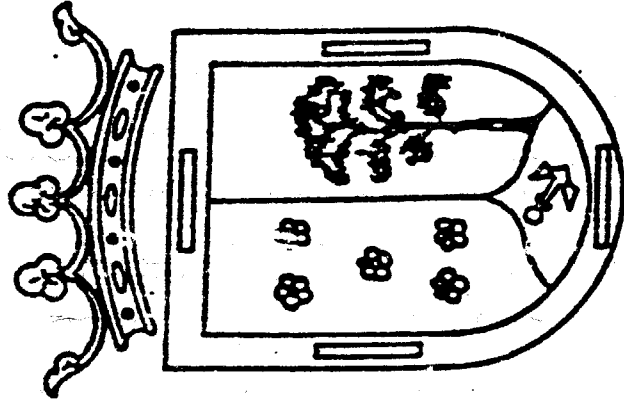




**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO
GENERAL DEL MUNI-
CPIO DEL ROSARIO.**

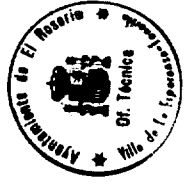
FASE DE TRAMITACION: APROBACION DEFINITIVA
(TEXTO REFUNDIDO)
NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA.

DILIGENCIA.- Para tener constancia que las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del Municipio de El Rosario, resultaron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CURMAC), con carácter convalidado a la subsección de repases, en sesión de 4 de julio de 1991, habiéndose tomado conocimiento del Texto Refundido de las mismas, a través de Orden Departamental de fecha 18 de diciembre de 1991 (BOCAC nº 5, de 10 de enero de 1992) y procedido a la publicación de 6 de abril de 1992, se ordena en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 42, de fecha 6-4-92

Villa de La Esperanza, El Rosario, a 20 de abril de 1992.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL,



INDICE

TITULO I: NORMAS DE CARACTER GENERAL.

- Artículo 10 Condiciones para el otorgamiento de licencias.
- Artículo 11 Cumplimiento de las condiciones de la licencia.
- Artículo 12 Obligaciones del titular de licencia.
- Artículo 13 Suspensión de obras con licencia.
- Artículo 14 Contenido de la solicitud.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

- Artículo 15 Sistema de urbanización.

CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE VOLUMEN.

- Artículo 16 Tipos de edificación.

SECCION PRIMERA. EDIFICACION CERRADA.

CAPITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

- Artículo 1 Ambito territorial.
- Artículo 2 Objeto.
- Artículo 3 Vigencia.
- Artículo 4 Obligatoriedad.
- Artículo 5 Interpretación de los documentos.
- Artículo 6 Efectos de la aprobación de las Normas.

CAPITULO II: NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVA.

- Artículo 7 Contenido y alcance.

SECCION PRIMERA. LICENCIAS.

- Artículo 8 Consultas. Cédula urbanística.
- Artículo 9 Actos sujetos a licencias.

- Artículo 17 Solar edificable.
- Artículo 18 Altura máxima de la edificación cerrada.
- Artículo 19 Edificios de esquina o con varias fachadas.
- Artículo 20 Muros de contigüidad al descubierta.
- Artículo 21 Ascensor obligatorio.
- Artículo 22 Construcciones por encima de la altura.
- Artículo 23 Portales.
- Artículo 24 Altura de pisos.
- Artículo 25 Sótanos y semisótanos.
- Artículo 26 Viviendas en semisótanos.
- Artículo 27 Alineaciones y rasantes exteriores.
- Artículo 28 Retranqueos.
- Artículo 29 Línea de edificación.
- Artículo 30 Alineación interiores.
- Artículo 31 Condiciones generales de patio de manzana.
- Artículo 32 Ventilación en patios de manzana.
- Artículo 33 Patios Particulares: clasificación.
- Artículo 34 Patios cerrados.
- Artículo 35 Patios abiertos a fachada.
- Artículo 36 Patios, abiertos a patios de manzana.
- Artículo 37 Patios de comunicación entre la calle y el de manzana.
- Artículo 38 Luces rectas en patios particulares.
- Artículo 39 Patios mancomunados.
- Artículo 40 Chimeneas de ventilación.
- Artículo 41 Cubiertas en patios particulares.
- Artículo 42 Salientes y vuelos a fachadas.
- Artículo 43 Salientes y vuelos a patio de manzana.



Artículo 44 Saliente y vuelos a patios particulares.

SECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA.

Artículo 45 Solar edificable.
Artículo 46 Ocupación máxima.
Artículo 47 Altura máxima en edificación abierta.
Artículo 48 Condiciones de la edificación.
Artículo 49 Edificabilidad máxima.
Artículo 50 Altura de pisos
Artículo 51 Sótanos.
Artículo 52 Semisótanos.
Artículo 53 Alineación y rasante.
Artículo 54 Retranqueos.
Artículo 55 Separación entre edificaciones.
Artículo 56 Configuración y tratamiento de los espacios libres.
Artículo 57 Chimeneas de ventilación.
Artículo 58 Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.

SECCION TERCERA: EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN.

Artículo 59 Solar edificable.
Artículo 60 Superficie máxima edificable.
Artículo 61 Altura máxima de la edificación.
Artículo 62 Construcciones por encima de la altura.
Artículo 63 Altura mínima.
Artículo 64 Altura de pisos.
Artículo 65 Sótanos.
Artículo 66 Semisótanos.
Artículo 67 Alineaciones y rasantes.
Artículo 68 Retranqueos y fachadas.
Artículo 69 Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.

CAPITULO IV: NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 70 Usos y clasificaciones.
Artículo 71 Uso Residencial. Categorías.
Artículo 72 Uso Industrial.
Artículo 73 Uso Rustico. Categorías.
Artículo 74 Situación industrial.
Artículo 75 Categoría industrial.
Artículo 76 Carreteras.
Artículo 77 Caminos

Artículo 78 Red viaria urbana.
Artículo 79 Infraestructura.
Artículo 80 Uso libre público.
Artículo 81 Uso docente.
Artículo 82 Uso comercial.
Artículo 83 Administración y servicios públicos.
Artículo 84 Uso sanitario y asistencias.
Artículo 85 Uso complementario.
Artículo 86 Uso de Espectáculos.
Artículo 87 Uso de oficinas.
Artículo 88 Usos Especiales.
Artículo 89 Cambios de uso.



TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO

- Artículo 98-- Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.
Artículo 99 Condiciones de las obras públicas.
Artículo 100 Condiciones de la edificación vinculada a las actividades declaradas de utilidad pública o interés social.
Artículo 101 Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.
Artículo 102 Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.
Artículo 103 - Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.
Artículo 104 - Condiciones de los establecimientos de suministros de combustible y otros servicios.
Artículo 105 --Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

CAPITULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO.

- Artículo 107 Categoría de Suelo Rústico.
Artículo 108 Régimen del Suelo Rústico Forestal.
Artículo 109 Régimen del Suelo Rústico Productivo.
Artículo 110 Régimen del Suelo Rústico de Protección Ambiental.
Artículo 111 -Régimen del Suelo Rústico de Protección de litoral, cauces de barrancos y red viaria insular.
Artículo 112 Régimen del Suelo Rústico Residual.
Artículo 113 Tramitación de expedientes de edificación en Suelo Rústico.

CAPITULO V: REGIMEN URBANISTICO ESPECIFICO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y TEMOS.

- Artículo 114 Definición y delimitación.
Artículo 115 Red viaria básica.
Artículo 116 Alineaciones y rasantes.
Artículo 117 Línea de edificación.
Artículo 118 Características de las parcelas y de las edificaciones.
Artículo 119 Condiciones para la edificación de una parcela.
Artículo 120 Condiciones estéticas.
Artículo 121 Condiciones generales de protección del patrimonio histórico en los asentamientos rurales.

CAPITULO I: DEFINICION Y CLASIFICACION.

- Artículo 90 Definición y Delimitación.
Artículo 91 Régimen urbanístico.

CAPITULO II: CONDICIONES GENERALES.

- Artículo 92 Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.
Artículo 93 Asentamientos rurales.

CAPITULO III: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

- Artículo 94 Usos: Características.
Artículo 95 Usos permitidos.
Artículo 96 Edificaciones permitidas.
Artículo 97 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.



Artículo 135 Ordenanzas en ladera.

CAPITULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCION PRIMERA: SECTOR TABAIBA (SAU-1/S1)

Artículo 136 Directrices generales de ordenación.
Artículo 137 Directrices de gestión.
Artículo 138 Sistema de actuación.
Artículo 139 Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 140 Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.
Artículo 141- Disposiciones relativas a la red viaria y sistema de espacios libres.
Artículo 142 Disposición adicional.

SECCION SEGUNDA: SECTOR COSTA CARICIA (SAU-1/S3)

Artículo 143 Directrices generales de ordenación.
Artículo 144 Directrices de gestión.
Artículo 145 Sistema de actuación.
Artículo 146 Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 147 Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.
Artículo 148 Disposición adicional.

SECCION TERCERA: SECTORES DE SAPU "EX NOVO" DE USO RESIDENCIAL TURISTICO

Artículo 149 Directrices generales de ordenación.
Artículo 150 Directrices de gestión.
Artículo 151 Sistema de actuación.
Artículo 152 Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 153 Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.
Artículo 154 Disposición adicional.

SECCION CUARTA: SECTOR DE SAPU DE USO INDUSTRIAL Y AEROPORTUARIO



TITULO III: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCION PRIMERA: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 122 Definición y delimitación.
Artículo 123 Desarrollo del suelo apto para urbanizar.
Artículo 124 Régimen urbanístico de la propiedad.
Artículo 125 Obligaciones y cargas de los propietarios.
Artículo 126- Actuaciones urbanísticas previas al desarrollo de los sectores.
Artículo 127 Requisitos para poder edificar.
Artículo 128 Ejecución del Planeamiento.

SECCION SEGUNDA: DESARROLLO

Artículo 129 Contenido de los Planes Parciales.
Artículo 130 Estudio de Detalle.
Artículo 131 Proyecto de urbanización.
Artículo 132 Criterios de ordenación.
Artículo 133 Condiciones de diseño de la red viaria.
Artículo 134 Condiciones de la edificación.

TITULO IV: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

- Artículo 155 Directrices generales de ordenación.
Artículo 156 Directrices de gestión.
Artículo 157 Sistema de actuación.
Artículo 158 Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 159 Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística y prevención de incendios.
Artículo 160 Disposición adicional.

CAPITULO I: ORDENANZAS PARTICULARES EN LOS NUCLEOS TRADICIONALES

SECCION PRIMERA: NUCLEOS TRADICIONALES

- Artículo 161 La Esperanza. Las Rosas.
Artículo 162 Llano del Moro.
Artículo 163 San Isidro. Llano Blanco.
Artículo 164 Machado.

SECCION SEGUNDA: AREAS DE ENSANCHE

I.- SUELO URBANO RESIDENCIAL. UNIDADES DE ACTUACION

- Artículo 165 Objeto y delimitación.
Artículo 166 Cuadro de características.
Artículo 167 Sistema de urbanización.
Artículo 168 Criterios de ordenación.
Artículo 169 Disposición relativas a la gestión y desarrollo.

II.- SUELO URBANO INDUSTRIAL.



DISPOSICIONES FINALES.

II.1 UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO INDUSTRIAL.

- Artículo 170 Objeto y delimitación.
- Artículo 171 Cuadro de características.
- Artículo 172 Sistema de urbanización.
- Artículo 173 Criterios de ordenación.
- Artículo 174 Disposiciones relativas a la gestión y desarrollo.
- Artículo 175 Disposiciones relativas a prevención de incendios.

II.2 MANZANAS AISLADAS DE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

- Artículo 176 Régimen urbanístico del suelo urbano de uso industrial no incluidas en las Unidades de Actuación números 5 y 6.

Disposición Final Primera:

SECCION TERCERA: PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

I PERI DE TABAIBA.

- Artículo 177 Objeto contenido y delimitación.
- Artículo 178 Directrices de gestión.
- Artículo 179 Sistema de actuación.

II PERI DE RADAZUL.

- Artículo 180 Objeto contenido y delimitación.
- Artículo 181 Directrices de gestión.
- Artículo 182 Sistema de actuación.
- Artículo 183 Disposiciones relativas a la edificabilidad.
- Artículo 184 Disposiciones relativas a la geometría parcelaria.
- Artículo 185 Disposiciones relativas a la normativa urbanística.
- Artículo 186 Disposiciones relativas a la Red Viaria.
- Artículo 187. Disposición adicional primera 19.
- Artículo 188. Disposición adicional segunda 20.



C) Camiones:

De menos de 1.000 kg. de carga útil, 7.370 ptas.

De 1.000 a 2.999 kg. de carga útil, 14.520 ptas.

De más de 2.999 kg. a 9.999 kg. de carga útil, 20.680 ptas.

De más de 9.999 kg. de carga útil, 25.850 ptas.

D) Tractores:

De menos de 16 caballos fiscales, 3.080 ptas.

De 16 a 25 caballos fiscales, 4.840 ptas.

De más de 25 caballos fiscales, 14.520 ptas.

E) Remolques y semirremolques arrastrados por vehículos de tracción mecánica:

De menos de 1.000 kg. de carga útil, 3.080 ptas.

De 1.000 a 2.999 kg. de carga útil, 4.840 ptas.

De más de 2.999 kg. de carga útil, 14.520 ptas.

F) Otros vehículos:

Ciclomotores, 770 ptas.

Motocicletas hasta 125 cc, 770 ptas.

Motocicletas de más de 125 cc. hasta 250 cc., 1.320.

Motocicletas de más de 250 cc. hasta 500 cc., 2.640.

Motocicletas de más de 500 hasta 1.000 cc., 5.280.

Motocicletas de más de 1.000 cc., 10.560.

Artículo 3.- El instrumento acreditativo del pago de las cuotas del impuesto viene dado por recibo que se facilitará en el momento del pago por el Ayuntamiento.

Artículo 4.- Por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal adoptado 60 días al menos, antes del comienzo del siguiente ejercicio económico, se podrá exigir este Impuesto en régimen de autoliquidación, a cuyos efectos habrán de cumplimentarse las normas siguientes:

a) Se presentará la autoliquidación en el modelo oficial que se facilitará en el Ayuntamiento, haciendo constar los datos del vehículo necesario para determinar la cuota.

b) En el acto de la presentación se procederá al pago de su importe.

c) El plazo máximo de presentación será de treinta días a contar de la fecha de adquisición, transmisión o reforma de las características técnicas del vehículo.

Artículo 5.- En la recaudación y liquidación de este Impuesto, así como su régimen sancionador se aplicará lo dispuesto en la Ley Tributaria, demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como las disposiciones dictadas para su desarrollo.

Disposición final. Una vez se efectúe la publicación del texto íntegro de la presente Ordenanza en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, entrará en vigor, con efectos del 1 de enero de 1992 continuando la vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.

Los Llanos de Aridane, a 26 de noviembre de 1991.

6.- Modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Venta Ambulante.

Anexo.- Tarifas.

Ordenanza que regula el ejercicio de determinadas modalidades de venta fuera de un establecimiento comercial permanente (venta ambulante).

Licencias.- Importe de la licencia.

Venta ambulante.

Diario ptas./m2; Mensual ptas./m2; Anual ptas./m2.

90 2.250 15.000.

Los Llanos de Aridane, a 26 de noviembre de 1991.

Los Llanos de Aridane, a 30 de diciembre de 1991.- El Alcalde, Juan Ramón Hdez. Gómez.

EL ROSARIO

ANUNCIO

2749

Acordada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 4 de julio de 1991, la aprobación definitiva, condicionada a la subsanación de reparos, de las normas subsidiarias de Planeamiento del municipio de El Rosario, y recogidas las rectificaciones pertinentes en un texto refundido que, previa aprobación por la Corporación Municipal en sesión plenaria de 5 de noviembre de 1991, se elevó a conocimiento del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, efectuándose la correspondiente toma de razón en virtud de Orden de 18 de diciembre de 1991 (B.O.C. nº 5, de 10 de enero de 1992), se procede a su publicación, a efectos de su definitiva entrada en vigor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

Villa de La Esperanza, El Rosario, a 11 de febrero de 1992.- El Alcalde.

NORMATIVA URBANISTICA

Índice:

- Título I: Normas de carácter general.
 - Capítulo I: Disposiciones de carácter general.
 - Artículo 1.- Ambito territorial.
 - Artículo 2.- Objeto.
 - Artículo 3.- Vigencia.
 - Artículo 4.- Obligatoriedad.
 - Artículo 5.- Interpretación de los documentos.
 - Artículo 6.- Efectos de la aprobación de las Normas.
 - Capítulo II: Normas de índole administrativa.
 - Artículo 7.- Contenido y alcance.
 - Sección Primera. Licencias.
 - Artículo 8.- Consultas. Cédula urbanística.
 - Artículo 9.- Actos sujetos a licencias.
 - Artículo 10.- Condiciones para el otorgamiento de licencias.
 - Artículo 11.- Cumplimiento de las condiciones de la licencia.
 - Artículo 12.- Obligaciones del titular de licencia.
 - Artículo 13.- Suspensión de obras con licencia.
 - Artículo 14.- Contencioso de la solicitud.
 - Sección Segunda. Condiciones Generales de Urbanización.
 - Artículo 15.- Sistema de urbanización.
 - Capítulo III: Normas Generales de Volumen.
 - Artículo 16.- Tipos de edificación.
 - Sección Primera. Edificación Cerrada.
 - Artículo 17.- Solar edificable.
 - Artículo 18.- Altura máxima de la edificación cerrada.
 - Artículo 19.- Edificios de esquina o con varias fachadas.
 - Artículo 20.- Muros de contigüidad al descubierto.
 - Artículo 21.- Ascensor obligatorio.
 - Artículo 22.- Construcciones por encima de la altura.
 - Artículo 23.- Portales.
 - Artículo 24.- Altura de pisos.
 - Artículo 25.- Sótanos y semisótanos.
 - Artículo 26.- Viviendas en semisótanos.
 - Artículo 27.- Alineaciones y rasantes exteriores.
 - Artículo 28.- Retranqueos.
 - Artículo 29.- Línea de edificación.

