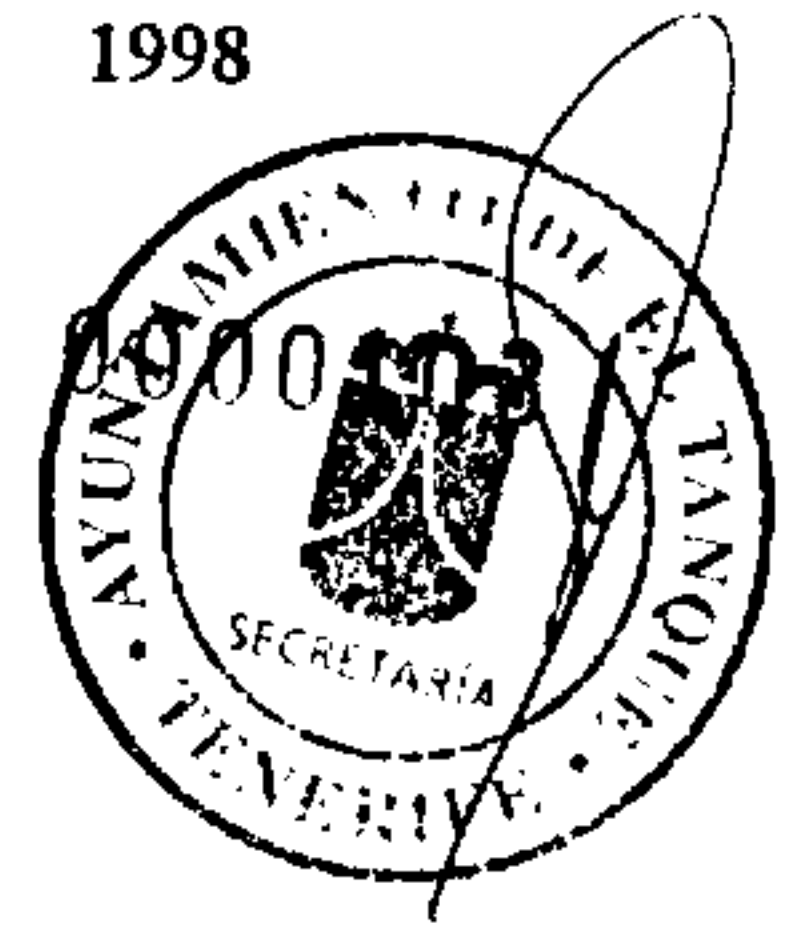
Altura de la edificación con frente a calle y a suelo rústico.

1. La altura reguladora máxima se regirá por la rasante de la calle.
2. Si la diferencia de altura entre los planos de apoyo de las fachadas a calle y a suelo rústico fuese inferior a tres metros (3.00 m.), se admitirá en esta última fachada tres plantas y diez metros (10.00m.) de altura si el suelo rústico estuviese a menor altura que la calle.

Artículo 21.-

Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos, cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.
2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30°, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta centímetros (50 cm.) por encima de la cara inferior del último forjado.
3. Estas construcciones no excederán del 20% de ocupación de la planta de cubierta construida, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.
4. Los cuartos lavaderos tendrán unas dimensiones máximas de 2.00m. x 2.00 m. y un número máximo a razón de uno por vivienda.
5. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta. En el caso de que esta sea inclinada, se resolverá, como mínimo a dos aguas y la cumbrera no sobrepasará en tres metros



(3.00 m.) la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de comisa.

Artículo 22.-

Muros medianeros al descubiertos.

Aquellos paramentos medianeros que en aplicación de la altura máxima reguladora hubieran de quedar al descubiertos con una altura superior a tres metros (3.00 m.) tendrán que tratarse como fachada. A estos efectos, deberán utilizarse obligatoriamente para iluminación y ventilación de las piezas que envuelven, retranqueándose a su vez una distancia mínima de dos metros (2.00 m.) del lindero.

Artículo 23.-

Alineaciones interiores y chaflanes.

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

Cuando el límite de propiedad coincida con dicha alineación o la sobrepase en una dimensión inferior a dos metros (2.00 m.), la fachada se situará obligatoriamente a dos metros (2.00 m.) de distancia del límite de la propiedad.

Cuando el límite de la propiedad se encuentre más cerca de la alineación de la calle que la alineación interior, la fachada se situará a tres metros (3.00 m.) como mínimo del límite de la propiedad.

2. En general, y salvo indicación expresa reflejada en los planos, los chaflanes serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las calles que en él se encuentran, con una longitud de tres metros (3.00 m.).

Artículo 24.-

Patios de manzana.

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria cuando así se señale en los planos de ordenación. Estas alineaciones tendrán análoga consideración que las alineaciones a espacio público o calle.

2. No se permite ningún tipo de edificación, ni siquiera subterránea, en los patios de manzana.

3. Las alineaciones interiores que configuran los patios de manzana se reflejan en los planos de ordenación.

La relación entre estas alineaciones interiores y los límites de propiedad cumplirán las condiciones descritas en el apartado 1 del artículo 23.

4. Como norma general las alineaciones interiores se disponen paralelas a las alineaciones de vial, a una distancia de quince metros (15.00 m.). A esta regla hay unas pocas excepciones motivadas por la estructura parcelaria, inmuebles existentes o condicionantes físicos; todas ellas claramente identificables en los planos.

Artículo 25.-

Patios de luces o interiores.

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

Artículo 26.-

Patios mancomunados.

1. Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta comunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguno de los inmuebles afectos a ella.

2. Se permite la división de estos patios en la planta inferior mediante muros de altura no superior a dos metros (2.00 m.).

3. El piso de las diferentes partes de los patios mancomunados se situará a la misma cota.

Artículo 27.-

Patios abiertos a fachada.



1. Se permiten patios abiertos a fachada siempre que no se dejen medianerías al descubierto y que se trate como fachada el cerramiento del patio con la vía pública, bien sea a través de una fachada virtual de cerrajería o similar, o bien a través de un cerramiento opaco que guarde relación con el resto de la fachada.

Artículo 28.-

Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de planta para usos públicos, comerciales o industriales será de 3.20 metros y la máxima de 5.00 m.

2. La altura libre mínima de planta para uso residencial o de oficinas será de 2.50 m y la máxima será 3.60 m.

3. La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2.20 m. y la máxima de 3.60 m.

Artículo 29.-

Vuelos en fachada.

1. Los cuerpos y elementos volados se definen en el artículo 15.

2. Cuerpos volados cerrados: El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0.70 m. en calles de más de 12 metros. Se prohíben en calles de ancho inferior a 7 metros con excepción de aquellos elementos de la arquitectura tradicional en edificios y fachadas a conservar. En calles comprendidas entre los 7 metros y los 12 metros, el saliente máximo será de 0.50 m.

3. Balcones, cornisas y aleros: En Edificación Cerrada el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0.50 m. en calles de menos de 8 metros de ancho; 0.80 m. en calles comprendidas entre ocho y doce metros de ancho y 1.15 m. en calles de más de 12 metros.

4. La altura mínima libre de los cuerpos y elementos volados sobre la acera será de 3.60 m.



5. El límite lateral de los cuerpos volados se situará a una distancia de ochenta centímetros (80 cm.) de la línea de la medianería.

6. La longitud en planta de los cuerpos volados no excederá, en cada planta, del 50% de la línea de fachada.

7. Los elementos salientes en planta baja, usualmente para decoración de locales comerciales y de portales, sólo sobresaldrán quince centímetros (15 cm.) de la alineación de fachada.

8. Las marquesinas y toldos, además de cumplir las condiciones de los apartados 2, 3 y 4, respetarán en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.

Artículo 30.-

Muestras y banderines

1. Se entiende por "muestra" el anuncio paralelo al plano de fachada y por "banderín" el perpendicular a aquel.

2. Su saliente, en cualquier caso, será como máximo de cincuenta centímetros (50 cm.)

3. Las dimensiones máximas de las muestras sobre el plano de fachada serán cincuenta centímetros (50 cm.) de alto por dos metros (2.00 m.) de largo.

Artículo 31.-

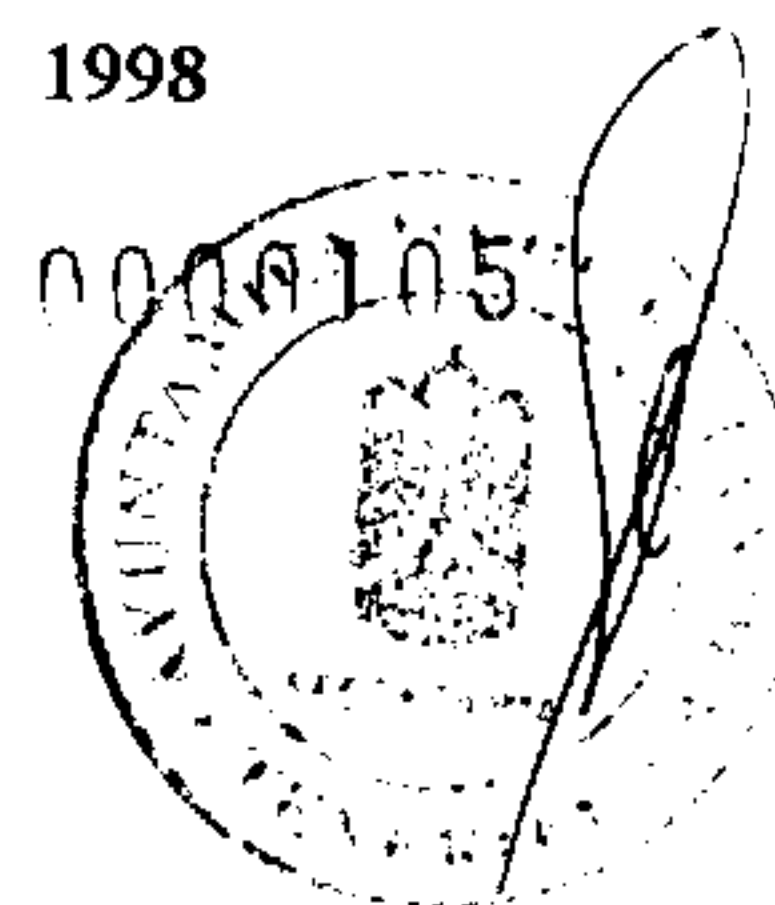
Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes de los edificios.

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

Artículo 32.-

Garajes.

1. Será obligatorio el establecimiento de garaje en los edificios de nueva construcción sobre solares de ancho igual o superior a quince metros (15.00 m.) en los que se pueda inscribir un



círculo de igual diámetro y cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados (300 m²).

2. Además de las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirán las siguientes:

3. El mínimo de plazas de garaje será de una por vivienda, más una por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) o fracción de superficie útil destinada a otros usos.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 33.-

Condiciones Generales.

El presente artículo y siguientes de esta Sección 3ª será de aplicación a todas las parcelas indicadas en los planos de ordenación como afectas a esta tipología.

Siendo su uso característico el residencial, admite los usos compatibles que se indican en el título tercero, añadiendo a sus condiciones de uso las condiciones volumétricas que se definen pormenorizadamente en los artículos siguientes.

Artículo 34.-

Condiciones de la parcela.

1. Su superficie mínima será de doscientos metros cuadrados (200 m²).
2. Su frente mínimo a vía o espacio público será de ocho metros (8.00 m.)
3. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de diez metros (10.00 m.).

Artículo 35.-

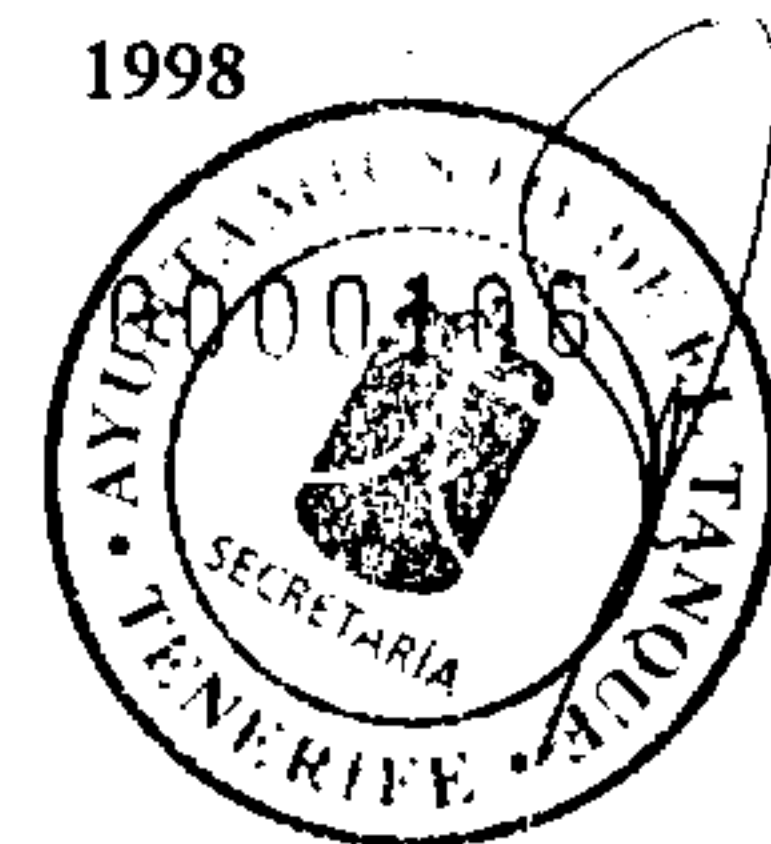
Ocupación máxima.

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

Artículo 36.-

Altura máxima.

1. Se cumplirá simultáneamente la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima será siete metros (7.00 m.). El número máximo de plantas será dos (2).
3. La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas de la edificación desde los planos de apoyo de ésta hasta la cara inferior del último forjado.
4. El plano de apoyo es el que resulta de urbanizar la parcela. La parte del plano que linde con la vía o espacio público no podrá situarse a una cota cuya diferencia con la rasante de dicha vía o espacio público sea mayor a 1.50 m. En el caso de que se precise la nivelación de la parcela según diversos planos de apoyo para su adaptación al terreno, deberá cumplirse:
 - a) La diferencia de cota entre dos planos de apoyo contiguos no superará 1.50 m.
 - b) La dimensión mínima de cada plano de apoyo será de tres metros (3.00 m.).
 - c) La superficie mínima de cada plano de apoyo será de quince metros cuadrados (15.00 m²).



Artículo 37.-

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será 1.00 m²/m².

Artículo 38.-

Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.

1. Los retranqueos mínimos
 - a vía o espacio público será de 2 metros(2,00m.),
 - a linderos, serán la mitad de la altura de la construcción con un mínimo de dos metros (2.00m.) mínimo

2. Cuando una o las dos parcelas contiguas estén edificadas con un muro ciego medianero hacia la parcela a construir, la nueva edificación cubrirá dichos muros medianeros pero respetando el retranqueo a la vía pública(que será, como mínimo, de 2.00 m.) y el resto de condiciones señaladas en el articulado de esta Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.

Artículo 39.-

Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos, cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30º, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta centímetros (50 cm.) por encima de la cara inferior del último forjado.

3. Estas construcciones no excederán del 20% de ocupación de la planta de cubierta construida, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.

4. Los cuartos lavaderos tendrán unas dimensiones máximas de 2.00 m. x 2.00 m. y un número máximo a razón de uno por vivienda.

5. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta. En el caso de que esta sea inclinada, se resolverá como mínimo a dos aguas y la cumbrera no sobrepasará en tres metros

(3.00 m.) la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de cornisa.

6. En la C/ Las Cañitas y C/ San Alejo, las cubiertas serán de teja en su totalidad.

Artículo 40.-

Altura de plantas.

1. La altura libre mínima de planta para usos públicos, comerciales o industriales será de 3.20 m. y la máxima será de 5.00 m.

2. La altura libre mínima de planta para uso residencial o de oficinas será de 2.50 m. y la máxima será de 3.60 m.

3. La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2.20 m. y la máxima será de 3.60 m.

Artículo 41.-

Vuelos en fachadas.

1. Los cuerpos y elementos volados se definen en el artículo 15.

2. El máximo vuelo permitido, tanto para cuerpos como para elementos volados, medido a partir del retranqueo obligatorio, tanto para cuerpos como para elementos volados, es de cincuenta centímetros (50 cm.).

3. La altura libre mínima de los cuerpos y elementos volados sobre el plano de apoyo de la edificación será de 2.60 m.

4. Los cuerpos volados computan a efectos de ocupación en planta y edificabilidad.

Artículo 42.-

Muestras y banderines.

1. Se entiende por "muestra" el anuncio paralelo al plano de fachada y por "banderín" el perpendicular a aquel.

2. Su saliente, en cualquier caso, será como máximo de cincuenta centímetros (50 cm.).



3. Las dimensiones máximas de las muestras sobre el plano de fachada serán de cincuenta centímetros (50 cm.) de alto por dos metros (2.00 m.) de largo.

Artículo 43.-

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

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

Artículo 44.-

Garajes y aparcamientos.

1. Será obligatorio el establecimiento de garaje o aparcamiento en los edificios de nueva construcción sobre solares de ancho igual o superior a quince metros (15.00 m.), en los que se puede inscribir un círculo de igual diámetro, y cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados (300 m²).

2. Además de cumplir las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirá lo siguiente:

a) A partir de la alineación de la calle se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco metros (5.00 m.) de largo, como mínimo, y una pendiente del 5% como máximo.

b) El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) o fracción de superficie útil destinada a otros usos.

Artículo 45.-

Muros de cerramiento de la parcela.

1. Cuando se disponga en la alineación de vial un muro de cerramiento que separe la vía pública de los espacios libres privados, dicho muro cumplirá las siguientes condiciones:

a) Altura máxima de dos metros (2.00 m.).

b) Altura máxima de zócalo macizo o parte baja igual a un metro (1.00 m.).

2. En el resto de los linderos podrá disponerse un muro de cerramiento de altura máxima igual a dos metros (2.00 m.) ciego o macizo en su totalidad.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Artículo 46.-

Condiciones Generales.

El presente artículo y siguientes de esta Sección 4ª será de aplicación a todas las parcelas indicadas en los planos de ordenación como afectas a esta tipología.

Siendo su uso característico el residencial, admite los usos compatibles que se indican en el título tercero, añadiendo a sus condiciones de uso las condiciones volumétricas que se definen pormenorizadamente en los artículos siguientes.



Artículo 47.-

Condiciones de la parcela.

1. Su superficie mínima será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).
2. Su frente mínimo a vía o espacio público será de quince metros (15.00 m.)
3. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de quince metros (15.00 m.).

Artículo 48.-

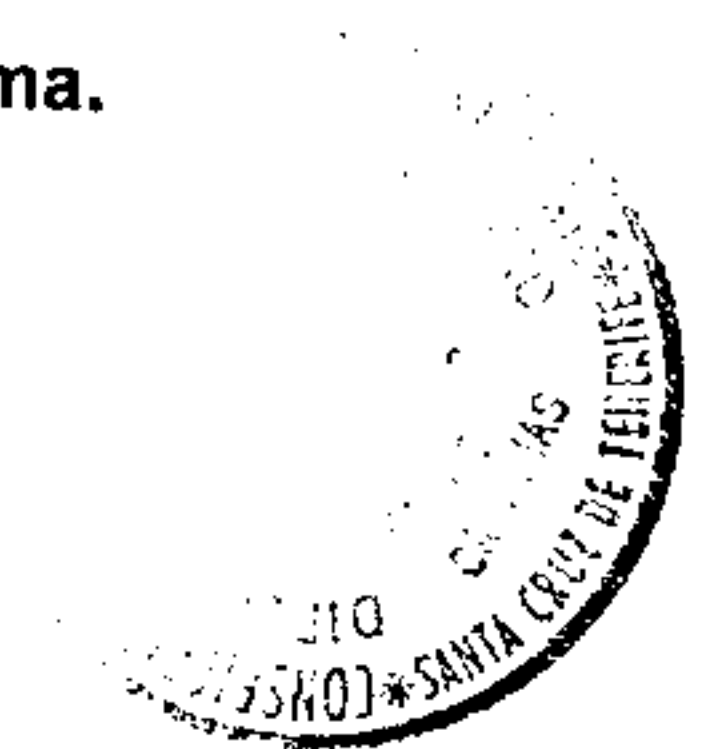
Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima será del 30% de la parcela.
2. La ocupación del sótano será, también como máximo del 30%.
3. No podrán ocuparse en subsuelo aquellas partes de la parcela libres de edificación por exigencias de los retranqueos.

Artículo 49.-

Altura máxima.

1. Se cumplirá simultáneamente la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima será siete metros (7.00 m.). El número máximo de plantas será dos (2).
3. La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas de la edificación desde los planos de apoyo de ésta hasta la cara inferior del último forjado.
4. El plano de apoyo es el que resulta de urbanizar la parcela. La parte del plano que linde con la vía o espacio público no podrá situarse a una cota cuya diferencia con la rasante de dicha vía o espacio público sea mayor a 1.50 m. En el caso de que se precise la nivelación de la parcela según diversos planos de apoyo para su adaptación al terreno, deberá cumplirse:
 - a) La diferencia de cota entre dos planos de apoyo contiguos no superará 1.50 m.
 - b) La dimensión mínima de cada plano de apoyo será de tres metros (3.00 m.).



- c) La superficie mínima de cada plano de apoyo será de quince metros cuadrados (15.00 m²).

Artículo 50.-

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será 0.5 m²/m².

Artículo 51.-

Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.

1. Los retranqueos mínimos tanto a vía o espacio público, como a linderos, serán de dos metros (3.00m.).

Artículo 52.-

Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos, cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30°, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta centímetros (50 cm.) por encima de la cara inferior del último forjado.

3. Estas construcciones no excederán del 20% de ocupación de la planta de cubierta construida, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.

4. Los cuartos lavaderos tendrán unas dimensiones máximas de 2.00 m. x 2.00 m. y un número máximo a razón de uno por vivienda.

5. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta. En el caso de que esta sea inclinada, se resolverá como mínimo a dos aguas y la cumbrera no sobrepasará en tres metros (3.00 m.) la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de comisa.

6. En la C/ Las Cañitas y C/ San Alejo, las cubiertas serán de teja en su totalidad.



Artículo 53.-

Altura de plantas

1. La altura libre mínima de planta para uso residencial .
2. La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2.30 m. y la máxima será de 3.60 m.

Artículo 54.-

Vuelos en fachadas.

1. Los cuerpos y elementos volados se definen en el artículo 15.
2. El máximo vuelo permitido, tanto para cuerpos como para elementos volados, medido a partir del retranqueo obligatorio, tanto para cuerpos como para elementos volados, es de cincuenta centímetros (50 cm.).
3. La altura libre mínima de los cuerpos y elementos volados sobre el plano de apoyo de la edificación será de 2.60 m.
4. Los cuerpos volados computan a efectos de ocupación en planta y edificabilidad.

Artículo 55-

Muestras y banderines.

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

Artículo 56.-

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

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

Artículo 57.-

Garajes y aparcamientos.

1. Será obligatorio el establecimiento de garaje o aparcamiento en los edificios de nueva construcción sobre solares de ancho igual o superior a quince metros (15.00 m.), en los que se puede inscribir un círculo de igual diámetro, y cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados (300 m²).

2. Además de cumplir las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirá lo siguiente:

a) A partir de la alineación de la calle se dispondrá en la rampa de entrada al garaje una zona de espera de cinco metros (5.00 m.) de largo, como mínimo, y una pendiente del 5% como máximo.

b) El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será de una (1) por cada vivienda, más una (1) por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) o fracción de superficie útil destinada a otros usos.