Artículo 30.- Alineación de interiores.
 Artículo 31.- Condiciones geneales de patio de manzana.
 Artículo 32.- Ventilación en patios de manzana.
 Artículo 33.- Patios particulares: clasificación.
 Artículo 34.- Patios cerrados.
 Artículo 35.- Patios abiertos a fachada.
 Artículo 36.- Patios abiertos a patios de manzana.
 Artículo 37.- Patios de comunicación entre la calle y el de

manzana.

Artículo 38.- Luces rectas en patios particulares.
 Artículo 39.- Patios mancomunados.
 Artículo 40.- Chimeneas de ventilación.
 Artículo 41.- Cubiertas en patios particulares.
 Artículo 42.- Salientes y vuelos a fachadas.
 Artículo 43.- Salientes y vuelos a patio de manzana.
 Artículo 44.- Saliente y vuelos a patios particulares.
 Sección Segunda. Edificación Abierta.
 Artículo 45.- Solar edificable.
 Artículo 46.- Ocupación máxima.
 Artículo 47.- Altura máxima en edificación abierta.
 Artículo 48.- Condiciones de la edificación.
 Artículo 49.- Edificabilidad máxima.
 Artículo 50.- Altura de pisos.
 Artículo 51.- Sótanos.
 Artículo 52.- Semisótanos.
 Artículo 53.- Alineación y rasante.
 Artículo 54.- Retranqueos.
 Artículo 55.- Separación entre edificaciones.
 Artículo 56.- Configuración y tratamiento de los espacios

libres.

Artículo 57.- Chimeneas de ventilación.
 Artículo 58.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.
 Sección Tercera: Edificación en Ciudad Jardín.
 Artículo 59.- Solar edificable.
 Artículo 60.- Superficie máxima edificable.
 Artículo 61.- Altura máxima de la edificación.
 Artículo 62.- Construcciones por encima de la altura.
 Artículo 63.- Altura mínima.
 Artículo 64.- Altura de pisos.
 Artículo 65.- Sótanos.
 Artículo 66.- Semisótanos.
 Artículo 67.- Alineación y rasantes.
 Artículo 68.- Retranqueos y fachadas.
 Artículo 69.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.
 Capítulo IV: Normas Generales de Uso.
 Artículo 70.- Usos y clasificaciones.
 Artículo 71.- Uso Residencial. Categorías.
 Artículo 72.- Uso Industrial.
 Artículo 73.- Uso Rústico. Categorías.
 Artículo 74.- Situación industrial.
 Artículo 75.- Categoría industrial.
 Artículo 76.- Carreteras.
 Artículo 77.- Camino.
 Artículo 78.- Red viaria urbana.
 Artículo 79.- Infraestructura.
 Artículo 80.- Uso libre público.
 Artículo 81.- Uso docente.
 Artículo 82.- Uso comercial.
 Artículo 83.- Administración y servicios públicos.
 Artículo 84.- Uso sanitario y asistencias.
 Artículo 85.- Uso complementario.
 Artículo 86.- Uso de Espectáculos.
 Artículo 87.- Uso de oficinas.
 Artículo 88.- Uso Especiales.

Artículo 89.- Cambios de uso.

● Título II: Régimen Urbanístico del Suelo Rústico.

Capítulo I: Definición y Clasificación.

Artículo 90.- Definición y Delimitación.

Artículo 91.- Régimen urbanístico.

Capítulo II: Condiciones Generales.

Artículo 92.- Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 93.- Asentamientos rurales.

Capítulo III: Condiciones de uso y edificación.

Artículo 94.- Usos; características.

Artículo 95.- Usos permitidos.

Artículo 96.- Edificaciones permitidas.

Artículo 97.- Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Artículo 98.- Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.

Artículo 99.- Condiciones de las obras públicas.

Artículo 100.- Condiciones de la edificación vinculada a las actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Artículo 101.- Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.

Artículo 102.- Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

Artículo 103.- Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.

Artículo 104.- Condiciones de los establecimientos de suministros de combustibles y otros servicios.

Artículo 105.- Condiciones Generales para el vertido de residuos sólidos.

Artículo 106.- Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial. Capítulo

IV: Condiciones particulares de las distintas categorías del suelo rústico.

Artículo 107.- Categorías de suelo rústico.

Artículo 108.- Régimen del suelo rústico forestal.

Artículo 109.- Régimen del suelo rústico productivo.

Artículo 110.- Régimen del suelo rústico de protección ambiental.

Artículo 111.- Régimen del suelo rústico de protección de litoral, cauces de barrancos y red viaria insular.

Artículo 113.- Tramitación de expedientes de edificación en suelo rústico.

Capítulo V: Régimen urbanístico específico de los asentamientos rurales.

Artículo 114.- Definición y delimitación.

Artículo 115.- Red viaria básica.

Artículo 116.- Alineaciones y rasantes.

Artículo 117.- Línea de edificación.

Artículo 118.- Características de las parcelas y de las edificaciones.

Artículo 119.- Condiciones para la edificación de una parcela.

Artículo 120.- Condiciones estéticas.

Artículo 121.- Condiciones generales de protección del patrimonio histórico en los asentamientos rurales.

● Título III: Régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar.

Capítulo I: Condiciones generales para el desarrollo del suelo apto para urbanizar.

Sección Primera: Determinaciones generales.

Artículo 122.- Definición y delimitación.

Artículo 123.- Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

Artículo 124.- Régimen urbanístico de la propiedad.

Artículo 125.- Obligaciones y cargas de los propietarios.
Artículo 126.- Actuaciones urbanísticas previas al desarrollo de los sectores.
Artículo 127.- Requisitos para poder edificar.
Artículo 128.- Ejecución del Planeamiento.
Sección Segunda: Desarrollo.
Artículo 129.- Contenido de los Planes Parciales.
Artículo 130.- Estudio de Detalle.
Artículo 131.- Proyecto de urbanización.
Artículo 132.- Criterios de ordenación.
Artículo 133.- Condiciones de diseño de la red viaria.
Artículo 134.- Condiciones de la edificación.
Artículo 135.- Ordenanzas en ladera.
Capítulo II: Condiciones particulares de los diferentes sectores de suelo apto para urbanizar.
Sección Primera: Sector Tabaiiba (SAU-1/S1).
Artículo 136.- Directrices generales de ordenación.
Artículo 137.- Directrices de gestión.
Artículo 138.- Sistema de ocupación.
Artículo 139.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 140.- Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.
Artículo 141.- Disposiciones relativas a la red viaria y sistema de espacios libres.
Artículo 142.- Disposición adicional.
Sección Segunda: Sector Costa Caricia (SAU-1/S3).
Artículo 143.- Directrices generales de ordenación.
Artículo 144.- Directrices de gestión.
Artículo 145.- Sistema de actuación.
Artículo 146.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 147.- Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.
Artículo 148.- Disposición adicional.
Sección Tercera: Sectores de sapu "ex novio" de uso residencial turístico.
Artículo 149.- Directrices generales de ordenación.
Artículo 150.- Directrices de gestión.
Artículo 151.- Sistema de actuación.
Artículo 152.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 153.- Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.
Artículo 154.- Disposición adicional.
Sección Cuarta: Sector de sapu de uso industrial y agropecuario.
Artículo 155.- Directrices generales de ordenación.
Artículo 156.- Directrices de gestión.
Artículo 157.- Sistema de actuación.
Artículo 158.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 159.- Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística y prevención de incendios.
Artículo 160.- Disposición adicional.
● Título IV: Régimen urbanístico del suelo urbano.
Capítulo I: Ordenanzas particulares en los núcleos tradicionales.
Sección Primera: Núcleos tradicionales.
Artículo 161.- La Esperanza. Las Rosas.
Artículo 162.- Llano del Moro.
Artículo 163.- San Isidro. Llano Blanco.
Artículo 164.- Machado.
Sección Segunda: Areas de Ensanche.
I.- Suelo Urbano Residencial. Unidades de Actuación.
Artículo 165.- Objeto y delimitación.
Artículo 166.- Cuadro de características.
Artículo 167.- Sistema de urbanización.

Artículo 168.- Criterios de ordenación.
Artículo 169.- Disposición relativa a la gestión y desarrollo.
II.- Suelo Urbano Industrial.
II.1.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano Industrial.
Artículo 170.- Objeto y delimitación.
Artículo 171.- Cuadro de características.
Artículo 172.- Sistema de urbanización.
Artículo 173.- Criterios de ordenación.
Artículo 174.- Disposiciones relativas a la gestión y desarrollo.
Artículo 175.- Disposiciones relativas a prevención de incendios.
II.2.- Manzanas Aisladas de Suelo Urbano Industrial.
Artículo 176.- Régimen urbanístico del suelo urbano de uso industrial no incluidas en las Unidades de Actuación números 5 y 6.
Sección Tercera: Planes Especiales de Reforma Interior.
I. Peri de Tabaiiba.
Artículo 177.- Objeto contenido y delimitación.
Artículo 178.- Directrices de gestión.
Artículo 179.- Sistema de actuación.
II. Peri de Radazul.
Artículo 180.- Objeto contenido y delimitación.
Artículo 181.- Directrices de gestión.
Artículo 182.- Sistema de actuación.
Artículo 183.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 184.- Disposiciones relativas a la geometría parcelaria.
Artículo 185.- Disposiciones relativas a la normativa urbanística.
Artículo 186.- Disposiciones relativas a la Red Viaria.
Artículo 187.- Disposición adicional primera 1ª.
Artículo 188.- Disposición adicional segunda 2ª.
Disposiciones finales.
Disposición Final Primera.

Título I.- Normas de Carácter General.

Capítulo I. Disposición de Carácter General.

Artículo 1.- Ambito territorial.- El ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias se corresponde con el del término municipal de El Rosario.

Artículo 2.- Objeto.- Es objeto de estas Normas regular las relaciones en términos jurídicos-urbanísticos entre la Administración y sus administrados.

Las Normas establecen las condiciones generales de tramitación y ejecución de obras, clasifican el territorio objeto de las Normas Subsidiarias en distintas categorías por razón del régimen jurídico-urbanístico aplicable, y establecen las condiciones de aprovechamiento del suelo declarado como rústico, así como las que regirán en el Suelo Apto para Urbanizar, cara a su aprovechamiento e incorporación al desarrollo urbano.

Las Ordenanzas regulan detalladamente el uso que puede hacerse del Suelo Urbano con fines edificatorios o de ejecución de infraestructuras.

Artículo 3.- Vigencia.- Las Normas tendrán un período de vigencia indefinido. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la "revisión" de las mismas o la "modificación de alguna o algunas de sus determinaciones.

La "revisión" conlleva la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado ello por la elección de un modelo territorial distinto al propuesto; por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o econó-

mico que incidan sustancialmente sobre la ordenación; o por el agotamiento de la capacidad operativa de las Normas.

La "modificación" ha de entenderse como una categoría residual que engloba todos los casos de alteración de determinaciones de las Normas, no encuadrables en la "revisión", en cuanto dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

En resumen, la "revisión" hay que entenderla como un replanteamiento global o, cuando menos sustancial de las Normas en su conjunto, y la "modificación" como una alteración de elementos concretos de las mismas.

Los supuestos en los que será preciso proceder a la revisión o modificación de las Normas son, respectivamente:

1º Revisión.

a) Cuando el desarrollo urbano del Municipio haya alcanzado las 2/3 partes de las capacidades previstas en las Normas, bien sea para el Suelo Apto para Urbanizar o para el Suelo Urbano.

b) Cuando sobrevinieran circunstancias económicas que alteren sustancialmente la estructura socioeconómica en forma no prevista y, por tanto, incompatible con las presentes Normas.

2º Modificación.

a) Cuando el desarrollo de algunos de los núcleos urbanos en particular haya sobrepasado las 2/3 partes de la capacidad edificatoria prevista.

b) Cuando apareciera algún tipo de iniciativa económica no contemplada en estas Normas que, siendo de manifiesto interés para el Municipio o cualquiera de sus núcleos urbanos, no fuese posible su puesta en marcha por incompatibilidades con las previsiones de estas Normas.

c) Cuando alguno de los sectores económicos contemplados en estas Normas alcance un nivel de dinamismo tal que sobrepase las previsiones de desarrollo estimadas.

d) Cada vez que alguna de las áreas de suelo delimitadas como Asentamiento Rurales alcance un grado de colmatación por la edificación superior al 50%. En este supuesto, la modificación tendrá por objeto la integración de dicho paquete de suelo en la delimitación de suelo urbano.

Artículo 4.- Obligatoriedad.- La obligatoriedad de subordinar cualquier tipo de iniciativa urbanística o edificatoria a estas Normas afecta tanto a los entes públicos como a los privados, por lo que cualquier tipo de incompatibilidad con las mismas sólo podrá ser resuelta a través de los cauces establecidos en la Ley del Suelo, es decir, modificación o revisión de las Normas.

Artículo 5.- Interpretación de los documentos.- Para facilitar su uso rutinario, las Normas Urbanísticas se han redactado en la forma más simple que permiten la variedad de materias a tratar y la necesidad de adaptación a los conceptos y terminología de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Si con motivo de tal pretensión simplificadora resultasen lagunas normativas o se suscitasen cuestiones de interpretación, éstas deben resolverse en base a la Memoria de las Normas, cuyo contenido normativo es pleno a tales efectos.

Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo, por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo, no debe pretenderse deducir de estos últimos (trazos y tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso, se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

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

- Planos.

- Regularidad y/o continuidad de los trazados.

- Criterios generales de planeamiento.

- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones y otros elementos preexistentes que figuren en los Planos.

Artículo 6.- Efectos de la aprobación de las Normas.- La entrada en vigor de estas Normas les confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.

Capítulo II: Normas de Indole Administrativa.

Artículo 7.- Contenido y alcance.- En este capítulo se establece el régimen jurídico al que habrán de sujetarse los actos que las Normas Subsidiarias regulan.

Todo ello se entenderá comprendido dentro de los límites asignados a las Normas Subsidiarias por la Ley del Suelo y sin perjuicio de la vigencia de cualesquiera otras disposiciones generales que sean de aplicación.

El ayuntamiento, en el ejercicio de su competencia legal, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas que pudieran plantearse.

Sección Primera: Licencias.

Artículo 8.- Consultas. Cédula Urbanística.- Las Normas Subsidiarias y los Planes Parciales que, en base a ellas, pudieran tramitarse, serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos e informarles de los mismos en el ayuntamiento.

El ayuntamiento facilitará, a quien lo solicite documentalmente, las condiciones de cualquiera de las fincas comprendidas dentro del término municipal.

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior deberá venir acompañada, si así lo estima la Corporación, de un plano de emplazamiento a escala no menor a 1:5.000 en suelo rústico y 1:4.000 en urbano, con referencia a puntos localizables.

Artículo 9: Actos sujetos a licencia.

1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, además de los supuestos contemplados en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y los artículos 2 y 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios o instalaciones de todas clases existentes.

c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones urbanísticas, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios.

i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente en que haya recaído resolución firme.

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) La tala de árboles, estén o no integrados en masa arbórea.

q) La colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías públicas.

2.- Además de los actos de uso del suelo y de edificación regulados en el apartado anterior, estarán sujetos a licencia previa, conforme a lo dispuesto en la Ley Territorial 3/85, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y protección de la Naturaleza, los siguientes:

a) Las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.

b) Las talas de masas arbóreas de vegetación arbustiva o de árboles aislados que formen parte de la vegetación autóctona de Canarias o que por sus características puedan afectar al paisaje.

c) Colocación de carteles y vallas de propaganda que no estén en locales cerrados.

d) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en camping o zonas de acampada legalmente autorizadas.

e) Las obras de desmonte, explanación, abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivo.

f) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías privadas o públicas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, acceso a playas, bahías y radas.

g) Los actos de edificación en las zonas de servicios de los puertos.

h) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio públicos y estén sujetos a conceción o autorización administrativa.

Todo ello se entiende sin perjuicio de las autorizaciones que procedieran con arreglo a la legislación específica que les sea aplicable.

Artículo 10.- Condiciones para el otorgamiento de licencias.- El otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 178, 188 y concordantes de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

A los efectos del otorgamiento de licencias, las obras se clasifican en obras mayores y obras menores.

En principio, toda obra se presupone mayor, salvo que expresamente figure o pueda encontrarse en la relación siguiente:

Obras menores:

- Subdivisión interior de la vivienda, en la que no se afecte a sus condiciones estructurales y cumpla las condiciones mínimas de superficie establecidas en estas Ordenanzas.

- Sustitución de materiales y servicios interiores que no afecten a su estabilidad estructural.

- Decoración interior o exterior en lo que afecta a materiales y pintado.

Artículo 11.- Cumplimiento de las condiciones de la licencia.- El propietario o promotor de la edificación proyectada viene obligado al cumplimiento estricto de las condiciones en que le haya sido concedida la licencia.