Artículo 58.-

Muros de cerramiento de la parcela.

1. Cuando se disponga en la alineación de vial un muro de cerramiento que separe la vía pública de los espacios libres privados, dicho muro cumplirá las siguientes condiciones:

a) Altura máxima de dos metros (2.00 m.).

b) Altura máxima de zócalo macizo o parte baja igual a un metro (1.00 m.).

2. En el resto de los linderos podrá disponerse un muro de cerramiento de altura máxima igual a dos metros (2.00 m.) ciego o macizo en su totalidad.



SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE LIBRE COMPOSICIÓN.

Artículo 59.-

Condiciones de la Edificación de Libre Composición.

1. Serán edificables según esta tipología las parcelas destinadas a equipamiento que así se señalen expresamente en los planos de ordenación. Serán parcelas de uso y dominio público.
2. No se limita el porcentaje de ocupación de la parcela.
3. La altura máxima permitida será de tres plantas y once metros (11.00 m.).

4. La edificabilidad máxima será de 2.4 m²/m².

5. La edificación podrá alinearse al vial y adosarse a sus linderos o retranquearse de dichos límites un mínimo de dos metros (2.00 m.).

6. El plano del terreno, de apoyo de la edificación, se adaptará escalonadamente a la rasante de la vía o vías a las que de frente la parcela, no permitiéndose diferencias entre las cotas de aquel y éstas de más de dos metros (2.00 m.).

Cuando la topografía del terreno lo exija se nivelarán diversas plataformas con dimensión mínima superior a tres metros (3.00 m.) y superficie mínima de quince metros cuadrados (15.00 m²).

Los muros de contención entre una y otra plataforma no superarán los dos metros (2.00 m.) de altura, medidos como la diferencia de las cotas de pavimento de dichas plataformas.

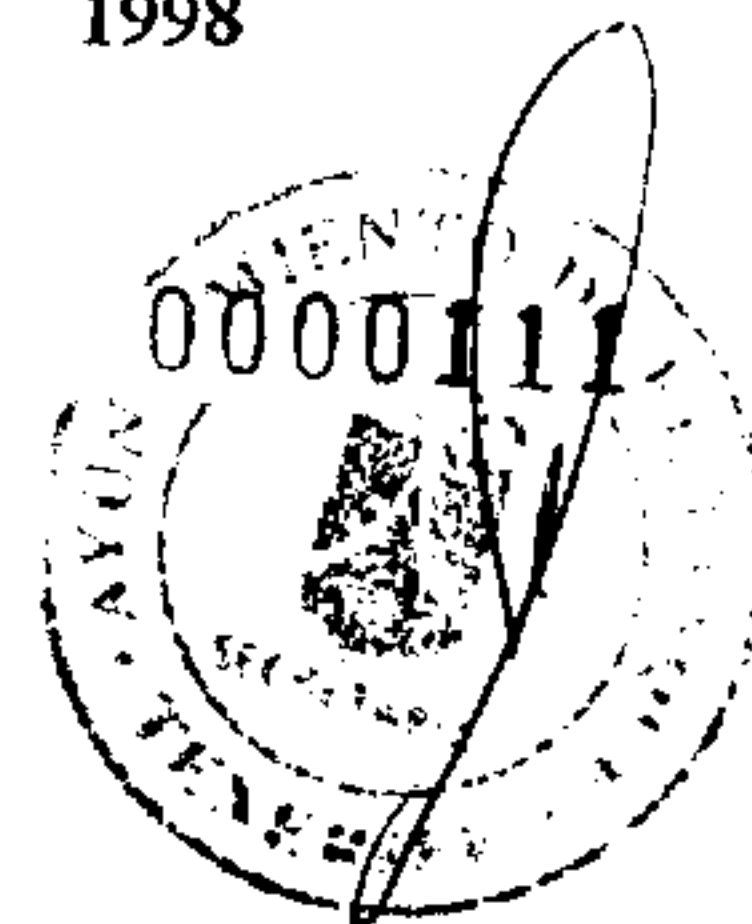
SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO.

Artículo 60.-

Delimitación del Casco Histórico.

En las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se delimita un área que se corresponde al recinto urbano que por sus características morfológicas y las de los edificios en ella incluidos merece su protección a través de un conjunto de medidas urbanísticas y medioambientales encaminadas a preservar el patrimonio arquitectónico y cultural del municipio.

Para ello se redacta la presente normativa de protección a la edificación en la que se fijan los grados de intervención en las



construcciones y espacios a proteger, los cuales se reflejan en un catálogo específico adjunto, y en los planos de ordenación detallada del suelo urbano.

Los Planos de ordenación detallada reflejan el contorno exacto de la edificación existente equivalente al límite de las posibles nuevas intervenciones. Los espacios libres interiores (huertas, patios, jardines, agrupaciones arbóreas, etc.) no podrán ser ocupados por nuevas edificaciones ni modificar su uso actual hasta que se redacte y apruebe el Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

A partir de la fecha de entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, el Ayuntamiento deberá contratar la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico en un plazo máximo de un año. Dicho plan podrá modificar o ampliar el ámbito de actuación definido por el presente documento, para adaptarse a las posibilidades reales del casco histórico y a la potencialidad de desarrollo. Así mismo el Plan Especial podrá modificar el grado de catalogación de los edificios, sus condiciones de edificabilidad y sus usos.

Artículo 61.

Definición de los tipos de obra permitidos

1. Restauración o reposición de elementos: Son aquellas obras cuya intención consiste en el mantenimiento estricto de las características formales y constructivas del edificio. Este tipo de obra deberá concentrarse en la protección y mejora de los sistemas constructivos empleados así como el refuerzo de las estructuras y la reposición de elementos deteriorados.

2. Cambios en la distribución interior: Consistirán en la adecuación de los tabiques divisorios para acomodar adecuadamente los usos y exigencias que se proponen para el edificio a conservar. La transformación del espacio interior tendrá como límite el mantenimiento de las condiciones estructurales existentes siempre y cuando éstas no impliquen un deterioro evidente del edificio futuro.

3. Modernización de instalaciones: Supondrán el cambio de las instalaciones deterioradas o la ejecución de otras nuevas, al objeto de contribuir a la mejora del confort del edificio. Estas obras no se deberán plantear de forma tal que produzcan distorsión o transformación de los espacios existentes.

4. Demolición de obras añadidas: Consistirán en la eliminación de aquellas construcciones que deformen o contradigan la concepción original del edificio.



5. Nueva construcción: Serán las resultantes de la transformación o sustitución de partes del edificio existente.

Artículo 62.

Grado de protección de los inmuebles

Esta normativa establece dos grados de protección en función del interés de conservación de los inmuebles así tenemos:

- Edificios de protección integral.
- Edificios de protección ambiental.

Artículo 63.

Edificios de protección integral

Se consideran edificios de protección integral aquellos inmuebles que tienen un alto grado de interés patrimonial y que dada su importancia histórica y arquitectónica son objeto de una protección integral. En estos edificios se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas, consolidando su estado actual sin modificaciones substanciales de su aspecto tanto interiores como exteriores. Las obras permitidas son las de restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de obra añadida.

Se permite la reutilización del edificio para usos distintos al original siempre que se respete las condiciones de uso establecidos por el presente documento.

Artículo 64.

Edificios de protección ambiental

Este grupo comprende aquellas edificaciones en las que se ha mantenido un cierto grado de conservación de su aspecto original y que por su situación contribuyen a la caracterización del entorno urbano o paisajístico, de tal manera que su desaparición supondría un grave quebranto de éste. En estos edificios se pretende conservar su estructura y morfología exterior, aunque más especialmente sus elementos substanciales, fachadas, patios, escaleras y volúmenes actualmente edificados. Las obras permitidas son la restauración y reposición de elementos, cambios de distribución, modernización de instalaciones y demolición de obra añadida. Se admiten sustituciones en estos edificios siempre que supongan una mejora de la escena urbana, y de la calidad del espacio urbano o medioambiental, respetándose en todo caso los



extremos antes mencionados. En ningún caso las intervenciones en estos edificios supondrán un aumento del volumen edificado.

Artículo 65.

Tramitación de licencias

1. En el ámbito del casco histórico delimitado en las presentes NS y para los inmuebles protegidos e incluidos en el Catálogo se establece el siguiente procedimiento para la obtención de la licencia municipal de obras así como la documentación complementaria al proyecto básico y de ejecución correspondiente.

2. Los proyectos básicos o de ejecución contendrán:

- Memoria Justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la descripción pormenorizada de las alternativas y actuaciones a realizar. En el caso de edificios de protección integral, ésta incluirá un estudio histórico y técnico. En el caso de construcciones o conjuntos edificatorios fuera del casco histórico y con una protección ambiental, habrá que establecer las características de mejora del entorno natural próximo, teniendo muy en cuenta las soluciones aportadas para la evacuación de aguas residuales.
- Alzado del tramo de la calle o calles a la que dé el edificio, así como la documentación fotográfica complementaria que justifique la solución propuesta.
- Levantamiento del estado actual del edificio a escala 1/50 con detalles de elementos constructivos y estructurales a escala mínima de 1/20.

3. Dichos proyectos deberán obtener la autorización del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, previo informe de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

4. No se concederán licencias de demolición previamente a la resolución favorable de la licencia de obra nueva.

5. Las obras que se pretendan ejecutar en aquellos inmuebles incluidos dentro del Casco Histórico pero no catalogados, se ajustarán a lo establecido en el articulado de esta Sección 5ª y en lo no especificado por ella al de la Sección 2ª y 3ª referidas a la condiciones específicas de la Edificación Cerrada y de la Edificación Abierta, según los casos.



CAPITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 66.-

Definición del Suelo Rústico.

Estas Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Rústico aquellos terrenos que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial, han de ser objeto de protección para impedir su degradación. Incluye, además, aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano,

así como aquellos incluidos en la Ley 12/1994 de 19 de diciembre de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

La delimitación del Suelo Rústico se hace en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 67.

Normas generales en el Suelo Rústico.

1. Los terrenos clasificados como Suelo Rústico estarán sujetos a lo dispuesto en las leyes regionales sobre Ordenación del Suelo Rústico y Declaración de Espacios Naturales de Canarias.

2. En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones, divisiones o segmentaciones de terrenos que pudiesen representar la formación de núcleos de población y en todo caso la subdivisión de fincas rústicas cuyo tamaño sea inferior a 10.000 m².

Se entiende que se puede dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se divida una finca rústica en parcelas, con objeto de edificar, y estén dotadas de acceso rodado aunque no esté asfaltado, o cuente con suministro de luz y agua.

3. Se considera que en un lugar existe la posibilidad de formación de un núcleo de población cuando, sin ser el resultado de un plan de mejora aprobado por la Consejería competente en materia de agricultura, se manifiestan algunos de los indicios o hechos siguientes:

- a) Agrupación de cinco (5) viviendas a distancias menores de cien (100) metros, es decir, cuando en un círculo de 100 m. de diámetro trazado desde el centro geométrico de la vivienda que se pretenda construir existan, al menos, cuatro (4) viviendas.
- b) Densidad superior a doce (12) viviendas en un círculo de doscientos (200) metros de diámetro desde el centro geométrico anterior.
- c) Presunción de una parcelación urbanística, conforme al apartado 4.2.3.3 anterior.
- d) Ejecución de obras de urbanización (red viaria o servicios de infraestructura) no vinculados a explotaciones agropecuarias o de utilidad pública o interés social.
- e) En la categoría de Asentamiento Rural con disposición lineal de las edificaciones o en la subcategoría de Transición, cuando se consolide su ámbito edificable en dos tercios de su capacidad de viviendas.



f) Cuando se produzca, por cualquier circunstancia, un asentamiento humano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.

3.1 Se prohíbe la formación de núcleo de población en cualquier categoría del suelo rústico, salvo los espacios definidos en al categoría de asentamientos rurales.

Cuando se dé la consolidación de la edificación prevista en el anterior subapartado se suspenderá el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, según el procedimiento aplicable, hasta que se apruebe la modificación de estas NS con el objetivo de reclasificar tal asentamiento rural como suelo urbano.

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

Asimismo, se prohíbe de forma genérica la construcción de viviendas en suelo rústico con las salvedades que se especificarán en el articulado referido al suelo rústico. Sólo se permitirán viviendas unifamiliares en suelo rústico cuando la clasificación de éste lo permita y además se trate de la recuperación de vivienda tradicional de arquitectura primitiva de las muchas que existan en el territorio municipal, sin que se pueda aumentar volumen edificado.

También se permitirá la recuperación de viviendas en suelo rústico cuando la clasificación de éste lo permita y además se trate de la recuperación de vivienda tradicional de arquitectura primitiva de los muchos que existan en el territorio municipal, con fines de actividades recreativas, asociadas al turismo rural o bien la edificación de nueva planta con igual fin y con las siguientes determinaciones:

- Parcela mínima 10.000m².
- Ocupación máxima 1.5%
- Techo máximo edificable 250 m².
- Superficie útil de vivienda de guardián máximo 50 m² útiles.
- Número máximo de plantas: una.

Artículo 68.-

Categorías del Suelo Rústico.

1. El suelo clasificado como Rústico por estas Normas Subsidiarias se divide en categorías de acuerdo con lo establecido

en la Ley 5/87, de 7 de abril, del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Dichas categorías se reflejan en los planos de Clasificación del Suelo, y son las siguientes:

Categoría 1ª: Rústico de Protección Reserva Natural Especial de Chinyero

Categoría 2ª: Rústico de Protección Parque Natural de la Corona Forestal.

Categoría 3ª: Rústico de Protección Parque Rural de Teno

Categoría 4ª: Rústico de Protección, Paisaje Protegido de los Acantilados de la Culata

Categoría 5ª: Rústico de Protección, Sitio de Interés Científico de Interían.

Categoría 6ª: Rústico Potencialmente Productivo.

Categoría 7ª: Rústico de Protección de Carreteras

Categoría 8ª: Rústico Residual

Categoría 9ª: Rústico de Protección del Paisaje

Categoría 10ª: Rústico de Protección del Paisaje, en área de Interés especial Nº1

Categoría 11ª: Rústico de Protección del Paisaje, en área de Interés especial Nº2

Categoría 12ª: Rústico de Protección del Paisaje, en área de Interés especial Nº3

Categoría 13ª: Asentamientos Rurales.

Artículo 69

**Suelo Rústico de Protección
Reserva Natural Especial de
Chinyero**

Comprende este suelo el definido como Reserva Natural Especial de Chinyero, por la Ley 12/94 de Espacios Naturales de Canarias, y se clasifica como suelo rústico de protección especial, con arreglo a la citada Ley.

Tal y como se establece en la Ley de Espacios Naturales de Canarias, los criterios de conservación y desarrollo sostenible se instrumentarán a través del Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.

Los usos prohibidos y permitidos son los establecidos por la citada Ley.

Artículo 70

**Suelo Rústico de Protección
Parque Natural de la Corona
Forestal**



Comprende este suelo el definido como Parque Natural de la Corona Forestal, por la Ley 12/94 de Espacios Naturales de Canarias, y se clasifican como suelo rústico de protección especial, con arreglo a la citada Ley.

Tal y como se establece en la Ley de Espacios Naturales de Canarias, los criterios de conservación y desarrollo sostenible se instrumentarán a través del Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.

Las fincas serán indivisibles y sometidas a protección por el organismo público correspondiente. Aunque la calificación como Suelo Rústico Forestal no constituye título legitimador para la expropiación de los terrenos, éstos podrán ser adquiridos por la Administración mediante cesión gratuita, compra o permuta, de acuerdo con la legislación vigente.

Los usos prohibidos y permitidos son los establecidos por la citada Ley.

Artículo 71.-

**Suelo Rústico de Protección
Parque Rural de Teno.**

Comprende este suelo el definido como Parque Rural de Teno, por la Ley 12/94 de Espacios Naturales de Canarias, y se clasifican como suelo rústico de protección especial, con arreglo a la citada Ley.

Tal y como se establece en la Ley de Espacios Naturales de Canarias, los criterios de conservación y desarrollo sostenible se instrumentarán a través del Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.

Los usos prohibidos y permitidos son los establecidos por la citada Ley.

Artículo 72

**Suelo Rústico de Protección
Paisaje Protegido de los
Acantilados de la Culata.**

Comprende este suelo el definido como Paisaje Protegido de los Acantilados de la Culata, por la Ley 12/94 de Espacios Naturales de Canarias, y se clasifican como suelo rústico de protección especial, con arreglo a la citada Ley.

Tal y como se establece en la Ley de Espacios Naturales de Canarias, los criterios de conservación y desarrollo sostenible se instrumentarán a través del Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.

Los uso prohibidos y permitidos son los establecidos por la citada Ley.

Artículo 73

Comprende este suelo el definido como Sitio de interés Científico de Interían, por la Ley 12/94 de Espacios Naturales de Canarias, y se clasifican como suelo rústico de protección especial, con arreglo a la citada Ley.

Tal y como se establece en la Ley de Espacios Naturales de Canarias, los criterios de conservación y desarrollo sostenible se instrumentarán a través del Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.

Los uso prohibidos y permitidos son los establecidos por la citada Ley.

Artículo 74

1. Está integrado por todo el que es susceptible de aprovechamiento agrícola o ganadero. La posibilidad de establecer un aprovechamiento hidrológico queda sujeta al previo informe favorable del Consejo Insular de Aguas.

2. Usos permitidos: Todos los constituidos por la actividad agrícola y ganadera., y todos los no edificatorios que no comprometan el uso agrícola.

3.- Se permite también la recuperación de viviendas en suelo rústico tradicional de arquitectura primitiva de los muchos que existan en el territorio municipal, con fines de destinarlas a actividades recreativas o de soporte del turismo rural, y de tipo preferentemente agrario

3. Usos y actividades prohibidos:

- La explotación de canteras.
- La extracción de tierras.
- El uso edificatorio en todas sus categorías.

Queda contenido en este tipo de suelo el Parque Agrícola, que propone el P.I.O.T. En las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se delimita un área que se corresponde con aquella que por sus características morfológicas y ambientales

**Suelo Rústico de Protección
Sitio de interés Científico de
Interían.**

**Suelo Rústico Potencialmente
Productivo.**



merece su protección a través de un conjunto de medidas encaminadas a preservar el patrimonio agrario y paisajístico del municipio.

Los Planos de clasificación presenta el contorno equivalente al límite de las posibles nuevas intervenciones. Dentro de esta área no se permitirá la concesión de licencia municipal de obras de ningún tipo ni el cambio de uso de las actividad actual hasta que se redacte y apruebe el Plan Especial del Parque Agrícola.

Será el propio Plan Especial el que delimite con exactitud el ámbito de actuación. El uso preferente será el de la agricultura ecológica, debiendo tener una especial consideración por parte del Plan Especial de la contaminación de los acuíferos por efectos del uso de fungicidas, etc.

Deberá también contemplar las medidas ambientales y de calidad visual necesarias para garantizar que tanto los cultivos que se implanten como las instalaciones necesarias no supongan un débito al entorno.

Artículo 75.-

Suelo Rústico de Protección de Carreteras

1. Se recogen en este artículo aquellas medidas que se estiman necesarias para la protección de las carreteras y caminos existentes en el municipio, recogidos o no expresamente en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y aquellos que en su desarrollo puedan construirse.

2. Las líneas de separación de la edificación se reflejan en los planos de ordenación, que se han contrastado con las que determinan los organismos a los que pertenecen las carreteras.

3. Se prohíbe, además, todo tipo de publicidad, o la colocación de carteles informativos sin la autorización expresa del Ayuntamiento y del órgano de quien dependa la carretera.

Como medida de protección del paisaje se podrán limitar las condiciones de edificación (cerramiento, materiales, alturas) en puntos con panorámicas visuales de interés.

4. Toda obra en las carreteras existentes o nuevas presentará entre los documentos del proyecto, aquellos que aseguren la restitución del terreno de los márgenes a su estado natural.

Artículo 76

Suelo rústico Residual

Comprende el suelo rústico no incluido en alguna de las otras categorías anteriormente definidas. En él se permitirán aquellos usos que no contradigan lo dispuesto en la Ley 5/1987, de 7 de abril, de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 77

Suelo Rústico de Protección del Paisaje.

1. Es el suelo que tiene un valor natural, ecológico o paisajístico y de protección de los acuíferos.

2. Se trata por lo tanto de evitar la alteración de un medio en el que se desarrollan comunidades de interés botánico, zoológico o geológico, evitando, en su caso, procesos de degradación ya iniciados. Asimismo se trata de establecer las medidas más adecuadas para la conservación de estos paisajes naturales.

3. Abarca principalmente todos los cauces de los barrancos.

4. Usos permitidos: Tratándose de hitos paisajísticos la intención de estas Normas es proporcionarles protección total.

Sólo se permitirá la creación de sendas peatonales, la plantación de vegetación y el paso de infraestructuras, que se procurará que alteren lo menos posible el paisaje (muros de contención de piedra, etc.). Tales extremos se justificarán en el proyecto, que se ha de someter a información pública durante un mes.

Se permitirá, además, la agricultura cuando se efectúen los cultivos en bancales que tengan los muros de piedra.

5. Usos y actividades prohibidos:

- Explotación de canteras.
- Construcción de edificación.
- Alteraciones morfológicas (vertidos de escombros, etc.)

Artículo 78

Suelo Rústico de Protección del Paisaje en área de interés especial Nº1



1. Se incluyen en este tipo de suelo los entorno próximos a las charcas fruto de las extracciones de tierra vegetal. Esta zona está incluida dentro del Parque Rural de Teno, y será el Plan Rector de Uso y Gestión del mismo el que desarrolle las determinaciones normativas que correspondan, estableciéndose ahora solamente los criterios de protección de los mismos. La finalidad principal de estas áreas es la protección de la avifauna que nidifica y/o abreva en las charcas.

Usos y actividades prohibidos:

- Explotación de canteras, graveras, etc.
- Construcción de edificaciones.
- Alteraciones morfológicas (vertido de escombros, etc.)
- La extracción de tierras.
- Cualquier tipo de anuncios o carteles que no sean los propios de las señalizaciones públicas.
- El pastoreo de cualquier clase.
- Arrojar residuos.
- Encender fuego.
- Crear instalaciones permanentes para campings.
- El uso edificatorio.
- Safaris.
- Todos aquellos contenidos en la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias.

En las consideraciones que sean compatibles se aplicará la norma más restrictiva.

Artículo 79

Suelo Rústico de Protección del Paisaje en área de interés especial N°2

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos comprendidos en el ámbito municipal del Paisaje Protegido de los Acantilados de la Culata, declarado como tal por la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias, por su valor estético, además de albergar en su seno, restos de un bosque termófilo, actualmente muy escaso.

Usos y actividades permitidos:

- El equipamiento de uso público existente, y las obras de mantenimiento de los mismos.

Usos y actividades prohibidos:

- Alteraciones morfológicas (vertidos de escombros, etc.)
- La extracción de tierras.
- Explotación de canteras, graveras, etc.