En caso contrario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar las obras necesarias para conseguir la adecuación de la obra a las condiciones prescritas en la licencia.

Artículo 12.- Obligaciones del titular de la licencia.- La licencia de obra obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes previstos en estas Normas, a lo siguiente:

- Al abono de los derechos de licencia establecidos por el ayuntamiento.

- Comunicar la proximidad de servicios públicos (agua, electricidad, alcantarillado, etc...), cuando los hubiera.

- Reparar o abonar los daños que ocasionara, como consecuencia de las obras, en vías o servicios públicos.

Artículo 13.- Suspensión de obras sin licencia.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en esta Normativa se efectuasen sin licencia, el alcalde o sus delegados dispondrán la paralización de las obras.

En el caso de que fuese posible la concesión de la licencia, por adecuarse los actos realizados a las determinaciones previstas en el planeamiento vigente, el propietario se verá obligado a solicitar la licencia correspondiente, con arreglo a los requisitos exigidos por esta Normativa, no pudiendo continuar las obras hasta tanto ésta le haya sido concedida.

Asimismo, se verá obligado a abonar los gastos y daños que hubiera podido ocasionar, además de la sanción que por aplicación del régimen de disciplina urbanística pudiera resultar procedente.

Cuando la obra realizada no se ajuste al planeamiento vigente, la Administración municipal acordará su demolición a cargo del interesado, sin perjuicio de la instrucción del expediente sancionador a que hubiere lugar.

Artículo 14.- Contenido de la solicitud de licencia.- Las solicitudes de licencia se formularán mediante instancia dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente.

En ella se consignarán los datos personales, así como la situación de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se pretenda la licencia.

En las obras que requieren dirección facultativa, los técnicos competentes habilitados para ello deberán firmar junto al propietario la instancia de solicitud.

Esta deberá ir acompañada de los documentos redactados por los técnicos competentes, que definan suficientemente el contenido del acto de uso del suelo o edificación para el que se solicita la licencia.

El Proyecto Técnico, si lo hubiera, deberá presentarse por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

Sección Segunda: Condiciones Generales de Urbanización y Parcelación.

Artículo 15: Sistema de urbanización.- A los efectos de edificación, en las áreas de expansión del suelo urbano se establecen tres sistemas de urbanización: "previa o simultánea", "diferida" y "de ejecución directa municipal".

Se entenderá por "Sistema de urbanización previa o simultánea" aquél en el que la urbanización debe abordar la totalidad de las obras necesarias para su completa disponibilidad de uso y entrega al municipio, en las condiciones previstas para las distintas categorías de suelo.

Se entenderá por "Sistema de urbanización diferida" aquél en el que, con la finalidad de facilitar su financiación y por referencia al artículo 82. 1º de la Ley del Suelo y a la Ley 6/87,

de 7 de abril, sobre Sistema de Actuación de Urbanización Diferida, se establece que la urbanización pueda ejecutarse por fases, de forma que el requisito de urbanización previa o simultánea a la edificación pueda limitarse a la explanación de viales, la materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillos y redes subterráneas de suministro de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

Se entenderá por "Sistema de ejecución directa municipal" aquél que mediante el cual, de conformidad con lo establecido en la Ley de Bases de Régimen Local y demás disposiciones concordantes, asume el propio Ayuntamiento con cargo a subvenciones propias o transferidas, contribuciones especiales, etc.... Como mínimo deberá contener el grado de urbanización establecido por el sistema de "urbanización diferida".

Capítulo III: Condiciones Generales de Volumen.

Artículo 16.- Tipos de edificación.- Para regular las condiciones de volumen a que han de sujetarse las construcciones, cualquiera que sea su uso, se establecen los tipos de edificación siguientes:

1) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a las colindantes conformando fachada continua a la vía pública, servidumbre de medianería con las edificaciones colindantes, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela en la profundidad del fondo edificable.

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

La edificación abierta puede ser de dos tipos:

2-A) Según alineación de vial.- Es el tipo normal y preferente. En él los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela, y sólo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al 50% de sus posibilidades, podrán disponerse otros cuerpos o bloques en el interior de la parcela.

2-B) De libre composición.- Cuando por dificultades topográficas, o de otro tipo, no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo 2-A, podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o en ejecución del Plan Parcial cuando éste contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada.

La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento en parcela única o de edificios industriales en zona de esta calificación.

3) Ciudad Jardín. Se entiende por tal, la formación de conjuntos de viviendas unifamiliares aisladas, con jardín circundante y densidades brutas inferiores a 20 viviendas por hectárea, en las condiciones del artículo 59 y siguientes.

Sección Primera: Edificación Cerrada.

Artículo 17.- Solar edificable.- Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

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

En el sistema de urbanización diferida (artículo 15), el que tenga al menos uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso, materialización de alineaciones y rasantes me-

diantes bordillos, redes subterráneas de suministro de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

2.- Que su longitud de fachada no sea inferior a 4,50 metros y se pueda inscribir en él círculo de igual diámetro.

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

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

Artículo 18.- Altura máxima de la edificación cerrada.

La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas enteras aparentes en el desarrollo vertical de su fachada o fachadas.

No podrán producirse en ninguna fachada excesos de altura equivalentes a una planta o más por diferencia de rasantes en calles o terrenos.

Artículo 19.- Edificios de esquina o con varias fachadas.- Salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas, la altura máxima se determinará independiente para cada una de ellas.

La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud.

Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará desarrollar la mayor altura por la alineación donde sea menor, en una longitud igual a la primera. Cuando con tal motivo los parámetros transversales correspondientes a la diferencia de altura, hubieren de quedar a menos de tres metros de un muro de contigüidad, se corregirá hacia uno u otro lado de éste la longitud de revuelta, en el mínimo necesario para evitarlo. Estos parámetros se tratarán siempre como fachadas.

Artículo 20.- Muros de contigüidad al descubierto.- Los propietarios de fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros en elevación mayor de una planta sobre la última existente en la casa o casas colindantes, vendrán obligados a rematar dichos testeros con igual calidad que sus fachadas.

Artículo 21.- Ascensor obligatorio.- En las construcciones de nueva planta, o reforma o ampliación, será obligatoria la instalación de ascensores para toda edificación que sobrepase las tres plantas de altura.

Artículo 22.- Construcciones por encima de la altura reguladora.- Se autorizan pabellones de salida de escaleras, lavaderos, depósitos de agua y otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio. Los lavaderos no podrán ocupar más del 15%, de la superficie de la cubierta porcentaje que podrá llegar hasta el 25%, incluyendo la totalidad de instalaciones auxiliares.

Todas las instalaciones o, en su caso, construcciones deberán quedar comprendidas por debajo de un plano o planos de 30° de inclinación que se apoyen en las líneas de coronación del antepecho de cubierta, que estarán situadas a 1,70 metros como máximo del intradós del correspondiente forjado en el plano de fachada.

Se prohíbe, por tanto, que los pabellones de escalera u otros elementos constructivos excedan en el plano de fachada la altura autorizada para el antepecho.

Los depósitos elevados de agua en cubiertas, que puedan ser necesarios para obtener presión hidrostática, se colocarán lo más lejos posible de aquélla. Quedan expresamente prohibidas estas instalaciones en desarrollos urbanos en laderas con pendientes superior al 25%.

Artículo 23.- Portales.- Las edificaciones en las que pueda existir más de un uso o vivienda, o acceso de público, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión libre mínima de 2,50 x 4,00 metros.

Sin perjuicio de las Disposiciones Generales que puedan ser de aplicación, en edificios destinados a actividades comerciales o de servicios abiertos al público, así como en edificio o conjuntos residenciales de más de treinta viviendas, con tolerancia hasta treinta y ocho, deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.

Escaleras.- Las escaleras colectivas dispondrán de ventilación directa del exterior, en las condiciones del artículo 71-2º. En edificios de uso único industrial, comercial y de oficinas, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación natural de las escaleras siempre que se cumpla las Disposiciones Generales vigentes en materia de protección contra el fuego.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 centímetros, y una contrahuella máxima de 19 cms. En escaleras curvas, la longitud del peldaño no será inferior a 1,00 metro y dispondrán de una huella mínima de 28 de centímetros medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño y si dan acceso a puertas, el fondo no será inferior a 1,20 metros.

En escaleras interiores se permitirán mayores alturas y menores contrahuellas y longitud de peldaño.

Los pabellones de salida a cubierta, tendrán en planta el tamaño máximo de la caja de escalera y cuarto de máquina del ascensor y estarán en todo caso comprendidos bajo el plano inclinado de 30º a que se refiere el artículo anterior.

Depósito de basura.- En viviendas colectivas y en punto de la fachada fácilmente accesible, se dispondrá siempre de un depósito convenientemente ventilado de contenedores de basura, totalmente alicatado y dotado de una llave de agua.

Artículo 24.- Altura de pisos.

1º.- La altura libre mínima de todas las plantas que se destinen, a vivienda será de 2,50 metros. Cuando la planta baja se destine a usos comerciales o públicos, su altura libre mínima será de 3,00 metros.

2º.- La altura máxima de la planta baja será de 3,30 metros, medida de suelo a cara inferior del forjado de la planta alta. Por dificultades de pendientes, especialidad del uso, ordenación de volúmenes u otras razones, los planes parciales podrán autorizar otra altura.

En las plantas superiores la altura máxima, medida de cara inferior de forjado a cara inferior de forjado, será de 3,40 metros.

Dentro de la limitación de altura total, resultante de la aplicación de los párrafos anteriores, los edificios que se destinen a uso distintos del residencial (edificios públicos, oficinas, almacenes, aparcamientos, etc.), podrán adoptar en cada caso la combinación de alturas que convengan a sus necesidades.

Artículo 25.- Sótanos y Semisótanos.

1º.- Por debajo de la rasante de las calles o espacios exteriores, se autoriza sótanos en todos los casos en que se pueda garantizar su ejecución sin peligrosidad para las fábricas colindantes.

Tendrá la consideración de sótano cualquier planta en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al exterior. En estas plantas, la altura libre mínima será de 2,20 metros.

Aquellas plantas semisumergidas en que sea posible abrir un hueco no mayor de 1,20 metros, se considerarán semisótanos y podrán autorizarse cuando vengan determinados por las rasantes inclinadas de los espacios exteriores o cuando las

plantas bajas se destinen a vivienda con igual altura que las superiores.

La altura máxima que podrá sobresalir la cara inferior del forjado que forma su techo, medida desde la rasante de la acera, o terreno en su caso, como se determina en el artículo 18, será de 1,20 metros excepto en el ancho de acceso al garaje (máximo 3 m.), que podrá dotarse de mayor altura quebrando el forjado de la planta baja o incluso desarrollarlo en toda la altura de ésta.

Caso de sobresalir más de 1,20 metros, se computará como planta entera a efectos de la limitación de altura y cómputo de edificabilidad.

2º.- En puntos singulares y localizados en la edificación, tales como portales; vestíbulos, salas de reunión, etc., se admiten mayores alturas siempre que no hayan de dar lugar a aumentos de edificabilidad por adición de entreplantas.

Artículo 26.- Viviendas en semisótanos.- Las viviendas en semisótano se permitirán cuando tengan fachada a un espacio libre interior de manzana que cumpla la condición de que su ancho sea por lo menos igual a los dos tercios de la altura de las edificaciones que en él concurren, y tendrá su piso elevado a 0,15 metros, por lo menos, sobre la rasante de dicho espacio libre en toda la longitud de la vivienda.

Cuando no puedan cumplir la norma anterior, será obligatorio el establecimiento de un patinillo a la inglesa cuyo ancho será por lo menos igual a los 2/3 de la cota correspondiente a la diferencia de niveles entre el piso de la vivienda y la rasante del espacio libre, en el punto más desfavorable, con un mínimo de tres metros.

El piso de este patinillo, así como el de los posibles patios interiores, estará rebajado del nivel del piso de la vivienda 0,15 metros, como mínimo.

La altura libre mínima habrá de ser en estos casos de 3,00 metros.

Las viviendas instaladas en semisótanos tendrán el piso y los muros hasta un metro por encima de las rasantes exteriores, eficazmente impermeabilizados. Salvo mejor solución, dispondrán siempre de dobles paredes perimetrales.

Artículo 27.- Alineaciones y rasantes exteriores.- Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de estas Normas o planes parciales y de reforma interior que el ayuntamiento desarrolle. Cuando, como consecuencia de la modificación de una alineación, quede un espacio de terreno o vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a 1,50 metros, pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno de construcción que dificulte la ampliación de la vía pública.

Chaflanes.- En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina, lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones.

En casos muy singulares y por razones de estética urbana, el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso, la dimensión mínima de los chaflanes será de cinco metros.

Artículo 28.- Retranqueos.- Además de las determinaciones que al respecto se establecen en estas Normas para el sue-

lo Urbano y los Asentamientos Rurales, en el planeamiento de desarrollo se determinarán las calles en las que obligatoriamente la edificación haya de retranquearse dejando un jardín delantero. Su dimensión no será inferior a dos metros.

En estos espacios no se permitirá ninguna construcción que perturbe su función de jardín. Irán separados de la vía pública por un cerramiento transparente con altura mínima de 1,50 metros, o del tipo que en su caso defina el Plan Parcial. Se admiten zócalos opacos de 1,00 m. de altura.

Artículo 29.- Línea de edificación.- Se entiende por línea de edificación, a la línea de intersección de las fachadas de ésta, con el terreno colindante, natural o resultante de la urbanización interior de la parcela.

Artículo 30.- Alineaciones interiores.- Se entiende por alineaciones interiores en una manzana, las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ellas situadas. Cuando el espacio interior resultante sea cerrado en todo su perímetro, se denominará patio de manzana.

Artículo 31.- Condiciones generales de los patios de manzana.- Para todos los casos imprevistos o que ofrezcan dudas o dificultades, los patios de manzana se ajustarán a las siguientes condiciones generales.

1ª.- Serán obligatorios en toda manzana que cumpla la condición de que pueda cerrarse en su interior un polígono con lados paralelos a los calles que la limitan, a veinte metros de las alineaciones exteriores respectivas, y en cuyo polígono pueda inscribirse un círculo de seis metros de diámetro.

2ª.- En toda manzana libre de edificación, las alineaciones interiores serán paralelas a las calles correspondientes.

3ª.- Si la parcela tuviera tal profundidad que atravesare las dos alineaciones del patio de manzana sin llegar a la fachada opuesta correspondiente, no podrá edificarse más que en la parte comprendida entre su fachada y la primera alineación interior. El espacio que queda más allá de la segunda alineación interior sólo podrá ser utilizado en altura por la edificación de la fachada correspondiente, quedando en otro caso como ampliación del patio de manzana.

4ª.- En ninguna parcela se permiten obras de nueva planta, reforma o ampliación, que originen que viviendas actualmente exteriores se conviertan en interiores.

5ª.- No se podrán autorizar construcciones en los patios de manzana, que deberán dedicarse exclusivamente a espacios libres al servicio de la edificación colindante.

Artículo 32.- Ventilación en patios de manzana.- En todo los casos previstos en las condiciones de los artículos anteriores, deberá proporcionarse a los espacios libres cubiertos la ventilación necesaria, que deberá ser directa al exterior.

Artículo 33.- Patios particulares, clasificación.- Los patios situados en el interior de las construcciones se consideran divididos en cinco clases, según su disposición dentro de las mismas, a saber:

1ª.- Patios cerrados en el interior de solar o abiertos a muros de contigüidad.

2ª.- Patios abiertos a fachadas.

3ª.- Patios abiertos a patios de manzana.

4ª.- Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción, y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.

5ª.- Patios mancomunados.

Artículo 34.- Patios cerrados.- La dimensión mínima de los patios interiores será de 8 m² y su lado mínimo de 2,50 metros, siempre que la edificación no supere las tres plantas de altura.

Para las edificaciones de mayor altura, la dimensión míni-

ma de estos patios se fija con la condición de que en su planta pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio, y no inferior a tres metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando una de las dimensiones del patio, tenga longitud mayor que la mínima establecida, podrá reducirse a la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión, en una proporción de 0,30 metros por cada metro de la primera dimensión que exceda de dicho mínimo, sin pasar de la quinta parte de altura.

Artículo 35.- Patios abiertos a fachada.- Se consienten patios abiertos a fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

1ª.- Que el lado de fachada del patio abierto tenga como mínimo 6 metros.

2ª.- Que la profundidad no sea mayor que vez y media de anchura.

3ª.- No dejar muros de contigüidad al descubierto.

Estos patios podrán arrancar desde el piso de una de las plantas altas, o desde la rasante de la calle.

Artículo 36.- Patio abierto a patio de manzana.- Los patios abiertos a espacio libre anterior o patio de manzana cumplirán las condiciones siguientes:

1ª.- La apertura no será inferior a un sexto de la altura del patio, ni menor de tres metros.

2ª.- La profundidad no será mayor de dos veces la abertura.

3ª.- Si la profundidad pasa de aquella dimensión, el ancho mínimo de la abertura será la cuarta parte de la altura.

Artículo 37.- Patios de comunicación entre la calle y el de manzana.- Los patios o espacios libres laterales ocupando todo costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente a la calle y el patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

1ª.- Que la profundidad no sea mayor de cuatro veces su anchura.

2ª.- Que la anchura no sea inferior a seis metros.

Estos patios podrán arrancar desde el piso de una de las plantas altas, o desde la rasante de la calle, en cuyo caso tendrá que tener un tratamiento transparente en la totalidad de la anchura del patio, con una altura mínima de 1,50 metros, que permita las vistas desde la calle.