- Cualquier tipo de anuncios o carteles que no sean los propios de las señalizaciones públicas.
- El pastoreo de cualquier clase.
- Arrojar residuos.
- Encender fuego.
- Crear instalaciones permanentes para campings.
- El uso edificatorio.
- Safaris.
- Todos aquellos contenidos en la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 80

Suelo Rústico de Protección del Paisaje en área de interés especial Nº3

1. Se incluye en este tipo de suelo los comprendidos en el ámbito municipal del Sitio de Interés Científico de Interián, declarado como tal por la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias, por incluir un bosque termófilo así como su excelente paisaje acantilado y especies vegetales merecedoras de medidas específicas de conservación, especies endémicas de la Isla de Tenerife.

Usos y actividades prohibidos:

- Construcción de edificación.
- Alteraciones morfológicas (vertido de escombros, etc.)
- La extracción de tierras.
- Explotación de canteras, graveras, etc.
- Cualquier tipo de anuncios o carteles que no sean los propios de las señalizaciones públicas.
- El pastoreo de cualquier clase.
- Arrojar residuos.
- Encender fuego.
- Acampar.
- Safaris.
- Todos aquellos contenidos en la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 81

Asentamientos Rurales.

1. Los asentamiento rurales se definen como zonas donde existan en el momento de aprobación de estas Normas Subsidiarias, más de 10 edificaciones en un radio de 100 m. En estos asentamientos se permitirá la edificación hasta 10 viv/Ha. de densidad.



2. Se entiende por Asentamiento Rural aquellas áreas de edificación dispersa en donde se cumplan las siguientes densidades sin llegar a ser núcleo de población:

Radio	80 m.	más de 10 viv.
Radio	98 m.	más de 15 viv.
Radio	126 m.	más de 25 viv.

3. El emplazamiento deberá además ser siempre accesible por camino público existente. La parcela mínima será de 200 m², la edificación tendrá cuatro fachadas, retranqueándose como mínimo dos metros tanto del camino como de los linderos. La altura máxima será de dos plantas y 6.50 m.

4. Cuando la densidad sea superior a la establecida en el art. 54 se entenderá que existe peligro de formación de un núcleo de población y se suspenderán las licencias hasta la Modificación del Plan.

Artículo 82.-

Condiciones estéticas en el Suelo Rústico en general.

1. Las construcciones que se levanten se subordinarán al medio natural que forma el entorno, armonizando con él al modo como lo hacen las construcciones tradicionales. No se imponen condiciones concretas de uso de elementos, materiales, formas, etc., para no condicionar al arquitecto autor del proyecto a fórmulas rancias de dudosa utilidad. La única condición estética es la adecuación y armonización con el paisaje rural de la comarca, repitiendo las soluciones y los colores tradicionales. Se prohíbe expresamente los cuerpos volados, las ventanas apaisadas y los revestimientos de plaquetas o materiales brillantes.



2. Los abanalamientos que pudieran producirse y los muros de contención que quedarán vistos se ejecutarán en piedra sin revestir. La altura máxima de los muros será de dos metros (2.00 m.).

TITULO TERCERO: REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 83

Tipos de usos y sus relaciones.

1. Estas Normas Subsidiarias detallan las condiciones de uso de los sistemas, zonas y categorías de suelo que ocupan la totalidad del municipio.

2. En su conjunto el territorio municipal es cubierto por los sistemas viario, de espacios libres, y de equipamientos, las zonas de uso residencial y las categorías de suelo rústico.

3. Por su adecuación a cada uno de estos tipos de suelo y según los objetivos de la ordenación los usos se dividen en permitidos y prohibidos, considerándose prohibidos todos aquellos no expresamente permitidos.

4. Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, cuando se desarrollen en terrenos y/o instalaciones de titularidad pública; privados, cuando se desarrollen en terrenos de propiedad particular, y colectivos, cuando se desarrollen en terrenos de propiedad particular y se destinen a un uso público al que se accede por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad o club.

5. Por su relación entre sí, los usos se clasifican en compatibles e incompatibles.

Se limitan, por lo tanto, ciertos usos en cada uno de los tipos de suelo descritos en el apartado 2 de este artículo en función de su incompatibilidad con los usos que se admiten. Aquellos usos que no se señalan expresamente como compatibles, son incompatibles.

6. Son usos provisionales los que se establecen de forma temporal, no dificultan la acción del planeamiento y no hacen necesaria la construcción de obras o instalaciones permanentes, entendiendo por tales aquellas cuyos elementos no puedan ser desmontados y reutilizados, sino que exijan su demolición. Estos



usos podrán autorizarse en precario de acuerdo con lo establecido en el art. 136 de la L.S.

Artículo 84

Clasificación de los usos.

A los efectos de uso del suelo y de su construcción, estas Normas Subsidiarias de Planeamiento definen los siguientes usos:

a) Correspondientes al sistema general viario y de infraestructuras:

- Red viaria interurbana: Carreteras.
- Red viaria urbana: Calles.
- Red viaria rural: Caminos.
- Infraestructuras.
- Aparcamientos.

b) Correspondientes al sistema de espacios libres:

- Parques urbanos.
- Plazas.
- Jardines.

c) Correspondientes al sistema de equipamientos:

- Docente.
- Sanitario-Asistencial.
- Socio-Cultural.
- Administrativo y Servicios Públicos.
- Deportivo.
- Abastecimiento.

d) Usos privados (o excepcionalmente públicos) en suelo urbano:

- Residencial.
- Comercial.
- Industrial.
- Oficinas.
- Garajes.
- Espectáculos.

e) Usos específicos del suelo rústico:

- Agrícola y Ganadero.
- Forestal.
- Extractivo o minero.

f) Otros usos:

- Estaciones de servicios.
- Usos especiales.

Artículo 85

Definición de los usos y sus categorías.

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

- Red viaria interurbana: Carreteras.

1. Se ajustarán a lo dispuesto en las Leyes de Carreteras estatal y autonómica y en las Normas de los titulares.

2. Los tramos de estas carreteras que discurran por suelo urbano tendrán carácter de vías urbanas y, en consecuencia, los retranqueos de la edificación figuran expresamente señalados en los planos.

3. En los planos se reflejan las zonas de protección a uno y otro margen cabiendo en su ámbito solo las instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, ya sea con carácter provisional o permanente.

4. Los enlaces y cruces, con carácter general, respetarán el diseño establecido en estas Normas Subsidiarias, y lo harán absolutamente cuando se desarrollen en áreas de suelo urbano.

5. Estas carreteras tienen la consideración de Sistemas Generales.

- Red viaria urbana: Calles.

1. Se entienden por tales los elementos de la estructura urbana destinados a la circulación de vehículos y personas y acceso a las edificaciones incluidas en áreas de Suelo Urbano.

2. Las características de los elementos de la sección de cada una de estas vías se decidirán por el Ayuntamiento en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la relación con los espacios urbanos, la topografía y otros datos relevantes. En cualquier caso se respetará la sección total señalada en estas Normas Subsidiarias.



3. Por parte de estas Normas Subsidiarias se proponen las siguientes dimensiones mínimas de acera y calzada en función del ancho total:

Hasta seis metros de sección queda libre el diseño de la sección, pudiendo ser totalmente peatonal o totalmente rodada con bordillos de protección de los edificios.

Hasta ocho metros de sección, dos aceras de 1.25 m. de ancho y el resto para calzada.

Hasta diez metros de sección, dos aceras de 2.00 m. de ancho y el resto para calzada.

En los tramos urbanos de las carreteras, con distancia total entre fachadas de la edificación de dieciséis metros (16.00 m.) y veinte metros (20.00 m.) se dispondrán aceras de dos metros (2.00 m.) de ancho y aparcamientos en línea de dos metros (2.00 m.) de ancho en ambas márgenes, como mínimo.

4. Solo se admitirán las instalaciones y usos vinculados a su ejecución, conservación, servicios e infraestructuras públicas.

Cabe asimismo el uso de kiosco (categoría 3ª del uso comercial) en aquellas aceras de dimensión igual o superior a tres metros (3.00 m.). siempre y cuando dejen un paso libre igual a 1.50 m.

5. Estas vías tienen la consideración de sistemas locales.

- Red viaria rural: Caminos.

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

2. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos excepto aquellos relacionados con los usos permitidos en las diferentes categorías de Suelo Rústico.

3. En cualquier caso los proyectos para su ejecución requerirán licencia municipal de acuerdo con la Ley 7/1.990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, debiendo obtener la previa autorización de la Consejería de Política Territorial. Dichos proyectos requerirán una memoria justificativa del trazado elegido

frente a otras alternativas, incluyendo una evaluación de impacto ambiental.

4. En su encuentro con vías y franjas de Suelo Urbano se dispone una sección mínima de cuatro metros (4.00 m.) debiéndose situar los crecimientos de parcela de edificación abierta a una distancia mínima de dos metros (2.00 m.) del eje del camino.

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

- Infraestructuras:

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

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

- Aparcamientos:

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

2. Aparte de los aparcamientos que se dispongan en los tramos urbanos de las carreteras que se regulan en el punto 3 del apartado destinado a Calles en este artículo, las dimensiones mínimas de los aparcamientos de uso público integrados en la red viaria o al aire libre, como servicio de usos de equipamiento o en edificios hoteleros, serán de 2.50m. de ancho por 5.00 m. de largo.

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

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

- Vivienda y usos privados compatibles: Según la ordenanza específica de zona.

0000121



4. La previsión de aparcamientos no será de aplicación obligatoria en el Área de Rehabilitación Integral que delimitan estas Normas Subsidiarias.

- Parques urbanos:

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos.

2. Los parques urbanos tienen la consideración de sistema general, diferenciándose de las plazas y los jardines por el carácter local de éstos, más relacionados con determinados barrios o sectores.

3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan en sus planos las áreas reservadas a parques urbanos.

4. Los parques habrán de ordenarse con arbolado, jardinería, sendas y recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios y el mantenimiento y los elementos accesorios que facilitan su mejor uso para el descanso y recreo.

5. También se admitirán las edificaciones destinadas a los usos Socio-Cultural, Deportivo y Espectáculos, siempre que sean de dominio y uso público. Las parcelas que se delimiten para su instalación no sobrepasarán en su conjunto el 20% de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. Sus condiciones de edificabilidad son las establecidas en el artículo correspondiente a Edificación de Libre Composición.

Cabe, asimismo, el uso de kiosco (categoría 1ª del uso comercial), que se situará en los lugares expresamente señalados por el Ayuntamiento.

- Plazas:

1. Son los espacios libres de uso público al servicio de un barrio o sector, y con una superficie tal que permite su ocupación por arbolado, jardinería y áreas peatonales que permiten la estancia de personas incluyendo áreas de juego para niños.

2. Tienen la consideración de sistema local.

3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento reflejan en sus planos las parcelas en suelo urbano destinadas a este uso.

4. Se admiten las edificaciones destinadas a los usos Socio-Cultural, Deportivo y Espectáculos, siempre que sean de dominio y



uso públicos y su ocupación no sobrepase el 20% de la superficie de la plaza.

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

- Jardines:

1. Son los espacios libres de uso público que por sus pequeñas dimensiones, difíciles condiciones topográficas o por servir como elemento de remate o protección de las vías solo admiten su ajardinamiento y usos de apoyo de infraestructuras urbanas y servicios públicos pero no su uso por las personas.

2. Tienen la consideración de sistema local salvo cuando estén integrados en el ámbito de una vía de Sistema General.

3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento reflejan en sus planos los terrenos destinados a este uso.

- Docente:

1. Comprende los centros dedicados a la Enseñanza Preescolar, Primaria, Secundaria. Formación Profesional y Educación Especial, así como sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas.

2. Las instalaciones destinadas a este uso se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes.

- Sanitario-Asistencial:

1. Comprende las actividades de tratamiento o alojamiento de enfermos y, en general, todas aquellas relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia médica que tienen lugar en hospitales, clínicas y dispensarios.

Asimismo, incluye los centros maternos, jardines de infancia, guarderías, residencias de ancianos y todas las demás actividades asistenciales de carácter público.