Artículo 38.- Luces rectas en patios particulares.- En todo caso, las luces rectas de las habitaciones vidieras, medidas en la perpendicular del eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de 2,50 metros para edificios de hasta tres plantas y 3 metros para el resto.

Las luces rectas mínimas, para toda clase de locales, nunca serán inferiores a dos metros.

Artículo 39.- Patios mancomunados.- Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

Primera.- La mancomunidad del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del ayuntamiento; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

Segunda.- Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Tercera.- Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 3 metros.

Cuarta.- El patio resultante cumplirá las condiciones de los artículos 34 a 38, según su situación.

Quinta.- Cuando a pesar de cumplirse la condición anterior, por no coincidir exactamente los lados de los patios, queden zonas de uno de ellos que no se correspondan con el otro patio, estas zonas deberán cumplir el artículo 36.

Sexta.- Se permita la separación de estos patios en planta baja con muros de tres metros de altura máxima, y sobre éstos podrán consentirse verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de 5 metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

Artículo 40.- Chimeneas de ventilación.- La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hará con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de conductores o similares, éstas tendrán una superficie libre mínimo de un metro cuadrado y lado mínimo de 0,70 metros.

Artículo 41.- Cubiertas en patios particulares.- Sólo se consentirá cubrir totalmente los patios cuando se garantice un tiro adecuado para la ventilación correspondiente a habitaciones, servicios de viviendas o puestos de trabajo que puedan servirse del mismo.

Artículo 42.- Salientes y vuelos a fachadas.- Como criterio general sólo se permite el vuelo sobre la vía pública a partir del techo de plantas baja y paralelamente al plano de la calle.

En el caso de que las parcelas estén dispuestas oblicuamente respecto a dicha alineación, deberá efectuarse en el plano de fachada el giro necesario para que sin perjuicio de la libertad compositiva, los parametros de cierre y antepechos tengan por directriz básica la de la calle.

La altura mínima del vuelo sobre vía pública no será nunca inferior a 2,80 metros.

No se consiente salir en sótanos, semisótanos o en planta baja de las líneas oficiales de calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo los casos indicados a continuación:

1ª.- La decoración de las jambas del portal tendrá como saliente máximo 0,10 metros en la calle de seis metros en adelante, y de 0,15 metros en las de 15,00 metros o más.

2ª.- Se permiten rejas con salientes de 0,30 metros siempre que salve la altura mínima de 2,50 metros, medida sobre la acera.

La longitud en planta de cuerpo o cuerpos volados no excederá del 50% de la línea de la fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad en las fincas inmediatas una cantidad igual a su vuelo y no inferior a 80 cm.

Si la finca tuviese dos o más fachadas, se aplicará a cada una de ellas, inmediatamente, las reglas que proceden.

Las impostas y cornizas de estos cuerpos volados, tendrán como máximo 0,10 y 0,20, metros respectivamente, de saliente sobre los cuerpos avanzados.

3ª.- Queda prohibido que las puertas de tiendas, cocheras y cuartos bajos abran hacia la calle girando sobre la acera.

4ª.- Se permite, en plantas bajas destinadas a comercio, colocar faroles delante de las puertas o escaparates, elevados por los menos 2,80 metros de la rasante de la acera.

5ª.- El saliente de los toldos no abarcará mayor anchura de 3 metros de la acera, retirándose en todo caso 0,40 metros del arbolado existente. El toldo no podrá rebasar el límite de acera, descontando el perfil. Los toldos se dispondrán embebidos en el grueso de la portada, y se colocarán sus varillas a la altura

suficiente para dejar libre el paso de transeúntes a una altura de 2,20 metros, incluidos los colgantes y flecos.

6ª.- Podrán construirse marquesinas en calles cuyo ancho sea igual o superior a los nuevos metros.

El punto más bajo habrá de estar a 3,00 metros sobre la rasante de la acera y, respetando el arbolado, su saliente podrá ser igual al ancho de la misma, menos 0,40 metros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

Artículo 43.- Salientes y vuelos a patios de manzana.- Los salientes y vuelos consentidos en patios de manzana, se regirán por las mismas normas del artículo anterior, sustituyendo el concepto de ancho de la calle por el menor anchura del patio.

Artículo 44.- Salientes vuelos a patios particulares.- Los salientes y vuelos consentidos en patios particulares guardarán las siguientes normas:

1ª.- La cornisa no excederá de 0,15 metros.

2ª.- Los vuelos de balcones, miradores y cuerpos salientes, quedarán restringidos por la condición de que pueda inscribirse libremente en el patio el círculo que le corresponda.

Sección Segunda: Edificación Abierta.

Artículo 45.- Solar edificable.- Se considera solar edificable el que cumple las condiciones que en cada caso se establezcan en el planeamiento general y parcial, y en todo caso las siguientes:

1ª.- Que tenga acceso desde una o más vías públicas o particulares que estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que se encuentren pavimentadas y dotadas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía y alumbrado público.

2ª.- La superficie mínima será de 200 m² para los núcleos tradicionales y 300 m² para los nuevos desarrollos previstos en el Suelo Apto para Urbanizar y en los Asentamientos Rurales.

3ª.- Su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en él círculo de 10 metros de diámetro.

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

Artículo 46.- Ocupación máxima.- Ocupación máxima es el porcentaje de superficie de solar que pueda ser ocupada por la edificación, excluida la proyección del vuelo.

En cuanto a los sótanos, será de aplicación el artículo 51.

Cuando las normas particulares no señalen otra cosa, como norma general, la ocupación máxima será del 40%, limitación que regirá siempre cuando el uso sea industrial.

En parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario la ocupación será libre, con un límite máximo del 60%, sin perjuicio de lo que en cada caso puedan establecer los planes parciales.

Artículo 47.- Altura máxima en edificación abierta.- A efectos de la limitación de altura, se medirá ésta en cada fachada en número de plantas enteras, desde el pavimento de la planta baja hasta la cubierta de la última planta.

Caso de existir semisótano (artículo 52), éste computará en la medición de altura, cuando la cara inferior de su forjado de techo sobrecarga más de 1,20 metros respecto al de la rasante de la calle, o terreno colindante con la edificación en su caso, en los términos que establece el artículo 18.

No se computará a estos efectos los accesos a sótanos, siempre que su anchura no sea superior a 3 metros.

Salvo que expresamente esté establecida otra cosa, la altura máxima será de dos plantas para las manzanas de edificación abierta que puedan existir en el Suelo Urbano delimitado

en este planeamiento. En el ámbito de los planes parciales se estará a lo establecido en el Título III para cada sector.

Las instalaciones y construcciones auxiliares sobre cubierta se rigen por el artículo 22.

Artículo 48.- Condiciones de la edificación.- Es de aplicación a la edificación abierta lo dispuesto en los artículos 21, 23, 34, 35 y 38 para la Edificación Cerrada. Al tipo 2-A del artículo 16 (edificación Abierta según alineación de Vial), será también de aplicación lo dispuesto en el artículo 42 sobre salientes y vuelos en fachadas a la vía pública.

Artículo 49.- Edificabilidad máxima.- Se entenderá por edificabilidad máxima, la total superficie techada aparente, autorizada a construir en ella.

Para el cómputo de la superficie edificable y habitable se considerará toda la que se encuentre abrigada o envuelta especialmente por el volumen edificado aparente, a partir de la rasante del terreno resultante, es decir, el volumen o masa edificatoria capaz de poder ser percibido por el ojo humano desde cualquier punto de la parcela o su entorno, independientemente de que tenga o no cerramientos.

Se excluye de esta determinación, exclusivamente los balcones, entendidos como vuelos abiertos por todos sus lados, los sótanos y los semisótanos, cuando éstos últimos no sobresalgan más de 1,20 respecto de la rasante de la calle o terreno circundante.

Los balcones y terrazas abiertos al exterior por dos de sus lados computarán como superficie habitable.

Artículo 50.- Altura de pisos.- Es de aplicación el artículo 24.

Artículo 51.- Sótanos.- De conformidad con el artículo 25, tendrá la consideración de sótano todo local cuya superficie no sea habitable, ni aparente con arreglo a la definición del artículo 49.

Se autorizan sótanos en todos los casos. Su ocupación máxima será la misma que la establecida para la edificación con arreglo al artículo 46. Su altura libre no será inferior a 2,20 metros, y dispondrán en todas sus plantas de un sistema de ventilación adecuado a su uso.

Artículo 52.- Semisótanos.- De conformidad con el artículo 25, los locales semienterrados, cuya superficie se defina como habitable con arreglo al artículo 49, se considerarán semisótanos y deberán estar comprendidos dentro de la ocupación máxima establecida con arreglo al artículo 46. En estos casos, su superficie será computable a efectos de medición de la edificabilidad máxima.

Su altura libre mínima será de 2,50 metros.

Las viviendas en semisótanos sólo se autorizan cuando dispongan al menos de 6,00 metros de fachada libre de obstáculos hacia los espacios interiores de parcela y garantía de ventilación cruzada, y el aislamiento de humedades en las condiciones del artículo 26. Su altura libre habrá de ser en estos casos de 3,00 metros.

Artículo 53.- Alineaciones y rasantes.- Será de aplicación el artículo 27.

Artículo 54.- Retranqueos.- Las edificaciones deberán quedar separadas 5,00 metros como mínimo de la alineación de la calle y de los demás linderos.

Esta última separación podrá reducirse a 3,00 metros si la altura edificable no es superior a dos plantas.

Inversamente, la separación habrá de aumentarse hasta un tercio de la altura cuando esta exceda de 15,00 metros (tolerancia 50 cm).

Cuando existan muros de contención o taludes, la separación de cada punto de los mismos a cada punto de una edifica-

ción será igual a la de retranqueo a calle, con un mínimo de tres metros en la base.

Siempre que el Plan o la Norma lo autorice y no se trate de suelos en ladera, podrá una edificación adosarse a un lindero lateral o posterior cuando haya convenido con el propietario colindante para edificar en igual forma, convenio que habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar por escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización municipal, extremos que deberán acreditarse antes de expedir la licencia.

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento transparente que permita las vistas desde la calle, con una altura mínima de 1,50 metros, o del tipo que en su caso defina el Plan Parcial.

En estos espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

Artículo 55.- Separación entre edificaciones.- Como norma general, la separación entre edificaciones no será menor de un tercio de la suma de sus respectivas alturas absolutas.

Artículo 56.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.- La superficies de parcelas no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etcétera, a cualquier punto de aquéllas.

Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios, y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancias, jardín y aparcamientos.

En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas y abiertas al menos por los dos de sus lados y; en general, las construcciones propias del destino a que se dedique el espacio libre, sin sobrepasar la altura de una planta; espectáculos al aire libre, kioscos, piscinas descubierta, campo de tenis, baloncesto y similares.

Cuando estos espacios, excluidos los retranqueos mínimos del que fija el artículo 54, puedan destinarse por las Ordenanzas de Uso a construcciones auxiliares, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

1ª.- La altura máxima permitida a partir de la rasante media del terreno colindante será de 4 metros. El nivel interior del piso no será inferior a la rasante más baja del terreno.

2ª.- Cuando el uso de las plantas bajas de las edificaciones sean viviendas, será obligado dejar un espacio libre perimetral que en sección transversal iguale las alturas de los distintos puntos exteriores de la construcción auxiliar con la distancia a la línea perimetral del mismo y con mínimo de 4,00 metros.

Artículo 57.- Chimeneas de ventilación.- Se permiten chimeneas de ventilación en la forma establecida en el artículo 40.

Artículo 58.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.- A los efectos del artículo 46, los salientes y vuelos se excluyen en el cómputo de superficie ocupada. En el caso de edificación según Alineación de Vial, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 42.

Sección Tercera: Edificación en Ciudad Jardín.

Artículo 59.- Solar edificable.- Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

1ª.- Que tenga acceso en las condiciones del artículo 17.

2ª.- La superficie mínima será de 300,00 m².

3ª.- Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 12 metros de diámetro.

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

Artículo 60.- Superficie máxima edificable.- La superficie máxima edificable será el 33% de la superficie de la parcela, sin contar calles.

Artículo 61.- Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas, que no puede exceder de las siguientes: sótano o semisótano, baja y principal.

Artículo 62.- Construcciones por encima de la altura.- Se consentirán, por encima de la altura anterior, pabellones para albergar la escalera, torreones, terrazas cubiertas, con una superficie máxima del 25% de la superficie edificada.

Artículo 63.- Altura mínima.- Es libre.

Artículo 64.- Altura de pisos.- La altura libre de pisos no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 65.- Sótanos.- Tendrá la consideración de sótano todo local cuya superficie no sea habitable, con arreglo a la definición del artículo 49.

Se autorizan sótanos en todos los casos. Su ocupación máxima será la misma que la establecida para la edificación con arreglo al artículo 46. Su altura libre no será inferior a 2,20 metros y dispondrá de un sistema de ventilación adecuado a su uso.

Artículo 66.- Semisótanos.- Los locales semienterrados cuya superficie se define como habitable, con arreglo al artículo 49, se considerarán semisótanos y deberán estar comprendidos dentro de la ocupación máxima autorizada.

Su altura libre mínima será de 2,50 metros y estarán aislados de humedades en las condiciones del artículo 26. El nivel inferior de su forjado de techo no podrá sobresalir más de 1,20 metros respecto del nivel medio del espacio exterior al que den sus frentes, computándose en caso contrario como planta baja.

Artículo 67.- Alineaciones y rasantes.- Se rigen por el artículo 27.

Artículo 68.- Retranqueos y fachadas.- La edificación quedará separada con fachada por todos sus costados y retranqueada como mínimo tres metros de todos sus linderos. Sólo podrán adosarse dos edificaciones y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

Artículo 69.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.- Sólo se admiten incluidos dentro del 33% de la superficie edificada. Su superficie, a efectos de cómputo, se considerará habitable.

Capítulo IV: Normas de Uso.

Artículo 70.- Usos, Clasificación.

1º.- Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento. Por razón del régimen jurídico general aplicable, estos usos pueden ser públicos o privados.

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

Se distinguen categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa, bien sea en el nivel de planeamiento general o en el de los planes parciales. Estos, por su parte, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la ordenación general.

2º.- Los Usos Complementarios se clasifican en tres grupos:

A. Comunicación y otras infraestructuras.

B. Espacios libres.

C. Equipamiento comunitario.

Esta última clasificación no tiene más alcance que el de seguir, a efectos puramente formales, la sistemática del texto legal. Su desglose por categorías es el siguiente:

A. Comunicaciones y otras infraestructuras.

1. Carreteras y caminos. Categorías:

1ª.- Autopista.

2ª.- Carreteras comarcales.

3ª.- Carreteras locales.

4ª.- Caminos.

2. Red Viaria Urbana. Categorías:

1ª.- Vías de enlace de doble sentido con mediana.

2ª.- Idem sin mediana.

3ª.- Vías de enlace de sentido único.

4ª.- Bulevares con paseo central.

5ª.- Calles ordinarias.

6ª.- Callejones y serventías.

7ª.- Itinerarios peatonales.

8ª.- Estaciones de transporte.

9ª.- Aparcamientos.

3. Otras Infraestructuras.

B. Espacios Libres.

4. Libre público. Categorías:

1ª.- Parques urbanos.

2ª.- Parques y recintos deportivos.

3ª.- Parques culturales y recreativos.

4ª.- Jardines.

5ª.- Juego de niños.

6ª.- Plazas y otras áreas peatonales.

7ª.- Libre de Protección en Suelo Urbano.

C. Equipamiento Comunitario.

5. Docente (público o privado). Categorías:

1ª.- Preescolar y Guardería.

2ª.- E.G.B., B.U.P. y F.P.

3ª.- Educación especial y otras enseñanzas.

4ª.- Enseñanza superior.

6. Comercial. Categorías:

1ª.- Hipermercados.

2ª.- Grandes almacenes en edificios propio y más de 3.000 m².

3ª.- Supermercados, grandes almacenes y otros de gran acceso de público entre 1.000 y 3.000 m².

4ª.- Comercio de gran acceso de público, hasta 1.000 m².

5ª.- Pequeños comercios.

6ª.- Kioscos y comercio ocasionales en parques, jardines, solares y vías públicas.

7. Administración y servicios públicos. Categorías:

1ª.- Oficinas públicas.

2ª.- Locales y recintos de la Administración para uso comunitario.

3ª.- Mercados.

4ª.- Bomberos, Policía y otros.

5ª.- Parques móviles y de Mantenimiento.

6ª.- Servicios especiales.

8. Sanitario y Asistencial (Público o Privado) Categorías:

1ª.- Centros de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad.

2ª.- Clínicas y hospitales.

9. Comunitario. Categorías:

1ª.- Religioso.

2ª.- Cultural.

3ª.- Asociativo.

4ª.- Varios.

10. Espectáculos. Categorías:

1ª.- Hasta 250 espectadores o participantes.

2ª.- Hasta 500 espectadores o participantes.

3ª.- Hasta 750 espectadores o participantes.

4ª.- Más de 750 espectadores o participantes.

11. Oficinas. Categorías:

1ª.- Edificación de oficinas y oficinas de más de 100 empleados.

2ª.- Oficinas de más de 20 empleados e intenso acceso de público.

3ª.- Oficinas con escaso acceso público.

4ª.- Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular.

12. Usos Especiales.

1º.- Industrial.

2º.- Servicios anexos a la red viaria.

- Talleres.

- Garajes.

- Gasolineras.