2. Las instalaciones destinadas a estos usos se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes.

- Socio-Cultural:

1. Comprende todas aquellas actividades de relación social, cultural y recreativa. Así, las que tienen relación con la creación

personal, el arte y la cultura en sentido amplio y las de carácter religioso.

Se incluyen por tanto los Centros Sociales, Casas de Cultura, Bibliotecas, que constituyen la Categoría 1ª de este uso; y las Iglesias, Ermitas, Capillas, Centros Parroquiales y similares que constituyen la Categoría 2ª.

2. Los inmuebles de una planta que se destinen a este uso se ajustarán a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RD. 2816/82).

- Administrativo y Servicios Públicos:

1. Comprende las actividades vinculadas a la Administración Pública, como son las Casas Consistoriales y las Oficinas Municipales, Oficinas de los Servicios Estatales y Provinciales, y los locales de los Cuerpos de Seguridad, las Oficinas de Correos y Telégrafos y similares (Categoría 1ª).

2. Asimismo, incluye el uso de Cementerio, Parque Móvil y todos aquellos servicios que podrían llegar a ser municipales (Bomberos, Limpieza, etc.)(Categoría 2ª).

- Deportivo:

1. Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la práctica de la educación física y de los deportes en general, desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados.

2. Se ajustarán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes así como a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RD. 2816/82).

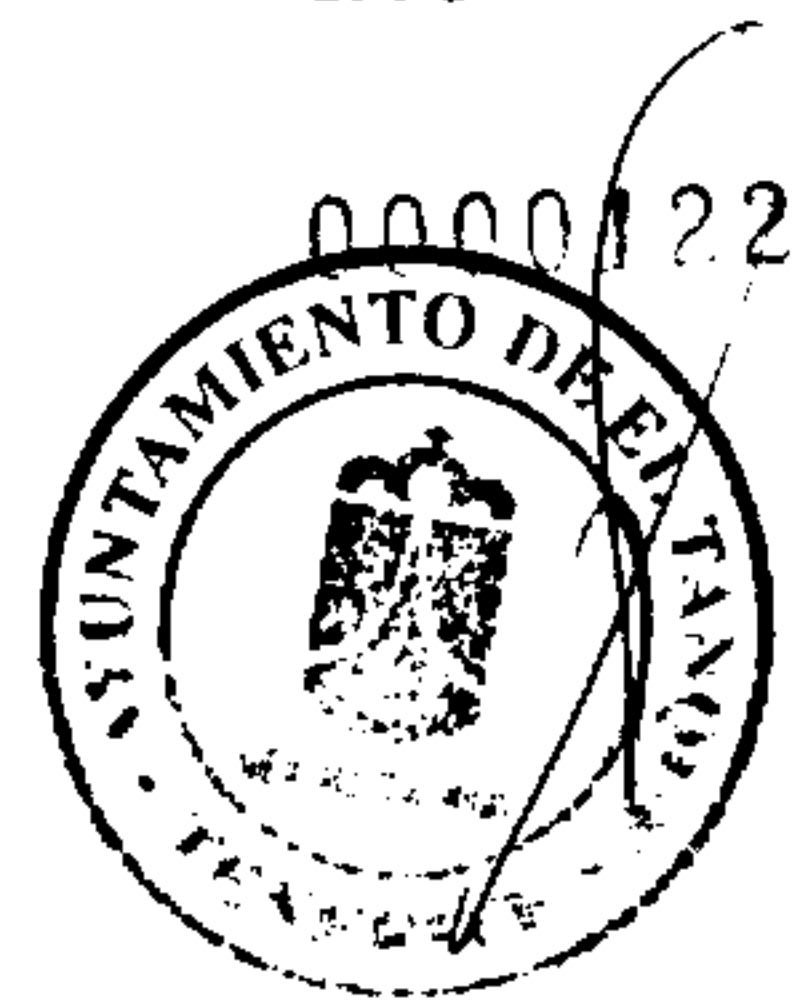
- Abastecimiento:

1. Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados públicos y que tienen relación con la venta de productos alimenticios, así como los mataderos.

Incluye también el uso comercial cuando se desarrolla en suelo de propiedad pública y bajo control municipal.

2. Se ajustarán a las normas e instrucciones de las autoridades sanitarias y competentes en la materia.

- Residencial:



1. Comprende tanto la actividad privada de residencia familiar como la colectiva de residencia en hoteles o apartamentos.

2. El suelo urbano es cubierto en su totalidad por los sistemas viario, de espacios libres y de equipamiento y por las zonas de uso residencial.

Estas zonas se corresponden con cada uno de los tipos edificatorios básicos regulados por esta Ordenanza y admite una o varias de las categorías de uso residencial que a continuación se relacionan, además de las compatibilidades de uso que se indican en el artículo siguiente de estas Normas Urbanísticas.

- 3. Categoría 1. Resid. Unifamiliar.
- Categoría 2. Resid. Plurifamiliar.
- Categoría 3. Resid. Turística.

4. Residencial Unifamiliar es la situada en parcela y edificio independiente para uso exclusivo de una unidad familiar.

Residencial Plurifamiliar es la que se desarrolla en edificios de varias viviendas con accesos y elementos comunes.

Residencial Turística representa al conjunto de los usos turísticos o residencias no permanentes con servicios comunes. Caben todas las figuras intermedias entre Hotel y Apartamentos, tales como Residencias, Pensiones, Moteles, etc.

- Comercial:

1. Es el que corresponde a la actividad de compra-venta al por menor, así como a la prestación de servicios personales.

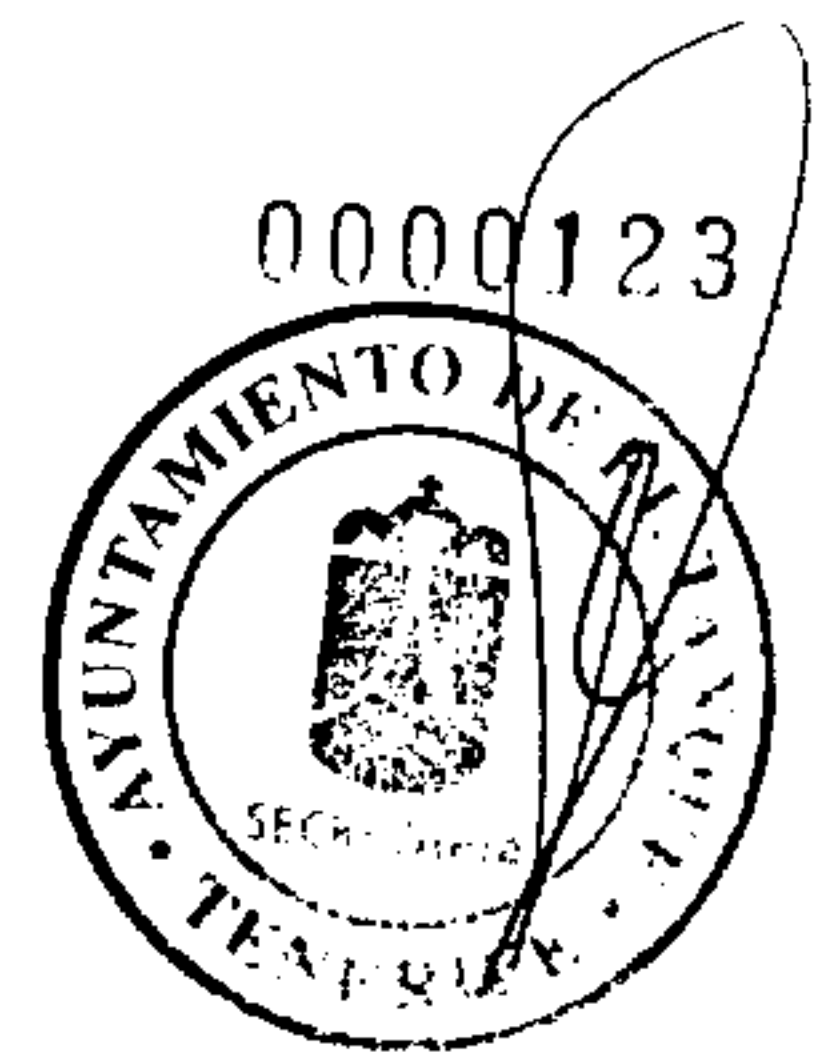
2. Se establecen tres categorías en función de la superficie útil a la que tiene acceso el público:

- Categoría 1ª: Kioscos y similares.
- Categoría 2ª: Hasta 200 m² de superficie útil.
- Categoría 3ª: Hasta 2.000 m² de superficie útil.

3. Los establecimientos pertenecientes a la Categoría 2ª pueden disponer solamente de aseos para uso del personal.

Los de la Categoría 3ª dispondrán de aseos diferenciados de uso público para señoras y caballeros, según la proporción de un inodoro o urinario por cada 200 m² de superficie útil.

4. Ambas categorías dispondrán de una superficie de ventilación e iluminación igual o superior a 1/10 de la superficie útil del local destinado al público.



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

5. Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas y sus correspondientes almacenes, patios de maniobra y oficinas anexas.

Incluye, asimismo, los talleres mecánicos de reparación de automóviles.

Finalmente, se incluyen los locales destinados al depósito y venta al por mayor de mercancías.

6. Aparte de las condiciones concretas de estas Normas Urbanísticas, se regulará por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

7. Se establecen las siguientes categorías en función de la superficie útil del local en el que se desarrolla la actividad y la potencia máxima instalada en el mismo:

Categoría 1ª: 200 m² / 15 CV
Categoría 2ª: 500 m² / 40 CV

El nivel máximo de ruido admitido en cualquier instalación industrial será de 60 dB(A).

8. Todo local destinado a uso industrial dispondrá como mínimo de una superficie de ventilación e iluminación por huecos en fachada o en cubierta igual o superior a 1/20 de su superficie útil.

Asimismo, dispondrá como mínimo de un aseo para sus operarios.

- Oficinas:

1. Comprende el conjunto de actividades financieras, profesionales, burocráticas o administrativas que se desarrollan en locales adecuados.

2. Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª: Oficinas profesionales o de menos de 20 empleados.

Categoría 2ª: Oficinas de más de 20 empleados.

3. Las oficinas de Categoría 2ª dispondrán de aseos dobles, no así las de Categoría 1ª que podrán disponer de un solo aseo.

4. Tanto las de Categoría 1ª como las de Categoría 2ª dispondrán de una superficie de ventilación e iluminación por huecos en fachada igual o superior a 1/10 de la superficie útil del local.

- Garajes:

1. Comprende la actividad de guarda de los vehículos en locales cerrados privados o públicos.

2. Las condiciones de diseño y construcción de garajes se indican para cada una de las zonas en las presentes ordenanzas.

- Espectáculos:

1. Comprende las actividades propias de locales abiertos al público y destinados a cine, teatro, salas de fiestas, discotecas y servicios que supongan estancia de público: cafeterías, bares, restaurantes, etc.

2. Los locales que se destinan a estos usos se ajustarán a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

3. Cualesquiera que sean sus dimensiones los locales dispondrán de aseos públicos diferenciados.

4. Se establecen dos categorías de acuerdo con el Nomenclátor del citado Reglamento:

Categoría 1ª: Establecimientos públicos.

Categoría 2ª: Espectáculos públicos propiamente dichos celebrados en edificios o locales.

- Agrícola y Ganadero:

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

- Forestal:

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

- Extractivo o Minero:



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

- Estaciones de servicio:

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

- Usos especiales:

1. Se consideran especiales aquellos usos que no estando incluidos entre 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 podrían autorizarse cuando justificadamente la Administración Municipal estime que no contradicen la ordenación general o particular de la zona o categoría del suelo de que se trate.

Para ello, cuando estos usos estén específicamente regulados por disposiciones generales, se estará a lo que en las mismas se disponga. Sin perjuicio de ello, serán siempre de aplicación las normas u ordenanzas aplicables a cada suelo y, en su caso, el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Como norma general se establece que la concesión de licencias para estos usos irá siempre precedida de un periodo de información y participación pública, con los mismos requisitos que la Ley del Suelo establece para el planeamiento.