Artículo 71.- Uso Residencial. Categorías:

1º.- Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Vivienda en colectividad.

2ª.- Vivienda unifamiliar.

3ª.- Alojamiento no permanente (apartamentos o bungalows).

4ª.- Hoteles.

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

Condiciones mínimas.

2ª.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, lavabo e inodoro dotado de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

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

En las escaleras se admitirá la ventilación cenital cuando su altura no sea superior a cuatro plantas y dispongan en todo su desarrollo de un ojo en el que pueda inscribirse un círculo de 0,30 metros de diámetro. La superficie mínima de iluminación exterior será en todos los casos de un metro cuadrado por planta.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de 6 m² para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 1,80 metros y 10 m² para los de dos; con lado mínimo de 2,50 metros; 12 m² para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, 16 m² para las de dos, y 18 m² en los demás casos; 5 m² para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, o 7 m² si incluye lavabo; 3 m² para aseos y 1,2 m² para retretes, cuyo lado mínimo será de 0,80 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 16 m², o 20 en viviendas de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros.

En todas las categorías de viviendas deberán disponerse aljibes de reserva de agua con capacidad no inferior a 300 l/hb. Asimismo, en todas la categorías se garantizará el cum-

plimiento de la Norma NBE-CPI-18 sobre Protección contra Incendio u otra Disposición General que la sustituya.

Usos compatibles con el residencial.

3º.- En el suelo urbano o urbanizable designado globalmente a uso residencial podrán autorizarse zonas industriales cuando se trate de manzanas completas destinadas a industrias de categoría no superior a la 2ª del artículo 75. Los servicios anexos a la red viaria serán compatibles en todos los casos.

En el suelo urbano será preceptivo el trámite de Información Pública. Se exigirá en todo caso que el tipo edificatorio, por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los parámetros, tratamiento de fachada, etc., armonice con el establecido para las zonas residenciales próximas.

En el suelo urbano podrán también autorizarse edificios o instalaciones industriales dentro de una manzana residencial con sujeción a la ordenanza de edificación de ésta y en las condiciones de emplazamiento que se señalan en el artículo 72-2º.

Son compatibles con la Residencia todos los usos complementarios en las condiciones de sus normas de uso respectivas, excepto los especiales, que no serán compatibles cuando con arreglo a la reglamentación general (Decreto 2412/61 o disposición que lo sustituya) correspondan a actividades insalubres o nocivas. Los que impliquen incomodidades tolerables se asimilarán a la categoría 3ª del uso industrial (artículo 75).

Artículo 72.- Uso Industrial.

1º.- Las industrias, almacenes industriales, garajes y servicios anexos a la red viaria en las diferentes categorías que más adelante se establecen, estarán sometidas a las Normas que la Consejería de Industria tenga en vigor en materia funcional, técnica o cualquier otra.

Los locales u otros lugares de trabajo habrán de reunir los requisitos que la Consejería de Trabajo señale, y en particular a los contenidos en la Orden de 9 de marzo de 1971 (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo). Sin el cumplimiento de los requisitos que en la misma se señalan a las edificaciones, no podrán otorgarse a éstas las licencias municipales de obra o apertura de locales.

Condiciones de emplazamiento.

2º.- Las áreas de suelo urbanizable con destino industrial se señalan en el plano de Calificación y Clasificación del suelo y estarán sujetas al correspondiente planeamiento parcial.

Usos compatibles con el industrial.

3º.- En el suelo urbano o urbanizable destinado globalmente a uso industrial podrán autorizarse zonas residenciales cuando se trate de casos aislados.

Son compatibles con la Industria todos los Usos Complementarios en las condiciones de su norma de uso respectiva.

4º.- En el suelo urbano residencial, podrán autorizarse industrias y servicios anexos a la red viaria, en las condiciones establecidas en el artículo 71.

Artículo 73.- Uso rústico. Categorías.

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

1ª, Agrícola.

2ª, Ganadero.

3ª, Forestal.

4ª, Protección.

En ninguna de estas categorías podrá implicar degradación de las naturales condiciones morfológicas, ecológicas o paisajísticas del territorio.

Usos compatibles con el rústico.

2º.- La residencia es compatible con el uso rústico en estricta sujeción a las condiciones señaladas en el título II.

El uso industrial y los usos complementarios son compatibles en la medida en que se trate de instalaciones agropecuarias, hidrológicas o mineras, necesariamente vinculadas al lugar de que se trate o para el servicio de la población rural residente, con sujeción a la correspondiente norma de uso y a las particulares del suelo rústico.

Artículo 74.- Situación Industrial.

Se denomina situación a la concreta o relativa ubicación, según los casos, de los usos, edificio o zona industrial.

Las situaciones industriales serán las siguientes:

Situación 1ª.- En locales de edificio destinados a viviendas o anejos a viviendas unifamiliares.

Situación 2ª.- En naves o edificios del interior de parcela, en patio de manzana, o en espacios libres posteriores de edificación abierta.

Situación 3ª.- En edificios exclusivos para una industria, con fachada a la calle.

Situación 4ª.- En manzanas completas o edificios aislados por espacios libres de cinco metros, como mínimo, de los colindantes.

Situación 5ª.- En todos los núcleos industriales.

Situación 6ª.- Concentrados en zonas industriales.

Situación 7ª.- Aislada.

Situación 8ª.- Anejas a viviendas rurales familiares.

Artículo 75.- Categoría Industrial.

En las industrias propiamente dichas, se considerarán las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Industrias sin incomodidad para las viviendas colindantes.

Categoría 2ª.- Industria tolerable para las viviendas colindantes. Incluye servicios anexos a la red viaria.

Categoría 3ª.- Industria incómoda permitida (zona de tolerancia).

Categoría 4ª.- Almacenes industriales.

Categoría 5ª.- Pequeña industria incómoda.

Categoría 6ª.- Mediana y gran industria. Canteras y minas.

Categoría 7ª.- Explotaciones agropecuarias.

Artículo 76.- Carreteras.- A los efectos de estas Normas, será de aplicación la Ley de Carreteras Canarias, Ley 9/1991. Tendrán consecuentemente la condición de Autopista, la existente del sur TF-1 y la proyectada en enlace norte sur por el Tablero.

En ellas, la línea de edificación se situarán a la distancia de 50 metros en la TF-1 y 62,5 en la de enlace norte-sur.

En ninguna de las vías antes señaladas se admitirá el acceso directo a o desde las mismas a las parcelas o edificaciones colindantes.

Las obras de apertura o mejora de las de esta última categoría se harán, salvo casos extremos muy justificados, con arreglo a las siguientes características técnicas:

Plataforma mínima, 8 metros.

Calzada mínima, 6 metros.

Radio mínimo, 25 metros.

Giro máximo, 150º.

Rampa máxima, 8 %.

Rampa máxima a la salida del acuerdo en vías transversales, 8%.

Chañal libre mínimo, 6 metros.

Distancia de edificación, cerramientos, escaleras, rampas, etc. al eje, 8 metros.

Cuerda mínima libre de obstáculos a la visibilidad en las curvas, entre alineaciones del eje, 25 metros.

En cuanto a las carreteras de interés comarcal e insular, la línea de edificación que se medirá desde el eje de la vía, se establece para la C-822, en 11,75 y para la C-824, en 14,75 entre los p.k. 5,250 y p.k. 8,100 y 28 en el resto del trazado.

Si de las condiciones técnicas de las carreteras, una vez ejecutadas, resultase pérdida de visibilidad en puntos singulares, podrá obligarse en ellos a mayores retranqueos de la línea de edificación.

En cuanto a las zonas de servidumbre y afección, se estará a lo dispuesto para cada caso, en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 77.- Caminos.- En los caminos que hayan de admitir circulación rodada en doble dirección, la anchura mínima de la plataforma será de 5 metros. Para obras de nueva planta, la rampa máxima no será normalmente superior al 12%, ni al 14% en casos extremos, ni los radios de giro inferiores a 12 metros, ni a 10 el ancho entre edificaciones.

Artículo 78.- Red viaria urbana.

En la red viaria urbana la velocidad tendrá un límite absoluto en 60 km/h para las vías de categoría 1ª (Enlaces de doble sentido con mediana), cuyo ámbito operativo comprende distancias de 1 a 3 km. Son vías de dos a tres carriles en cada sentido, según los casos.

La anchura mínima de los carriles será de 3,00 metros.

La rampa máxima admisible será de 10%.

En las restantes vías urbanas la velocidad estará limitada a 40 km/h. En las categorías 2ª, 3ª y 4ª los carriles de circulación ordinaria tendrán una anchura mínima de 2,75 metros, y de 3,00 metros los reservados a transportes públicos. Estos últimos irán siempre acompañados de una franja de aparcamiento en línea y parada.

La anchura mínima de las aceras será de 1,50 metros, y de 12,00 metros la del paseo central en las vías de categoría 4ª, aunque, ocasionalmente y en tramos cortos, esta última dimensión podrá reducirse a 9,00 metros.

En las categorías 2ª, 3ª y 4ª las anchuras mínimas entre alineaciones serán de 20,14 y 32 metros, respectivamente. En todas ellas la rampa máxima admisible será de 10%.

En la categoría 5ª (calles ordinarias) los carriles de circulación podrán reducirse a 2,50 metros. Su anchura entre alineaciones, cuando se trate de calles de nueva apertura, será la adecuada a las funciones que se les asigne y normalmente no inferior a 10,00 metros. La mínima será de 8,00 metros, salvo casos aislados en zona de baja densidad, en que podrá reducirse a 6,00 metros. La rampa máxima admisible será del 12%. Excepcionalmente podrán aceptarse tramos de 14% en calles de servicio interior de los barrios, para las que existan itinerarios, y hasta del 16% en fondo de saco y otras calles semejantes.

Artículo 79.- Infraestructuras.- La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial no se somete a normas, salvo las generales de respecto a los criterios de la ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

Artículo 80.- Uso Libre Público.

1º.- En sus categorías 1ª a 6ª los espacios libres destinados a parques urbano y al ocio cultural y recreativo de la población cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que o suponga para ellos discriminación.

En su categoría 7ª la función que se les asigna es la de preservar el paisaje de determinado espacio naturales o establecer distancias de seguridad a las autopistas, carreteras y otros elementos de la infraestructura.

Entre las dotaciones exigidas a los planes parciales por el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, las que equivalen a las categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª y 6ª de las definidas en el artículo 70 serán intercambiables cuando se estimen que no ello se obtiene un mejor resultado urbano al reforzar la entidad de una de ellas y exista o pueda existir en sectores vecinos dotación razonablemente suficiente de la categoría sustituida.

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

Usos compatibles.

2º.- Cualquier otro uso es incompatible con el libre público en sus categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª y 6ª, salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 6ª, y los de carácter Docente, Asistencial o Colectivo, cuando estos no requieran edificación, o caso de requerirla se trate de centros asistenciales de urgencia (botiquines), gradas, escenarios, altavoces u otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre.

En la categoría 2ª se admiten pabellones cubiertos.

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

En la categoría 7ª, cuando se trate de la preservación de espacios naturales, se admiten aquellos usos o instalaciones que sin desvirtuar el carácter de tales espacios convenga a su mejor disfrute. Cuando se trate de espacios de protección de las infraestructuras, se admitirá la instalación en ellos de otras infraestructuras que no entorpezcan la funcionalidad de la principal.

Con igual condición podrán admitirse en los espacios libres de protección de autopistas, entre el límite de la zona de servidumbre (situado a 25 metros de las aristas exteriores) y el del espacio libre (a 50 metros), instalaciones deportivas u otras similares que no requieran edificación, siempre que se justifique la idoneidad o conveniencia de tal emplazamiento. Su dominio podrá ser privado.

Artículo 81.- Uso docente.

1º.- Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atendrán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes.

Como norma mínima se tendrá en cuenta las siguientes:

Salvo casos muy justificados, a los terrenos que hayan de ser destinados a uso docente se exigirán las mismas condiciones de topografía que los destinados a parques urbanos, serán

normalmente colindantes con estos, y su superficie no será inferior a 10 m² por alumno.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares destinadas a uso docente público se construirán sin barreras arquitectónicas para minusválidos.

Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso docente privado cumplirá las mismas condiciones que el docente público.

Usos compatibles.

2º.- Es compatible con el uso docente público el deportivo y aquellos otros usos minoritarios que representen servicios de principal.

Artículo 82.- Uso Comercial.

1º.- Los almacenes comerciales no abiertos al público o de venta la por mayor se asimilarán a la categoría comercial 4ª cuando su superficie sea superior a 3.000 m² y a la 5ª en los demás casos.

2ª.- Los comercios de categoría 1ª (Hipermercados) sólo podrán emplazarse en áreas industriales o en las a ellos reservadas en los planes parciales. Dispondrán preceptivamente de una plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación dentro de su parcela.

Los de categoría 2ª sólo podrán emplazarse en vías urbanas de categoría 4ª o en zonas reservadas dentro de los planes parciales.

Los de categoría 3ª podrán emplazarse en manzanas destinadas a equipamiento comunitario sin uso específico en el planeamiento general, en calles de categoría 4ª de las áreas globalmente residenciales, o en zonas admitidas dentro de los planes parciales.

Los de categoría 4ª podrán emplazarse en los mismos lugares de los de categoría 3ª y también calles de categoría 2ª o 3ª.

Para los de categoría 5ª se admiten cualquier emplazamiento no asignado a otro uso incompatible.

En la categoría 6ª (kioscos) el uso Comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por periodo de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa Licencia Municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo.

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

Condiciones mínimas.

3ª.- En los comercios o almacenes que hubieran de situarse en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas se excluye cualquier tipo de actividad que de acuerdo al Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7.12.61) pueda calificarse de "insalubre" o "nociva". Las "peligrosas" o "molestas" solo son admisibles dentro de los límites siguientes:

Entre las primeras se excluyen terminantemente las susceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas.

Se admiten las susceptibles de provocar combustiones siempre que éstas hubieran de provenir de materias de uso doméstico ordinario, y previa comprobación del cumplimiento de las normas contra incendios en vigor.

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

Las actividades molestas por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc., requerirán inexcusablemente,

para ser autorizadas, disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.

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

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavado con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a 90 cm de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos por cada 75 clientes o fracción.

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

Artículo 83.- Administración y servicios públicos.

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

En sus categorías 1ª y 2ª regirán las mismas condiciones de emplazamiento que para el uso comercial de categoría 3ª.

Transitoriamente, en tanto las condiciones en urbanización no permitan el cumplimiento de tales requisitos, las edificaciones necesarias para el equipamiento de los barrios podrán llevarse a cabo en cualquier emplazamiento no asignado a otro uso incompatible en el que puedan garantizarse adecuadas condiciones de acceso y facilidad de aparcamiento.

En materia de acondicionamiento de locales regirán las normas establecidas para usos homólogos.

Para la categoría 3ª regirán las mismas condiciones que para la 1ª y 2ª, con la salvedad de que deberá tratarse en todo caso de una manzana completa.

Para la categoría 4ª no se establecen condiciones de emplazamiento.

La categoría 5ª se asimilará al uso industrial equivalente.

La categoría 6ª se asimilará a la 4ª ó 5ª, según los casos.

Artículo 84.- Uso sanitario y asistencial.

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

Los edificios y locales destinados a este uso, público o privado, se atenderán a las Normas e Instituciones de las autoridades sanitarias competentes.

No se fijan condiciones de emplazamiento a la categoría 1ª.

A la categoría 2ª se exigirán las mismas condiciones de emplazamiento que la 2ª del uso de Administración y Servicios Públicos.

Artículo 85.- Uso Comunitario.

En cualquiera de sus categorías, el uso comunitario podrá emplazarse en manzanas destinadas a equipamiento comunitario sin uso específico en las Normas o en zonas reservadas dentro de los planes parciales.

Podrá también emplazarse en régimen de compatibilidad con el uso residencial en las condiciones de la categoría 1ª del uso de Espectáculos.

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

Artículo 86.- Uso de Espectáculo.

Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso de espectáculos cumplirán las disposiciones del R.D. 2816/1982 (B.O.E. 267) sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o disposiciones que lo complementen o modifiquen, en particular las Normas contra Incendios en vigor.

En su categoría 1ª se admiten cualquier emplazamiento de la categoría 4ª comercial. Transitoriamente, en tanto las condiciones de urbanización no permitan el cumplimiento de tales requisitos, podrán autorizarse locales de esta categoría para el servicio de los barrios existentes en cualquier emplazamiento no asignado a otro uso incompatible y en el que puedan garantizarse adecuadas condiciones de acceso y facilidad de aparcamiento.

En su categoría 3ª rigen las de categoría 3ª comercial.

En su categoría 4ª rigen las de categoría 2ª comercial, aunque se admitirá su emplazamiento en calles de categoría 2ª ó 3ª en áreas residenciales, cuando se garantice una disponibilidad de aparcamiento propio equivalente a una plaza por cada 20 espectadores. También se admitirá su emplazamiento en régimen de compatibilidad con el uso libre público de categoría 3ª (artículo 80-2º).

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

Artículo 87.- Uso de oficinas.

Las oficinas de empresas concesionarias de servicios públicos se asimilarán a la categoría 1ª ó 2ª, según los casos, del uso de Administración (artículo 83).

Los edificios y locales destinados a oficinas se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades laborales competentes.

Emplazamiento.

En la categoría 1ª sólo podrán emplazarse en vías urbanas de categorías 4ª o en zonas reservadas dentro de los planes parciales.

Las de categorías 2ª podrán emplazarse agrupadas con otros usos de manzanas destinadas en el planeamiento general a equipamiento comunitario sin uso específico, en calles de categoría 2ª, 3ª ó 4ª de las áreas globalmente residenciales, o en zonas admitidas dentro de los planes parciales.

Para las de categoría 3ª se admite cualquier emplazamiento no asignado a otro uso incompatible.

Artículo 88.- Usos Especiales.

1º.- 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 podrán autorizarse cuando a juicio de la Administración Municipal no contradigan la ordenación general o particular de la zona o lugar de que se trate.

Para ello, cuando estos usos estén específicamente regulados por Disposiciones Generales, se estará a lo que en las mismas se disponga. Sin perjuicio de ello, serán siempre de aplicación las normas u ordenanzas aplicables a cada clase de suelo, y en su caso el Decreto 2.414/61 (B.O.E. de 7.12.61) sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o Disposiciones que lo sustituyan.

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

2º.- 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 medio urbano o rural, serán en general incompatibles entre sí.

Artículo 89.- Cambios de Uso.

1º.- En el suelo urbanizable, la sustitución de usos o categorías de uso requerirá modificaciones del planeamiento que le afecte, salvo que el mismo autorice expresamente la sustitución. A los efectos de equipamiento y cesiones previstos en el Reglamento de Planeamiento la modificación se considerará como nuevo planeamiento.

2º.- En el suelo urbano, los usos Libres Públicos y Docente Privado, figure o no como tal en el planeamiento, sólo son reemplazable por el Docente Público o por el Comunitario en categoría 2ª.

En esta misma clase de suelo, los usos Sanitarios y Asistenciales, Comunitarios y de Espectáculos sólo son permutables entre sí. Cuando el uso sustituido sea Público, el nuevo habrá de serlo también.

En el suelo consolidado, la sustitución de cualquier uso preestablecido, por el Residencial, o el cambio de categorías que implique mayor densidad dentro de éste, estará condicionada a su compatibilidad dentro de la zona que se trate, a la garantía de aparcamiento en el interior de parcela a razón de una plaza por vivienda, y a la cesión al municipio de terrenos con destino a equipamiento en proporción igual a la exigida por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para los planes parciales de carácter residencial, esto es, 30 m² por cada nueva vivienda si el total de éstas no supera las 25; ó 40 m² por vivienda hasta 50 viviendas. Si el número de nuevas viviendas hubiera de ser superior, será precisa además la modificación del planeamiento que le afecte. La cesión se entenderá dentro del barrio o sector de que se trate, o valor urbanístico equivalente en otro caso.

Título II: Régimen Urbanístico del Suelo Rústico.

Capítulo I: Definición y Clasificación.

Artículo 90.- Definición y delimitación.

Constituye el suelo rústico aquél que, bien por sus características naturales, 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 subdivide en zonas que se corresponden con las diferentes categorías y potencialidades. Su delimitación concreta se refleja en el Plano de Clasificación del Suelo.

Artículo 91.- Régimen Urbanístico.

1º.- Los actos de uso y aprovechamiento del suelo rústico conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria y forestal, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y administrativa especial aplicable por razón de la materia.

2º.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3º.- El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la Comunidad.

4º.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren

adecuadas con el descubrimiento y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su aprobación, protección o explotación.

Capítulo II: Condiciones Generales.

Artículo 92.- Núcleo de población. Prevenciones de las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

1º.- Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico, requerirán además de la previa licencia municipal, otorgada conforme al ordenamiento jurídico y al planeamiento vigente, la autorización expresa de segregación, expedida por la Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias, la cual en ningún caso se otorgará para divisiones inferiores a la unidad mínima de cultivo, con excepción de lo previsto en el artículo 118 de esta Normativa, para los Asentamientos Rurales.

2º.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la formación de un Núcleo de Población.

3º.- Se presumirá la situación anterior cuando en una finca matriz se realicen subdivisiones no ajustadas a las condiciones de parcelación rústica, o cuando pueda deducirse la existencia de tramos de acceso o servicios comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la unidad mínima de cultivo, definida al efecto por la Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias.

4º.- Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Edificaciones con medianerías ciegas al exterior.

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

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

5º.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieren iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

6º.- Las segregaciones o divisiones de fincas rústicas deberán ser autorizadas mediante licencias municipales, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Agricultura.

7º.- Cualquiera de los actos previstos en el número 1 requerirá, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa licencia municipal de segregación.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acrediten el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación o re-parcelación efectuada, con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede.

Artículo 93.- Asentamientos rurales.- No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población, a efectos de las limitaciones 3º y 4º, b del artículo anterior, las entidades rurales preexistentes y reconocidas como tales en las Normas Subsidiarias. Será de aplicación al ámbito de estos asentamientos, según su delimitación en el Plano Clasificación y Calificación del Suelo, las determinaciones que se establece en el Capítulo 5 del presente Título.

Capítulo III: Condiciones de Uso y Edificación.

Artículo 94.- Usos característicos.- Se consideran usos característicos del suelo rústico los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuarias, entendiendo por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) Los de defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 95.- Usos permitidos.

1º.- Son usos permitidos en el suelo rústico, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establecen para cada categoría del mismo, los siguientes:

a) Los necesariamente vinculados a explotaciones agrarias, forestales, acuíferas, hidrológicas y otras de similar naturaleza que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería competente en materia de agricultura, órgano que, en cualquier caso, deberá emitir el correspondiente informe.

b) Las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, ya sean con carácter provisional o permanente.

c) Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el Órgano competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, estén destinadas al uso o servicio público y que hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.

d) Las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar, agrícola y residencial, siempre que se ubiquen en los lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

e) Las construcciones e instalaciones previstas por estas Normas en las áreas delimitadas como asentamiento rural.

f) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamento de turismo necesariamente emplazados en el suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo.

g) Las actividades mineras, extractivas de tierra o áridas, así como las prospecciones de aguas.

h) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.

i) El suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilístico.

j) El vertido de residuos sólidos.

2º.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 106 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3º.- Para autorizar la implantación de los usos referidos en

los apartados anteriores y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

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

b) La presentación de un estudio tridimensional de su impacto sobre el medio (Maqueta o perspectiva).

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

4º.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes, pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.

5º.- Las actividades industriales, de servicios e infraestructuras y las declaradas de utilidad pública e interés social, se sujetarán al régimen establecido para las mismas en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

6º.- Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores y especialmente prohibidos los de roturación de montes o terrenos forestales para su cultivo agrícola.

Artículo 96.- Edificaciones permitidas.

1º.- Mediante los procedimientos establecidos en el Capítulo IV de la Ley sobre Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos anteriores que resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.

En los Asentamientos Rurales se estará a su regulación específica con arreglo al Capítulo 5º de este título.

2º.- Las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural.

Los cerramientos serán preferiblemente vegetales.

3º.- Serán de aplicación los artículos 72 y 73 de la Ley de Suelo.

Artículo 97.- Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

1º.- Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Caseta para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán tres (3) metros de todos sus linderos.

b) Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Podrán instalarse en cualquier finca rústica que estando en explotación, tenga de una extensión superficial igual o mayor a la unidad mínima de cultivo.

e) Será de aplicación lo dispuesto en el punto 2 del artículo 96 precedente.

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

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

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

C) Establos y criaderos de animales:

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al diez por ciento (10%) de la finca.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

f) Cumplirán las condiciones señaladas en el punto 2 del artículo 96.

Artículo 98.- Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.

1º.- Se estará a lo dispuesto en la Reglamentación correspondiente a la Comunidad Autónoma de Canarias.

2º.- Será preceptiva la autorización municipal, a cuyos efectos se aportará un proyecto que contenga la descripción exhaustiva del estado de los terrenos que hayan de ser afectados, así como de las condiciones en que quedarán una vez realizado el aprovechamiento, condiciones que habrán de merecer la aprobación municipal o modificarse en función de sus reparos.

3º.- El ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales y otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

4º.- Las canalizaciones para la conducción de los alumbramientos y agua habrán de ser objeto a autorización paralela a la de la extracción, previa presentación de la documentación señalada en el artículo 95, apartado 3.

Artículo 99.- Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas.

1º.- Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general en el artículo 96 regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.

2º.- Los proyectos de roturación de nuevas pistas en el ámbito del suelo rústico protegido, requerirán la declaración previa de utilidad pública. En cualquier caso deberá asumir las condiciones siguientes:

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

b) El ancho máximo será de tres metros cincuenta centímetros (3,50).

c) La altura de los desmontes en caso de producirse no será superior a los tres metros (3,00).

d) Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta exceda de cinco (5) metros, en cuyo caso se sustituirán por muros de contención de mampostería de piedra vista.

e) Los materiales procedentes de los desmontes se vertirán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.

3º.- Las edificaciones vinculadas a las obras públicas tendrán en todo caso una altura superior a una planta o cuatro (4) metros.

4º.- Los elementos de la red viaria se adaptarán a las siguientes condiciones particulares:

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

b) La altura de los desmontes no superará la magnitud equivalente a la mitad del ancho de calzada en cada caso.

c) Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta supere los ocho (8) metros, debiendo sustituirse en este caso por muros de contención.

d) Los materiales procedentes de los desmontes se vertirán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.

5º.- Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán subterráneas.

6º.- Las redes de energía eléctrica en los Asentamientos Rurales (baja tensión) serán subterráneas.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer sub-estaciones, se dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado y adecuado a las condiciones de estética fijadas para el resto de la edificación del asentamiento.

7º.- Las redes de energía eléctrica en alta y media tensión habrán de trazarse sobre suelo que no esté calificado de protección especial.

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

En cualquier caso el tendido de estas redes será siempre incompatible con los suelos clasificados como Rústicos de Protección Forestal.

Artículo 100.- Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

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

Artículo 101.- Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.

1º.- Conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores fuera del ámbito de los asentamientos rurales preexistentes no se podrá establecer en el suelo rústico ninguna edificación, fija o móvil destinada a vivienda en parcela de superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo, sin perjuicio del régimen específico de cada categoría de suelo rústico.

2º.- Las viviendas a que se refiere el apartado anterior habrán de ser aisladas. Se separarán de todos sus linderos un mínimo de (3) metros y todos sus parámetros exteriores serán fachadas.

Excepcionalmente se autorizará el adosamiento cuando se trate de cubrir una pared medianera de otra edificación preexistente. La altura máxima de la edificación en cualquier fachada será de dos plantas o siete (7) metros, resolviéndose con muros de piedra natural los desniveles que pueda presentar el terreno, la altura de estos muros no superará en ningún caso los dos (2) metros.

La superficie total edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados.

3º.- En fincas de dimensión superior a la unidad mínima de cultivo cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por el doble de la unidad mínima de cultivo.

Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar:

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

b) Que se proyecte ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.

c) Que no constituyan núcleo de población.

Artículo 102.- Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1º.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

2º.- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

3º.- Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4º.- La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

5º.- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, salvo que estén vinculadas a "Camping" previamente autorizados en régimen de explotación hotelera.

Artículo 103.- Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.

1º.- La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del suelo rústico.

2º.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que veinte mil (20.000) metros cuadrados.

3º.- Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

4º.- La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

5º.- La altura máxima de la edificación será nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.

6º.- Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Artículo 104.- Condiciones de las estaciones de suministros de combustible y otros servicios.

1º.- Para la autorización o no de la implantación de estos servicios se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 96 debiéndose satisfacer, en su caso, las condiciones del artículo 99.

2º.- Deberán localizarse a menos de cien (100) metros de la de limitación de los asentamientos rurales.

Artículo 105.- Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos.

1º.- Las áreas susceptibles de admitir vertidos de tierras y escombros se procederán por los servicios municipales de planeamiento y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

2º.- El vertido de los residuos orgánicos u otros contaminantes requerirá un proyecto específico que se tramitará como Modificación de las Normas Subsidiarias.

Su tramitación deberá justificar su adecuada coordinación con el Plan Insular de Residuos Sólidos.

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

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

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

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

- Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

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

- Un plano de la imagen final del vertedero colmado y su restitución paisajística.

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

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

Artículo 106.- Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

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

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

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

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

3º.- Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de persona o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos, y que estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

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

5º.- La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las de apartado a), y del diez por ciento (10%) en las de la categoría b).

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

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

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

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

Capítulo IV.- Condiciones particulares de las distintas categorías de suelo rústico.

Artículo 107.- Categorías del suelo rústico.- A los efectos de la regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se clasifica en las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico Forestal.
- b) Suelo Rústico Potencialmente Productivo.
- c) Suelo Rústico de Protección Ambiental.
- d) Suelo Rústico de Protección de Litoral, cauces de barrancos y red viaria insular.
- f) Suelo Rústico Residual.

Artículo 108.- Régimen del Suelo Rústico Forestal.

1º.- En su uso característicos el de defensa y mantenimiento de la riqueza forestal, de sus especies y recursos.

2º.- Son usos permitidos las infraestructuras y su mantenimiento.

Se permite además el ocio y las actividades de acampada y culturales al aire libre, bajo el control de la Dirección General de Medio Ambiente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad y de los valores que se pretende proteger.

Serán incompatibles con este tipo de suelo las actividades previstas en las letras d y e del apartado 1º del artículo 95.

Artículo 109.- Régimen del Suelo Rústico potencialmente productivo.

1º.- Es uso característico de esta categoría de suelo la protección de la capacidad productiva del mismo, y de su extensión territorial.

2º.- Serán pues incompatibles con esta categoría todas aquellas actividades que no estén directamente ligadas a la producción agrícola o agropecuaria, con excepción hecha de las previstas en las letras a, b, c, d, e, g, y i del apartado 1º del artículo 95.

3º.- Será requisito indispensable para la autorización de las edificaciones relacionadas en el apartado anterior el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el capítulo III de este título para cada actividad.

Artículo 110.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Ambiental.

1º.- Es uso característico de este suelo el de defensa y mantenimiento del paisaje del medio natural y de sus especies y recursos.

2º.- Son usos permitidos los de infraestructura y su mantenimiento, se permiten además el ocio y las actividades de acampada y culturales al aire libre, así como las actividades señaladas con las letras a, b, c, d, f y h del apartado 1º del artículo 95.

3º.- Serán requisitos indispensables para la autorización de las edificaciones relacionadas en el apartado anterior, además del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el capítulo 3 de este título para cada actividad, las siguientes:

- a) Las edificaciones no deberán formar núcleos de población.
- b) Deberán justificar en el proyecto de edificación su acomodación al entorno natural y a la topografía.
- c) No requerirán desmontes ni muros de contención superiores a tres (3) metros de altura o desnivel.
- d) No se localizarán en cerros pronunciados, cornisas o cualesquiera otros accidentes geográficos que caracterizan el entorno.

e) Estarán alejados de cualquier otra edificación en una distancia no inferior a mil (1.000) metros.

Artículo 111.- Régimen del suelo rústico de protección del litoral, cauces de barrancos y red viaria insular.

1º.- Es uso característico de este suelo la defensa y mantenimiento de cauces y costas, así como la preservación de las franjas de protección de la red viaria.

2º.- Son usos permitidos los correspondientes a la actividad señalada con la letra b en el apartado 1º del artículo 95.

Artículo 112.- Régimen del suelo rústico residual.

1º.- La producción agropecuaria es uso característico de estos suelos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2º.- Podrán realizarse en esta categoría las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujeción al régimen previsto en este título.

3º.- Dentro de esta categoría, se ha delimitado un área de suelo en las proximidades de la zona denominada El Brujo, expresamente destinadas a albergar actividades agropecuarias de tipo de granjas. Su concreción geométrica se refleja en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.

Artículo 113.- Fuera de ordenación.- Las edificaciones e instalaciones de cualquier tipo erigidas en el suelo rústico con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias y que resultaren disconformes con las mismas, se califican como fuera de ordenación.

Su régimen urbanístico viene determinado por los artículos 60 y 62 de la Ley del Suelo y concordantes de sus reglamentos.

Capítulo V.- Régimen Urbanístico Específico de los asentamientos rurales.

Artículo 114.- Definición y delimitación.

1º.- Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que las Normas Subsidiarias excluyen del régimen derivado del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, por cuanto que en el momento actual no constituyen aún formas de vida propiamente urbanas y es objetivo de las Normas de regular su natural proceso de transición hasta su consolidación como núcleos de población.

2º.- Estos asentamientos son los siguientes:

- 1.- Salto del Pino.
- 2.- Suelo intersticial al urbano de La Esperanza.
- 3.- Entorno de la Montañeta-Montaña Pereda.
- 4.- Suelo Intersticial y periférico de Las Rosas.
- 5.- Las Barreras.
- 6.- Suelo intersticial y periférico de Machado.
- 7.- Suelo intersticial y periférico de San Isidro Llano Blanco.
- 8.- Periferia de Barranco Hondo.

Artículo 115.- Red Viaria Básica.- Constituyen la Red Viaria Básica el sistema de caminos y sendas de uso y dominio público, que sirven de acceso a los diferentes pueblos. Puede ser rodado o peatonal según las necesidades y el momento.

Artículo 116.- Alineaciones y rasantes.- Las alineaciones y rasantes donde proceda su concreción vienen reflejadas en los planos correspondientes.

Artículo 117.- Línea de edificación.- La línea de edificación guardará en todos los supuestos un retranqueo al eje del camino, que deberá ser determinado en cada caso por la Oficina Técnica Municipal, y que no podrá ser nunca inferior a siete (7) metros.

Artículo 118.- Características de la parcela y de la edificación.