Los usos especiales estarán, en general, aislados y rodeados de espacios de protección dimensionados proporcionalmente a la naturaleza del uso.

Salvo que se trate de usos homólogos y convenga agruparlos por razones funcionales, o para mejor protección del suelo urbano o rural, serán incompatibles entre sí.



**CAPITULO II. COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN ZONAS
Y CATEGORÍAS DE SUELO.**

Artículo 86

Zonas en Suelo Urbano.

1. El suelo clasificado como Urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento está cubierto en su totalidad por los sistemas viarios, de espacios libres y de equipamiento, así como por diferentes zonas, cuyo uso básico es el residencial, diferenciadas por la tipología edificatoria asignada.

A los efectos de esta reglamentación de los usos y sus compatibilidades, la Zona 3 (Edificación de Libre Composición) se corresponde con el sistema de equipamientos.

2. Se definen las siguientes zonas en el suelo urbano:

- Zona 1: Edificación Cerrada.
- Zona 2: Edificación Abierta.
- Zona 3: Edificación de Libre Composición.
- Zona 4: Área de Rehabilitación Integral.

Artículo 87

**Usos permitidos en la Zona 1.
Edificación Cerrada.**

1. Uso Residencial en sus Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
2. Uso Comercial en sus Categorías 2ª y 3ª.
3. Uso Industrial en sus Categorías 1ª y 2ª.
4. Uso de Oficinas en sus Categorías 1ª y 2ª.



5. Uso de Espectáculos en sus Categorías 1ª y 2ª.

6. Uso de Garajes.

7. Todos los usos correspondientes al Sistema de Equipamiento, salvo la Categoría 2ª del Uso Administrativo y de Servicios Públicos. Estos usos se dispondrán en edificio exclusivo.

8. Los usos de Oficinas, Industrial y Espectáculos en su Categoría 2ª y Comercial en su Categoría 3ª se dispondrán en edificio exclusivo. Las Categorías 1ª y 2ª del uso Comercial serán compatibles entre sí y con el uso Residencial, pudiendo ocupar locales de un mismo edificio.

9. El uso residencial en su Categoría 1ª podrá acogerse a la legislación regional vigente en materia de vivienda autoconstruida.

Artículo 88

1. Uso Residencial en sus Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2. Uso Comercial en sus categorías 2ª y 3ª.

3. Uso Industrial en sus categorías 1ª y 2ª.

4. Uso de Oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.

5. Uso de garajes.

6. Usos de Espectáculos en sus Categorías 1ª y 2ª.

7. Todos los usos correspondientes al Sistema de Equipamientos, salvo la Categoría 2ª del Uso Administrativo y de Servicios Públicos.

Estos usos se dispondrán en edificio exclusivo.

8. Los Usos de Oficinas, Industrial y Espectáculos en su Categoría 2ª y Comercial en Categoría 3ª se dispondrán en edificio exclusivo. Las Categorías 1ª y 2ª del Comercial serán compatibles entre sí y con el Residencial pudiendo ocupar locales de un mismo edificio.

9. El Uso Residencial en su Categoría 1ª podrá acogerse a la legislación regional vigente en materia de vivienda autoconstruida.

Artículo 89

Usos permitidos en la Zona 2.
Edificación Abierta.

Usos permitidos en la zona 3.
Edificación de Libre
Composición.

1. Se permiten solamente los usos correspondientes al Sistema de Equipamientos.

2. Salvo los Usos Docente, Deportivo y la categoría 2ª del uso Socio-Cultural para los que se señalan concretamente en los planos de ordenación las parcelas que se les asignan, los restantes son compatibles entre sí y pueden ocupar cualquiera de las parcelas destinadas a equipamiento que no estén específicamente asignadas a alguno de los tres anteriores.

TITULO CUARTO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO I: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 90

Competencia.

1. El desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento le corresponde al Ayuntamiento de El Tanque en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida por la Ley, y de acuerdo con estas Normas Urbanísticas.

2. Al Gobierno de Canarias, Cabildo Insular y a los diferentes Departamentos Ministeriales, les corresponde el desarrollo de las infraestructuras generales, servicios y equipamientos de acuerdo con sus respectivas atribuciones.

Artículo 91

Desarrollo del Planeamiento General.

1. Al objeto de complementar las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y el contenido de estas Normas Urbanísticas, se redactarán los Planes Especiales y Estudios de Detalle necesarios para ello.

2. Cuando no esté prevista la previa aprobación de alguno de los instrumentos citados en el número 1 de este artículo, las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento serán

de aplicación directa, siempre que se trate de terrenos que tengan la condición de solar.

Artículo 92

1. Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la Ley del Suelo o sus Reglamentos establecen para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo, excepto en caso de pequeños ajustes edificatorios en los que se admitirán cambios siempre que la alteración sea más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos.

2. Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previstos en el artículo 84 y siguientes de la L.S., y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 93

1. Cuando sea necesario completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el art. 91 de la L.S.

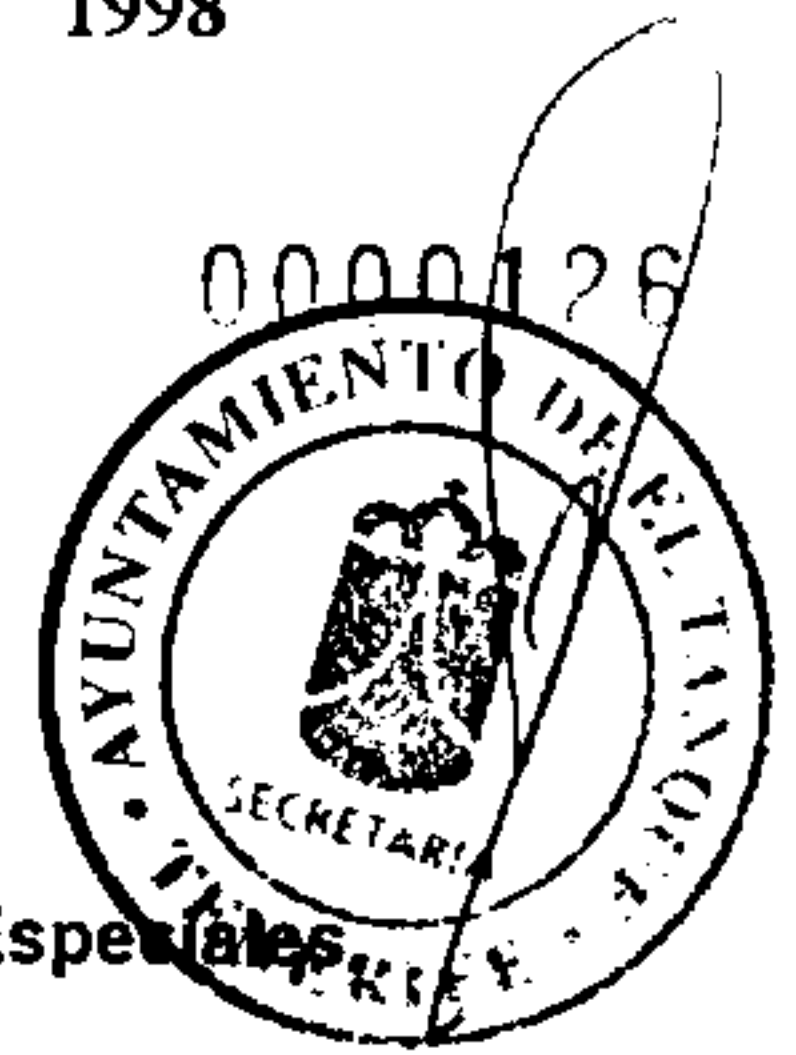
2. A los efectos de lo que dispone el citado artículo de la L.S., y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación, edificabilidad y altura máxima de cada zona.

Artículo 94

1. Para la ejecución de cualquier obra prevista en los planes a que se ha hecho referencia en esta Sección, y salvo que el suelo estuviere ya urbanizado, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Deberán tenerse en consideración los siguientes criterios básicos:

- En el alumbrado público evitar la emisión de luz hacia el cielo.
- En alumbrado público prohibir lámparas de vapor de mercurio.



Planes Especiales

Estudios de Detalle.



Proyectos de Urbanización.

- Reducción de los niveles de iluminación a partir de medianoche de acuerdo a las recomendaciones del IAC.

SECCIÓN SEGUNDA: DESARROLLO SEGÚN REGÍMENES DE SUELO.

Artículo 95

Desarrollo en Suelo Urbano.

1. La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Suelo Urbano, serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación previa de los Planes Especiales o Estudios de Detalle que se precisen de acuerdo con las finalidades establecidas por la Ley del Suelo y estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas específicos. En dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia y su coherencia con las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 96

Desarrollo en Suelo Rústico.

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

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

Artículo 97

Desarrollo de los Sistemas Generales.

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



CAPITULO II: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 98

Ejecución de las Normas Subsidiarias.

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y de los Planes que se aprueben como desarrollo de ellas, corresponde al Ayuntamiento de El Tanque, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la L.S.

Artículo 99

Obtención de suelo destinado a Sistemas.

1. El suelo destinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento a Sistemas Generales podrá ser adquirido por la Administración mediante expropiación.

2. Cuando de la ejecución de los Sistemas Generales se deriven especiales beneficios para las zonas próximas, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluso los de la expropiación, a través de contribuciones especiales con cargo a las propiedades beneficiadas.

3. El suelo destinado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento a Sistemas Locales podrán ser adquiridos por el Ayuntamiento, asimismo, mediante el instituto expropiatorio.

Artículo 100

Cesiones para Equipamientos y Dotaciones.

1. Sobre el suelo destinado a Equipamientos Comunitarios que, en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pase a ser de titularidad pública, la Administración podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento.

2. Esta concesión no podrá tener en ningún caso una duración superior a cincuenta años, ni conferirá derecho a renovación al concesionario.

CAPITULO III: PUBLICIDAD Y CONTROL DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 101

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

Información a los administrados.

Artículo 102

1. El Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas al solicitarse por los interesados, en un plazo máximo de un mes a partir del día de la solicitud.

Informes o Cédulas Urbanísticas.

2. A la solicitud de la Cédula Urbanística se acompañará la descripción detallada de la finca y su posición exacta, según el modelo que disponga el Ayuntamiento, y un plano de situación a escala adecuada.

Artículo 103

1. Antes de la concesión de la licencia de obras, se solicitará el señalamiento de Alineaciones y Rasantes, que se llevará a cabo sobre el terreno por el técnico municipal en el plazo máximo de un mes. Una copia del Acta de Alineaciones y Rasantes acompañará al

Alineaciones y Rasantes.

proyecto de ejecución que se aporte en solicitud de la licencia de obra nueva.

Artículo 104

1. El Ayuntamiento mantendrá los servicios de información y estudios necesarios para seguir el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y detectar las posibles desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias o datos nuevos.

2. La vigilancia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento atiende a:

- a) La defensa del orden urbanístico, aplicando las sanciones que correspondan en casos de infracción, de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo y la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias.
- b) La adecuación y dirección del planeamiento hacia los objetivos perseguidos.



CAPITULO IV: INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 105

1. Las licencias municipales autorizan a realizar alguno de los actos señalados en la Ley del Suelo y su Reglamento de Disciplina Urbanística, así como en la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias y en los Planes que se aprueben como desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

2. En ningún caso se concederán licencias para obras o edificaciones en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal sin antes haber procedido a su legalización.

Asimismo, se hará constar el contenido ambiental que demandase el planeamiento de desarrollo de los distintos suelos protegidos o remitidos a planeamiento especial.

Contenido de las licencias.

Artículo 106

1. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización, podrá sin embargo otorgarse la licencia de edificación

Condiciones del otorgamiento de licencias.

000012A



siempre que se cumpla lo estipulado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

2. Para autorizar edificaciones en Suelo Urbano, las parcelas habrán de reunir los requisitos suficientes para ser consideradas solares, de acuerdo con el artículo 14 de la L.S. A este efecto, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- Dar fachada a una vía pública que garantice el acceso rodado.
- Existencia de una red de abastecimiento de aguas.
- Tener suministro de energía eléctrica de baja tensión
- Tener evacuación de aguas residuales (alcantarillado o fosa séptica).
- Tener explanación de la calzada.
- Tener señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 107

1. Las solicitudes de licencia para obras mayores habrán de incluir los siguientes documentos:

- a) Modelo previsto para la solicitud de licencias cumplimentado.
- b) Proyecto técnico completo realizado por facultativo competente, firmado por éste y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- c) Planos de emplazamiento y situación a escala mínima de 1:1000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de Alineaciones y Rasantes.
- d) Toda aquella documentación o información que la índole del proyecto, instalación u operación requiera.

2. Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen nuevamente.

3. Las solicitudes de licencia de obras menores se acompañarán de un croquis o plano a escala, suscrito por el responsable técnico, acompañado de una memoria y presupuesto

Documentación de la solicitud de obra mayor y menor.



donde se describan por escrito y gráficamente la actuación y las características de la obra a realizar.

4. Serán obras mayores:

- Las que se refieran a construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificios existentes, ampliación de volumen de las edificaciones, modificaciones de la fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura y similares.
- Los movimientos de tierras.
- Las obras de demolición de edificaciones o construcciones y, en general, todas aquellas que exijan la dirección de un técnico superior facultativo titulado.

5. Serán obras menores todas aquellas no clasificables como mayores según el número anterior.

6.- De forma conjunta con la documentación y formando parte del documento de Proyecto Básico y de Ejecución de las obras se presentará una estimación de sustancias y residuos liberados o producidos durante la fase ejecutiva de las obras.

7.- Asimismo, se señalará de forma expresa el vertedero donde se realizarán los vertidos de escombros y materiales de desecho. Siendo su ubicación preferente el previsto por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife para la zona norte.

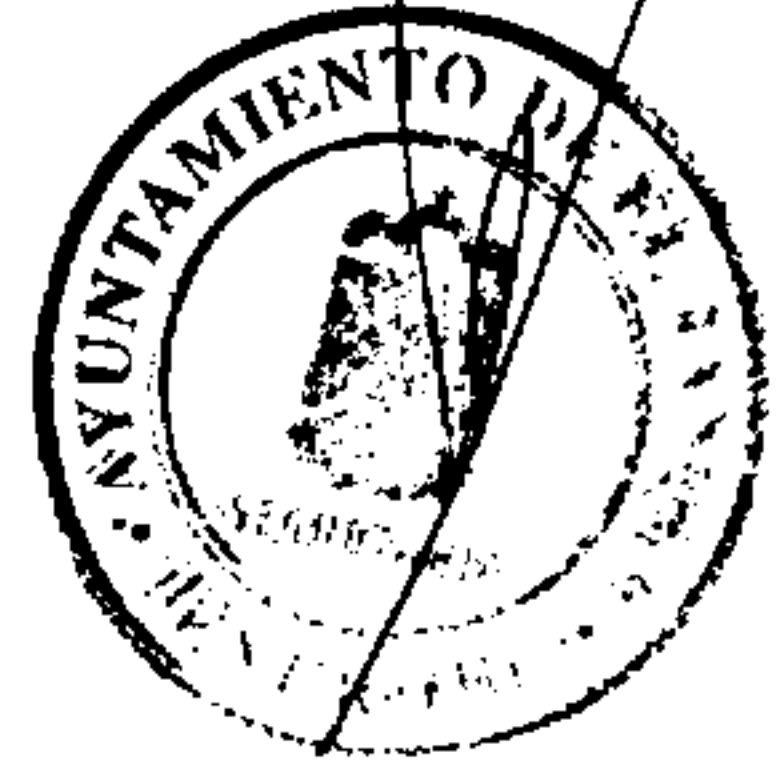
8.- Las tierras vegetales sobrantes se atenderán a lo dispuesto por el Cabildo Insular en lo referente a esta materia. Siendo necesario la contemplación en el escrito de la licencia el lugar de acopio establecido y donde el propietario tendrá la obligación de dar traslado.

9.- Los Proyectos Básicos y de Ejecución de obra de nueva planta o de cambio de uso de uno ya existente y cuyo sistema de evacuación de aguas residuales sea mediante pozo absorbente deberán contener las determinaciones y cálculos de la fosa séptica para un tiempo de permanencia mínimo de doce horas. Así mismo contendrán las estimaciones de cargas contaminantes (DBO₅) en mg/l y la materia en suspensión en mg/l . Estos datos serán contenidos de forma expresa en el documento de la licencia como un condicionante más de la misma .

Artículo 108

Solicitud de la licencia de
movimiento de tierras.

0000130



1. La licencia para movimientos de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso, incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines.

2. El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.

3. Las obras a las que se refiera la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada.

4. La documentación incluirá un plano topográfico, a escala 1:100, con indicación detallada de las cotas altimétricas e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

5. De forma conjunta con la documentación y formando parte del documento de Proyecto Técnico, o documentación presentada de las obras, se presentará una estimación de sustancias y residuos liberados o producidos durante la fase ejecutiva de las obras.

6. Así mismo se señalará de forma expresa el vertedero donde se realizarán los vertidos de escombros y materiales de desecho. Siendo su ubicación preferente el previsto por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife para la zona norte.

7. Las tierras vegetales sobrantes se atenderán a lo dispuesto por el Cabildo Insular en lo referente a esta materia. Siendo necesario la contemplación en el escrito de la licencia el lugar de acopio establecido y donde el propietario tendrá la obligación de dar traslado.



Artículo 109

Solicitud de licencia de parcelación.

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

2. La documentación a presentar juntamente con la solicitud de la licencia, incluirá:

- Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.

- Plano topográfico y de información a escala 1:100, con detalles de las fincas preexistentes y clasificaciones urbanísticas vigentes.

- Plano parcelario a escala 1:100 con detalle de las fincas resultantes.

Artículo 110

1. El primer uso de un edificio está sujeto a licencia, a efectos de su ajuste al planeamiento vigente.

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

Solicitud de licencia de primera ocupación.

Artículo 111

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

2. La documentación a presentar incluirá:

- Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.

- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas colindantes, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afecten al edificio o terrenos objeto de la licencia.

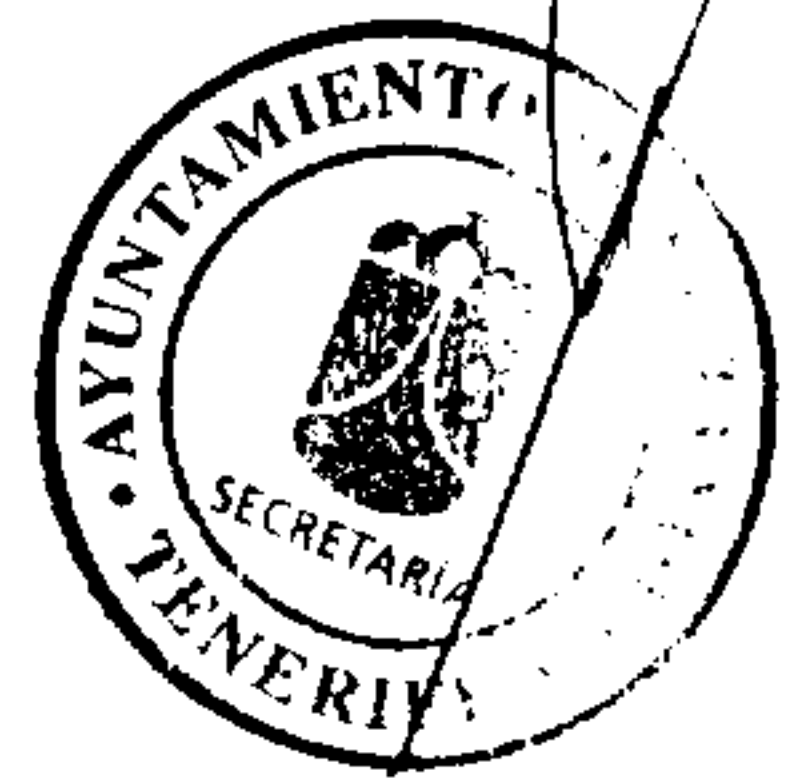
- Certificación expedida por facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros que afecten a las fincas vecinas.

Solicitud de licencia de modificación de uso.

Artículo 112

Solicitud de licencia de derribo.

0000131



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

2. La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
- Memoria técnica referida al sistema a utilizar programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y las fincas vecinas.
- Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.
- Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar, si existe en la obra a derribar, algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento.
- Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

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

Artículo 113

Solicitud de licencia de
cerramiento o murado de
parcelas.

1. El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a previa obtención de licencia municipal.

2. Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales, etc., que se especifiquen en cada zona. En cualquier caso, los materiales no constituirán un peligro para los vecinos, como las rejas acabadas en punta, cristales en la coronación de un muro, etc.

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

Artículo 114

Solicitud de licencia de tala de
árboles.

1. Cuando esté permitida por el planeamiento y por la autoridad competente, la tala de árboles en suelo urbano o rústico, quedará sujeta a la obtención de licencia municipal, sin perjuicio de otra autorización o permiso necesario.

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

Artículo 115

Solicitud de licencia de
actividades extractivas.

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

2. Se presentará al Ayuntamiento, juntamente con la solicitud, una memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, con detalle del volumen de extracción, programa, medios y medidas de protección del paisaje, arbolado y fincas vecinas. Se presentará, además, certificado de dominio del suelo o título jurídico que autorice al solicitante, plano topográfico de los terrenos a escala 1:1.00, presupuesto de las obras y condiciones en que habrán de quedar los terrenos una vez finalizada la actividad, con detalle en planta y perfil de la topografía, posible terraplenado y arbolado.

Artículo 116

Solicitud de licencia de
viviendas autoconstruidas.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1.989, de 13 de julio, de Viviendas de Canarias, y en el Decreto 211/94, de 17 de octubre, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas.

2. Se podrán acoger a éstas, todas la viviendas unifamiliares que se construyan en los suelos previstos en la normativa autonómica que regula la autoconstrucción de viviendas.

Artículo 117

0000132

Procedimiento para la
obtención de licencias



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

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

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

Artículo 118

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

Licencias en Suelo Rústico.

Artículo 119

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

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

3. El Ayuntamiento determinará el coste a repercutir sobre cada propietario, basándose en la edificabilidad que corresponda según estas Normas Subsidiarias a cada una de las fincas aún no edificadas. A estos efectos el propietario ejecutor de las obras de urbanización presentará, juntamente con el proyecto los datos

Costes de Urbanización



correspondientes a las fincas que puedan resultar beneficiadas y las propuestas de reparto proporcional.

Artículo 120

Plazos y Caducidad de las licencias.

1. Las licencias caducarán por el hecho de no iniciarse las obras en el plazo de seis meses desde la notificación de la concesión, o por el hecho de interrumpirse las obras durante un plazo de seis meses según informe de los técnicos municipales, o por no haber finalizado en el plazo fijado. La concesión de licencias incluirá el plazo de ejecución de las obras, instalaciones y operaciones, que no podrá ser superior a dos años para obras financiadas por entidades privadas. Si se da el caso de que las obras, instalaciones y operaciones no se pueden acabar en este plazo, el interesado podrá solicitar una prórroga por la mitad del plazo inicialmente concedido. Las prórrogas se habrán de solicitar antes de que finalice el plazo establecido en la licencia.

Santa Cruz de Tenerife, 8 de julio de 1.998

Fdo.: Francisco Damian Trujillo Ferrer