ASENTAMIENTOS RURALES

Ordenanzas particulares	Parámetros urbanísticos
Tipo de edificación	Aislada
Parcela mínima	600 m ²
Frente mínimo	10 m (1)
Longitud máxima fachada	12 m
Ocupación de parcela	25%
Coefficiente de edificabilidad	0,42 m ² /m ²
Techo máximo edificable	252 m ² (2)
Retranqueo eje de vía	7 m
Retranqueo a linderos	3 m
Chañlón en esquina	5 m (3)
Número de plantas	2
Altura reguladora	7,10 m
Alturas libres (máx. / mín.):	
planta sótano	2,5 m / 2,2 m
planta baja	3,3 m / 2,5 m
planta primera	3,0 m / 2,5 m
Vuelos (long. / anch. / retranq.):	
balcones	(4) / 1,2 m / 1,2 m
cuerpos volados	(4) / 1,2 m / 1,2 m
Patios interiores:	
superf. mínima	8,5 m ²
lado mínimo	2,5 m
Usos permitidos	Residencial y compatibles

- (1) La geometría de la parcela ha de ser tal que sea posible inscribir en ella un círculo de 10 m.
- (2) En parcelas mayores de 600 m² el techo máximo edificable será de 250 m² por unidad de vivienda.
- (3) La cerca exterior de la parcela, deberá dejar un chañlón de 5 m en cruces que formen ángulo inferior o igual a 120°.
- (4) La longitud máxima de desarrollo en vuelos no será superior al 80 % de la longitud de la fachada correspondiente.

Artículo 119.- Condiciones para la edificación de una parcela.- Para que una parcela pueda ser edificada conforme al Artículo anterior, ha de estar incluida en la delimitación de Asentamiento Rural, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además las siguientes:

1º.- Condiciones mínimas de urbanización:

a) Dar frente a la Red Viaria Básica y disponer de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

b) Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinentes.

2º.- Condiciones mínimas de parcelación.

a) Contar con licencia previa de parcelación y autorización de construcción, expedida por la Dirección General de Urbanismo de conformidad con los artículos 6 y 11 de la Ley 5/87 de 7 de abril, y artículo 93 de esta normativa.

b) Cumplir con las condiciones mínimas señaladas en el artículo 118 de esta Normativa.

Artículo 120.- Condiciones de estética.

1º.- Salientes y vuelos:

No se admite rebasar las alineaciones exteriores de fachada salvo con cornisa y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en su caso, retrasando el plano de fachada respecto del retranqueo oficial a la vía.

2º.- Tratamiento de fachadas:

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios:

a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona (gama de los ocre, blancos y claros en general).

b) Los aplacados en su caso habrán de ejecutarse con piedra natural o artificial en piezas de formato regular. Los mate-

riales cerámicos podrán admitirse siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

c) La carpintería habrá de ser preferentemente de madera y pintada. Se admite el aluminio anodizado, color bronce y carpintería metálica en los colores y tonos enunciados en el apartado anterior.

d) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.

e) Las plantas bajas no destinadas a viviendas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

f) Los cerramientos en parcelas de edificación abierta se formarán preferentemente con elementos vegetales. En todo caso, los cierres de obra no podrán tener altura superior a un metro en obra de fábrica, y el resto vegetal o con verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable.

g) Las cubiertas se adaptarán al entorno. Estarán prohibidos los lavaderos, tendaderos, torreones y otras construcciones auxiliares en cubierta, que deberá por tanto conservar su entidad unitaria como remate de la construcción.

3º.- Tratamiento de muros de contención:

a) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de cuatro (4) metros.

b) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar. El remate del cerramiento cumplirá con lo establecido en el punto f) del apartado anterior.

Artículo 121.- Condiciones generales de protección del patrimonio histórico en los Asentamientos Rurales.

1º.- Será de aplicación lo previsto en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2º.- A sus efectos los Asentamientos Rurales tendrán en su conjunto la consideración de los lugares a que se refiere el apartado a) de dicho artículo.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

SECCIÓN PRIMERA.- Determinaciones generales.

Artículo 122.- Definición y Delimitación.- Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias destinan a ser soporte del crecimiento no vinculado a los núcleos tradicionales.

Su delimitación se establece gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

Artículo 123.- Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

1º.- El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

2º.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de estas Normas y al contenido del presente.

3º.- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector del suelo apto para urbanizar, integrando en todo caso a los elementos del sistema generales de comunicaciones interiores al mismo. También integrarán elementos de sistema generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector.

4º.- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en el capítulo II de este Título.

5º.- Las Ordenanzas de Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos I y III de estas Normas.

Artículo 124.- Régimen urbanístico de la propiedad.

1º.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo, en sus Reglamentos y en las presentes Normas.

2º.- Los propietarios de suelo apto para urbanizar podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde.

3º.- Los propietarios del Suelo apto para urbanizar tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento global que le asignen las Normas Subsidiarias al sector correspondiente.

Artículo 125.- Obligaciones y cargas de los propietarios.- Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para urbanizar están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total urbanizada de los viajes, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y de expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- El diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos.

b) Conservar y mantener el buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

c) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y por el 63,3 del Reglamento de Planeamiento.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo.

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

Artículo 126.- Actuaciones urbanísticas previas al desarrollo de los sectores.

1º.- Las facultades de edificación contempladas para los sectores de Suelo Apto para Urbanizar no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa formalización de las cesiones obligadas del planeamiento.

2º.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Apto para Urbanizar no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

Igualmente y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58, 2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3º.- No se podrá ejecutar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los

terrenos. Entretanto, será de aplicación el artículo 92 de esta Normativa.

Artículo 127.- Requisitos para poder edificar.

1º.- En el Suelo Apto para Urbanizar una vez aprobado el Plan Parcial y constituida la Junta de Compensación, en los supuestos que tal sistema sea aplicable podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos de los artículos 17, 45 y 59, o en su defecto los siguientes:

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

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

c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

A efectos de fijación de la cuantía de la fianza se tomará como referencia el precio de adjudicación de las obras de urbanización.

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

2º.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a parcelas.

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalización telefónica.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galería de servicio.
- i) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3º.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalización telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidratantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que haya concedida licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4º.- La licencia de cualquier proyecto de edificación que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se presente.

En caso de espacios libres privados al servicio, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5º.- Las etapas de ejecución deberán ser ámbitos territoriales funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo polígono, y tendrán que ser aprobados por el Ayuntamiento.

6º.- No se permitirá la ocupación de los servicios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

7º.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al rescancimiento de los daños y perjuicios que les hubiere irrogado.

Asimismo, implicará en lo necesario la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 128.- Ejecución del planeamiento.

1º.- Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores de Suelo apto para urbanizar, contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2º.- No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector polígono cuyas diferencias de aprovechamientos entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3º.- Los propietarios de terrenos situados en Suelo Apto para Urbanizar deberán promover los Planes Parciales de cada sector en el plazo mínimo de ocho años, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exijan el sistema de actuación elegido, iniciando la urbanización del sector conforme al Plan de Etapas aprobado para el Plan Parcial, formalizando las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial en los plazos que el mismo señale.

SECCION SEGUNDA: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 129.- Contenido.- El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, serán además del que al respecto señalan los artículos 45 y 64 del Reglamento de Planeamiento y los apartados 1 a 5 de la instrucción de la CUMAC sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle de 26 de junio de 1987, los que se señalan en este artículo.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre plano topográfico y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del Plano Oficial Municipi-

pal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plazo de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a la reserva de suelo para dotaciones de centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatonales.

Cada zona homogénea se caracterizará por el número de orden, por su superficie y por las ordenanzas de aplicación. Deberán expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de los espacios libres y viarios, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento, reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y las señalizaciones de sentido del tráfico. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

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

d) Esquemas de las redes de servicios de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, canalización telefónica y de canalización de semáforos, allí donde fueren necesarios.

Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales, e incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

e) El plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En el suelo vinculado a cada edificio diferenciará los espacios libres privados comunales de los individuales.

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

g) Planos de impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos zocales, arbolado y edificios existentes.

Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actuales y previstas, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente.

Artículo 130.- Estudio de Detalle.- En el desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudio de Detalle, con el contenido y documentación que al respecto establecen, tanto

los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento como los apartados 6 y 10 de la Instrucción de la CUMAC, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle.

Artículo 131.- Proyectos de Urbanización.

1º.- Los Proyectos de Urbanización deberán tener el contenido y documentación que al respecto se establece en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

2º.- Deberán resolver la adecuada conexión de la red viaria interior, y de los servicios, con los sistemas generales y redes de distribución general, en los términos y características urbanísticas que se establece en las presentes Normas Subsidiarias.

3º.- La pendiente máxima exigible para redes urbanas será del 15% y del 8% para la red de carreteras.

Artículo 132.- Criterios de ordenación.

1º.- Los barrancos, acantilados y cualesquiera otros accidentes topográficos que se encuentran clasificados como de protección no edificable son intrínsecamente no aptos para urbanización, por lo que sus superficies no podrán computarse dentro de la del sector al que pertenezcan, a efectos de edificabilidad.

2º.- Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con estricta sujeción a las determinaciones contenidas en el Capítulo II de este título relativo a las características de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

El Plan Parcial deberá justificar, en anexo separado de la Normativa Urbanística, que la aplicación integrada de sus ordenanzas en ningún caso puede dar lugar al llamado eufemísticamente "volumen no computable", y que en todo caso el sumatorio de la edificabilidad y densidad de población total resultante de la aplicación detallada de las ordenanzas a todas las parcelas, coincide exactamente con la edificabilidad máxima y población asignada al sector por las presentes Normas.

4º.- Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios libres públicos, determinando sus características.

5º.- Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

6º.- Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, y distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

Artículo 133.- Condiciones del diseño de la red viaria.

1º.- El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsiones de aparcamiento.

2º.- La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3º.- En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un estudio de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

4º.- Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El

sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5º.- La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y circulación y estacionamiento de automóviles, lo que deberá quedar acreditado en la memoria justificativa del Plan. En ningún caso su superficie será menor del 16% de la superficie del Sector.

6º.- La red viaria se diseñará asegurando la mejor adaptación al perfil longitudinal del terreno, compartiendo como norma general el desmonte y terraplén a partes sensiblemente iguales.

7º.- Si en el desarrollo del Sistema General de Comunicaciones se detectaran desajustes importantes entre el trazado y las características del terreno, se procederá a modificar los trazados propuestos por las Normas. Dicha modificación deberá quedar suficientemente justificada por el análisis comparado de ambos trazados y de su funcionalidad e impacto.

En este sentido, las motivaciones de mayores costes se subordinarán obligatoriamente a las que justifiquen soluciones físicas menos impactantes en el medio natural.

Artículo 134.- Condiciones de la edificación.

1º.- Las Ordenanzas de los Planes Parciales se acomodarán a las condiciones generales de la edificación, contenidas en el Título Primero, y a las determinaciones de carácter general contenidas en éste.

2º.- Los Planes Parciales expresarán detalladamente las características físicas de las tipologías adoptadas, y justificarán su adecuación al entorno.

A este respecto, se establecerán, para cada tipología los siguientes aspectos definitorios de la geometría edificatoria:

- a) Longitud máxima de fachada.
- b) Altura reguladora.
- c) Fondo máximo edificable, con especial concreción en terrenos en ladera.
- d) Distancia mínima entre edificaciones.
- e) Regulación pormenorizada de vistas y soleamiento.
- f) Regulación de excavaciones y cortes en el terreno natural para la implantación de las edificaciones.
- g) Regulación de altura para muros de contención vistos.
- h) Servidumbre de vistas para las edificaciones en ladera.

Artículo 135.- Ordenación en ladera.- Se establecen como ordenanzas complementarias a las de los Planes Parciales para la edificación en ladera, los siguientes:

1º.- Parámetros de Composición.

Pendiente 15% a 25%.- Pendiente 25% a 35%.- Pendiente 35% a 45%.

Altura máxima edificable, 4pl, 3pl, 1pl.

Fondo máximo edificable, 15m, 13m, 8m.

Altura máxima de muro de contención visto, 5m, 4m, 4m.

Volumen máximo de excavación, en relación con el edificado, 30%, 25%, 20%.

Longitud máxima de fachada, 50m, 30m, 15m.

2º.- La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento dentro de una misma parcela, deberá ser igual o superior a la profundidad de los mismos, entendiéndose por tal, la distancia entre fachadas opuestas, y en cualquier caso, superior a la altura. El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación a base jardinería y arbolado de alto fuste.

3º.- Computará a efectos de superficie construida todos los metros cuadrados de edificación aparente y habitable con

independencia de su situación respecto de la rasante de las vías de acceso a la parcela.

Dicho cómputo se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de esta Normativa.

4º.- En la edificación en ladera, la cubierta constituye la quinta fachada, por lo que deberá ser obligatoriamente tratada como tal, mediante materiales específicamente fabricados para acabados de cubiertas.

Se admiten tratamientos de jardinería y solarium o de picnic, cuando la cubierta no sea transitable.

Las eventuales instalaciones o depósitos que precisen su ubicación en cubierta deberán estar protegidos de la vista, mediante celosías o mampostería, con acabado de fachada.

CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU).

SECCION PRIMERA: SECTOR TABAIBA (SAU-1/S1).

Artículo 136.- Directrices generales de Ordenación.

1º.- El Sector de Tabaiba es un Suelo Apto para Urbanizar con Plan Especial aprobado, en curso de ejecución, con plan de etapas caducado y por tanto sujeto a revisión.

En el proceso de su ejecución, el área comprendida entre la Autopista y el mar ha alcanzado el grado de consolidación necesaria para ser considerada como urbana, no así en lo que a urbanización se refiere.

Al objeto de complementar los déficit de urbanización, equipamiento y servicios, y por tratarse de un suelo perfectamente acotado por límites físicos, se ha previsto que la revisión en este ámbito se lleve a efecto mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior que acomode el Plan primitivo a las determinaciones de las presentes Normas, en las condiciones que al respecto se señalan en la Sección Tercera del presente Título.

En el resto del ámbito del Sector, se procederá a la revisión del primitivo Plan Especial mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial de conformidad con las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias.

2º.- El tipo de edificación será unifamiliar aislada en Ciudad Jardín. Será de plena aplicación a todo su ámbito el artículo 135 de este Título.

3º.- El uso dominante será el residencial-turístico. Serán usos compatibles los definidos con carácter general en las Normas Generales de Uso del Título I.

Artículo 137.- Directrices de Gestión.

1º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 27-3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito del sector SAU-1/S1, dado que las nuevas determinaciones suponen la modificación del régimen urbanístico vigente. La publicidad del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente, el ámbito de suelo urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

2º.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, y en razón de las circunstancias concurrentes en este sector de SAU, señalados en la Memoria de Ordenación, el Ayuntamiento o, en su defecto, la Dirección General de Urbanismo, dispondrá del plazo de dos años para llevar a cabo la revisión de oficio del Plan Especial primitivo, mediante la formulación de un plan parcial, conforme a las determinaciones señaladas en esta Normas.

3º.- Alternativamente y durante este plazo, los propietarios que concentren al menos el 60% de la superficie del SAU, podrán sustituir a la iniciativa municipal, mediante la oportu-

na presentación del documento del Plan Especial revisado ante el Ayuntamiento.

4º.- Si transcurrido dicho plazo, la formulación del Plan no se hubiere llevado a efecto por cualquiera de las vías señaladas en los apartados segundo y tercero, los terrenos en cuestión retornarán automáticamente a su primitiva clasificación de suelo rústico.

Artículo 138.- Sistema de actuación.

1º.- El sistema de actuación será el de cooperación salvo que en atención a las circunstancias concurrentes y al grado de dinamismo de la iniciativa privada, el órgano competente decida optar por el sistema de compensación.

2º.- Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias, mantendrán estrictamente el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el Plan Especial primitivo.

3º.- Sea cual sea el sistema de actuación elegido los propietarios en los que concurren las circunstancias señaladas en el apartado anterior se incorporarán a la Unidad de Reparcelación o en su caso a la Junta de Compensación, exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de Urbanización que pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada o asignada.

4º.- El resto de los propietarios entrará a formar parte de la Unidad de Reparcelación o, alternativamente de la Junta de Compensación con la cuota que resulte proporcional a la superficie de suelo aportada.

5º.- Los terrenos afectados a viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos de cualquier tipo, en el Plan Especial primitivo, no son susceptibles de generar aprovechamiento en ningún caso para quien ostente patrimonialmente su dominio, y serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, inmediatamente después de producirse la aprobación definitiva del nuevo Plan Parcial.

6º.- Los costes de ejecución de la urbanización que resulten del nuevo Plan revisado, cualquiera que sea el sistema de actuación que se adopte, se satisfarán en primer término, con cargo a la fianza obtenida por el Ayuntamiento con la subasta de los terrenos embargados al Promotor, en ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1987 (anexo I) y los que en su caso, se embargen de nuevo al mencionado Promotor, si el Ayuntamiento optase por ejercitar las facultades que se derivan de la aplicación de la ordenanza a-7 del apartado X del primitivo Plan Especial, como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones de urbanizar.

Las diferencias que resulten respecto del coste total de la implantación de los servicios se distribuirán proporcionalmente entre los propietarios de parcelas incluidos en el ámbito del nuevo Plan Parcial, por el procedimiento que corresponda al sistema de actuación elegido.

En todo caso, los propietarios de parcelas están sometidos a la obligación de culminar la urbanización, en la parte alícuota que les corresponda según el aprovechamiento urbanístico atribuido o consolidado, y de conformidad con los términos de la subrogación y de los compromisos adquiridos ante el Ayuntamiento en el trámite de concesión de las respectivas licencias de edificación.

7º.- La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias producirá la declaración formal de incumplimiento de las obligaciones de urbanización pendientes de ejecución.

En ejecución de las Normas Subsidiarias, y a los efectos de cumplimiento de las Directrices de Gestión, el Ayuntamiento procederá a valorar los costes de las obras de urbaniza-

ción pendientes, según el Proyecto de Urbanización, ajustándolos a los índices de precios actuales, procederá a su culminación con cargo a los recursos señalados en el apartado 6º de este artículo y formulará la revisión del planeamiento que habilite el cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, cambiando el sistema de actuación para su puntual ejecución.

8º.- La cesión de derechos, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria en favor del municipio, se producirá una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación (artº. 124 R.G.).

Si el Ayuntamiento estimara innecesaria la reparcelación, la cesión de dichos terrenos en tales condiciones se producirá cuando la Corporación adopte el acuerdo que así lo declare (artº. 188.3 a) R.G.).

Artículo 139.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.

1º.- La revisión de la Normativa Urbanística del Plan Especial primitivo y en particular de los índices edificatorios y altura reguladora, para su adaptación a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, se llevará a cabo de conformidad con el siguiente cuadro de convertibilidad:

EDIFICABILIDAD PRIMITIVA. M3/M2	EDIFICABILIDAD NUEVA. M2/M2 (1)	NUMERO DE PLANTAS.
4,0 M3/M2	0,93 M2/M2	3 plantas.
3,0 M3/M2	0,80 M2/M2	3 plantas.
2,0 M3/M2	0,60 M2/M2	2 pl.
1,2 M3/M2	0,40 M2/M2	2 pl.

(1) Téngase en cuenta que la edificabilidad nueva, viene expresada en m2/m2, en lugar de m3/m2 como ocurría en el Plan Especial primitivo.

2º.- Quedan excluidos de la obligatoriedad de cumplir con estos parámetros de edificabilidad y altura las parcelas que se encuentren construidas, o con licencia otorgada, de conformidad con las determinaciones del primitivo Plan Especial, con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de estas Normas.

3º.- La densidad de población máxima asignada al sector será la de 100 habitantes por hectárea de suelo bruto.

4º.- Los criterios de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

- Por cada cien metros cuadrados de edificación residencial se entenderá que la correspondencia en habitantes, será de cuatro (4).

- De cada 120 m2 de construcción, 100 m2 se destinarán a uso exclusivo residencial y 20 m2 a usos complementarios de aquel, tales como aparcamientos, comercios, equipamiento socio cultural y análogos.

Artículo 140.- Disposiciones relativas a la Normativa urbanística.

1º.- El Plan Parcial incorporará como ordenanzas complementarias, y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación, tanto las ordenanzas de ladera como las establecidas con carácter general para la edificación en el Título I.

Artículo 141.- Disposiciones relativas a la Red Viaria y Sistema de Espacios Libres.

1º.- La red viaria del Nuevo Plan Parcial deberá respetar con carácter general los trazados de la red viaria primitiva, así como los terrenos destinados en el Plan Especial al sistema de espacios libres. Todo ello, sin perjuicio de las mayores afectaciones a que hubiere lugar en razón a la legislación urbanística vigente y sus reglamentos, y a las necesidades que se deriven del diseño del Plan.

2º.- Complementariamente al uso escolar previsto en el Plan Especial primitivo, se destinarán a este uso, así como a internado y residencia de profesores, las parcelas que a continuación se relacionan:

Sector 3, Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

Sector 2A, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Sector 2B, Parcelas 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20.

Sector 74, Parcelas 1, 2 y 3.

Todas ellas quedarán englobadas en una sola y su edificabilidad será de 9.000 m². Los trazados de las dos calles en fondo de saco y de la zona verde, interiores al perímetro definido por las mencionadas parcelas, tendrá carácter meramente indicativo a efecto de poder ser remodeladas como mejor convenga para la implantación del colegio y las zonas deportivas del mismo.

Artículo 142.- Disposición adicional.

1º. En aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los órganos que tienen encomendada la aprobación inicial del Plan Especial revisado, será preceptivo para su tramitación, acompañar la documentación técnica de una maqueta de volúmenes a escala mínima de 1:2.000, así como fotografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

SECCION SEGUNDA: SECTOR COSTA CARICIA (SAU-1/S2).

Artículo 143.- Directrices generales de ordenación.

1º.- El sector de Costa Caricia es un Suelo Apto para Urbanizar, con Plan Especial aprobado, en curso de ejecución, con Plan de Etapas caducado y por tanto sujeto a revisión, de conformidad con las determinaciones de las presentes Normas.

2º.- En la delimitación del sector SAU-1/S2 se mantiene el ámbito territorial del primitivo Plan Especial, si bien dentro de él se califica como suelo de protección y por tanto no edificables los terrenos con pendiente superior al 50%, cuya delimitación concreta se expresa en los Planes de Clasificación y Calificación del Suelo.

3º.- El tipo de edificación será aislada y su tipología indistintamente la de residencial colectiva unifamiliar, apartamentos, bungalows y hotelera.

4º.- El Plan Parcial contendrá una propuesta de ordenación del litoral, que deberá contemplar la conexión rodada con el núcleo de autoconstrucción de Boca Cangrejo, así como Radazul.

5º.- Tanto el enlace costero con Radazul como el previsto a media ladera, se ejecutarán de manera mancomunada con dicha urbanización. Los costes se repartirán en proporción a la longitud de trazado que corresponda a cada Sector.

6º.- Corresponderá también a este Sector la obligatoriedad de ejecutar el enlace con el paso a nivel de la Autopista, así como el tramo del Sistema Local paralelo a la Autopista que sirve de conexión con el nudo situado en el SAU-2/S.2.

La ejecución de los enlaces mencionados en este apartado deberá ser previa a la puesta en servicio de los enlaces previstos en los apartados 3º y 4º.

7º.- El uso dominante será residencial-turístico. Serán usos compatibles los definidos con carácter general en las Normas Generales de Uso del Título I.

Artículo 144.- Directrices de gestión.

1º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 27-3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de Licencias en todo el ámbito del sector SAU-1/S2, dado que las nuevas determinaciones suponen la modificación del régimen urbanístico vigente.

La publicación del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente el ámbito de Suelo Urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

2º.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, los propietarios que en conjunto concentren al menos el 60% de la superficie del sector podrán tomar la iniciativa de formular el Plan Parcial, mediante su oportuna presentación ante el Ayuntamiento.

Artículo 145.- Sistema de actuación.

1º.- El sistema de actuación será el de compensación.

2º.- Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación, u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias, mantendrán el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el Plan Especial primitivo.

3º.- Los propietarios en los que concurran las circunstancias señaladas en el apartado anterior se incorporarán a la Junta de Compensación exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de urbanización que eventualmente pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada.

4º.- El resto de los propietarios de los terrenos no edificados, contenidos en el ámbito del sector, entrarán a formar parte de la Junta de Compensación con la cuota que resulte proporcional a la superficie de suelo aportada.

5º.- Los terrenos afectos a viales, zonas verdes, espacios libres, o equipamiento de cualquier tipo, en el Plan Especial primitivo, no son susceptibles de generar aprovechamientos, en ningún caso, para quien ostente patrimonialmente su dominio, y serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

La red viaria del plan revisado deberá mantener los trazados y características de las calles cuya ejecución se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de las presente Normas.

Artículo 146.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.

1º.- La edificabilidad del Sector SAU-1/S2 será de 0,36 m²/m². Para el cómputo de la edificabilidad global y absoluta del sector, la superficie de referencia será la que resulte de deducir, de la superficie total del sector, la de las áreas de protección no edificables más la correspondiente a las parcelas que hayan consolidado su edificabilidad u obtenido licencia de edificación, con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de esta Normas.

A los efectos de reparto territorial de la edificabilidad bruta por áreas homogéneas, se establecen los siguientes coeficientes de zona. (Edificabilidad máxima de parcela neta).

a) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente inferior al 25%, 1,0 m²/m².

b) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25% e inferior al 35%, 0,7 m²/m².

c) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 35% e inferior al 50%, 0,4 m²/m².

Los terrenos con pendiente superior al 50% no serán edificables.

2º.- Quedan excluidas de la obligatoriedad de cumplir con el parámetro de coeficiente de zona las parcelas que se encuentren construidas o con licencia otorgada, de conformidad

con las determinaciones del primitivo Plan Especial, con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias.

3º.- La densidad de población máxima asignada al sector será de 120 habitantes por hectárea de suelo bruto.

4º.- Los criterios de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

- Por cada 100 m² de construcción residencial se entenderá que la correspondiente en habitantes será de cuatro (4).

- De cada 120 m² de construcción, 100 m² se destinarán a uso exclusivo residencial y 20 m² a uso complementario de aquella.

Artículo 147.- Disposición relativa a la Normativa urbanística.

1º.- El Plan Parcial incorporará como ordenanzas complementarias, y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación, tanto las ordenanzas de laderas contenidas en el artículo 135 de este Título como las establecidas con carácter general para la edificación en el Título I.

Artículo 148.- Disposición adicional.

1º.- En aplicación de lo previsto, en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los órganos que tienen encomendada la aprobación inicial, provisional y definitiva del Plan Parcial revisado, será preceptivo para su tramitación acompañar la documentación técnica de una maqueta de volúmenes, a escala mínima de 1:2.000 así como fotografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

SECCION TERCERA: SECTORES DE SAPU "EX NOVO" DE USO RESIDENCIAL TURISTICO. (SAU-2).

Artículo 149.- Directrices generales de ordenación.

1º.- El ámbito de actuación será el definido para cada uno de los sectores en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo, si bien con las limitaciones que a efectos de ocupación de suelo se derivan de la calificación como áreas de protección no edificables de laderas, acantilados y cauces de barrancos.

2º.- El tipo de edificación será, en todos los sectores, aislada y su tipología indistintamente, la de residencial colectiva, unifamiliar aislada, apartamentos, bungalows y hotelera, salvo en el sector SAU-2/S3 en el que no se admite otra tipología que la unifamiliar aislada tipo Ciudad Jardín.

3º.- Las alturas reguladoras, en función de las distintas tipologías, serán las siguientes:

- Residencial colectiva, 3 plantas.
- Viviendas Unifamiliares, 2 plantas.
- Apartamentos y Bungalows, 2 plantas.
- Hoteles, 4 plantas.
- Servicios de interés público o social, 2 plantas.

4º.- En los sectores SAU-2/S2, situados en el frente costero, será preceptivo que el Plan Parcial que lo desarrolle incluya un anexo referido específicamente a la ordenación del litoral y a los accesos peatonales a la costa, reflejados en los Planos de Ordenación.

5º.- El uso dominante para todos los sectores será el de residencial y/o turístico. Serán usos compatibles los definidos con carácter general en las Normas Generales de Uso del Título I.

6º.- Para cada sector, se han definido en los planos de Red Viaria los correspondientes Sistemas Locales que deberán ver-

tebrar la Red Viaria interior. Su ejecución irá a cargo del desarrollo del sector.

En el caso del sector SAU-2 S3, la concreción del trazado del Sistema Local corresponderá al Plan Parcial, si bien en los términos y características señalados en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación. Asimismo, en este sector el diseño de la Red Viaria ha de garantizar su continuidad territorial, por encima de las barreras físicas que suponen los barrancos que lo atraviesan.

El resultado ha de ser el que todo el ámbito del sector resulte con un nivel de accesibilidad homogénea.

El trazado del Sistema Local del Sector SAU-2 S2 deberá ser confirmado por la Dirección General de Carretera, en lo que afecta al nudo de unión entre la actual Autopista del Sur y la futura de conexión con la del Norte por el Tablero.

7.- El sector SAU-2 S3 podrá subdividirse en dos sectores independientes si ello resultara favorable para su desarrollo, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en la Memoria de Ordenación respecto de la continuidad territorial de la Red Viaria.

Artículo 150.- Directrices de gestión.

1º.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, los propietarios que en conjunto concentren al menos el 60% de la superficie del sector podrán tomar la iniciativa de formular su ordenación, mediante la oportuna presentación del documento del Plan Parcial ante el Ayuntamiento.

Artículo 151.- Sistema de actuación.

1º.- El sistema de actuación será, para todos los sectores, el de compensación.

2º.- De cara a facilitar la gestión municipal de la rehabilitación del núcleo costero de Boca Cangrejo localizado en el SAU-2/S2, en el desarrollo de éste, se establece que la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento se realice, una parte, en suelo y el resto en metálico, destinado a cubrir costes de su rehabilitación.

3º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo y 49 del Reglamento de Gestión, la compensación económica la fijará la Administración actuante, debiendo acreditarse la correspondencia de valores de acuerdo con el artículo 105 de la Ley del Suelo.

Artículo 152.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.

1º.- La edificabilidad de los sectores será, para S1 y S2, la de 0,30 m²/m² y de 0,23 para sector S3, aplicable exclusivamente sobre la superficie del sector no sujeto a protección.

2º.- Para el cómputo de la edificabilidad global y absoluta del sector, la superficie bruta de referencia será la que resulte de deducir de la superficie total del sector, las áreas de protección no edificables.

3º.- A los efectos de reparto territorial de la edificabilidad bruta por áreas homogéneas, se establecen los siguientes coeficientes de zona (Edificabilidad máxima de parcela neta):

- a) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente inferior al 25%, 1,0 m²/m².
- b) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25% e inferior al 35%, 0,6 m²/m².
- c) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 35% e inferior al 45%, 0,4 m²/m².

Los terrenos con pendiente superior al 45% no serán edificables.

4º.- Las densidades de población máxima asignadas para cada uno de los sectores serán las siguientes:

Sector S1, 100 habitantes/Ha.

Sector S2, 100 habitantes/Ha.

Sector S3, 85 habitantes/Ha.

5º.- Los criterios de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

- Para cada 100 m² de construcción residencial, se entenderá que la correspondencia en habitantes será de cuatro (4).
- De cada 120 m² de construcción, 100 m² se destinarán a uso exclusivo residencial y 20 m² a uso complementario de aquella.

Artículo 153.- Disposición relativa a la Normativa Urbanística.

1º.- El Plan Parcial incorporará como ordenanza complementaria y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación, tanto las ordenanzas de ladera contenidas en el artículo 135 de este título como las establecidas con carácter general para la edificación en el Título I.

Artículo 154.- Disposición Adicional.

En aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión Urbanística y Medio Ambiente sobre Planes parciales, Especiales y Estudios de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los órganos que tienen encomendada la aprobación inicial, provisional y definitiva del Plan Parcial revisado, será preceptivo para su tramitación acompañar la documentación técnica, de una maqueta de volúmenes a escala 1:2000, así como fotografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

SECCION CUARTA: SECTOR DE S.A.P.U. DE USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO.

Artículo 155.- Directrices generales de ordenación.

1º.- Las delimitaciones efectuadas se corresponden con las que la Corporación, en razón a las consideraciones expuestas en la Memoria de Ordenación, ha considerado más idóneas de cara al desarrollo industrial del Municipio.

2º.- En ambos sectores de uso industrial, el tipo de edificación será aislado, quedando expresamente prohibido el adosamiento de naves.

La altura reguladora máxima será de 8,30 metros, correspondientes a dos plantas enteras.

La altura se deberá poder medir, en cualquier punto de las fachadas desde la rasante del terreno natural hasta el punto de arranque de la cumbre, en edificios con cubierta inclinada, o la cara superior del último forjado en caso de cubierta plana.

La longitud máxima de fachada no podrá ser superior a 70 m., ni la superficie ocupada por una misma edificación mayor de 3.000 m².

Cuando por necesidades funcionales sea menester obtener mayores superficies de ocupación, la edificación deberá repartirse en cuerpos edificatorios separados, conectados entre sí a través de la planta baja.

En el caso concreto del Sector SAU I-2, al tratarse de un terreno en pendiente, el Plan Parcial que lo desarrolle deberá prestar especial atención a esta circunstancia, tanto en lo que se refiere al trazado de la red viaria como a la disposición de las edificaciones.

a) El trazado de los tramos de la Red General Comunicaciones, colindantes e interiores al sector, son vinculantes de cara al desarrollo de la Red viaria del mismo.

b) Las calles interiores al sector deberán disponerse de la forma más ajustada posible a la configuración natural del terreno de manera que se evite la formación de pendientes en vías rodadas, superior al 12%.

c) La disposición de las edificaciones, así como las obras de explanación y relleno necesarias para la preparación de los

solares deberán ser objeto de tratamiento pormenorizado en el Plan Parcial, mediante la formulación de las correspondientes ordenanzas.

A tales efectos se establecen las siguientes limitaciones:

- No podrá efectuarse cortes en el terreno natural o relleños de abancalamiento, que superen la altura seis metros (6 m), bajo o sobre el nivel natural del terreno.
- La altura máxima autorizada para muros de contención será de 5 m.
- La distancia mínima entre edificaciones será de 8 m.
- El retranqueo mínimo será de 5 m. a calles y de 4 m. a linderos.

Artículo 156.- Directrices de gestión.

1º.- Si los propietarios que concentren el 60 por ciento de la propiedad del sector llegaran a un acuerdo con el Ayuntamiento, a efectos de que éste lo desarrollase urbanísticamente asumiendo la iniciativa de planeamiento, dicho acuerdo habrá de plasmarse en un convenio urbanístico. En dicho supuesto podrá sustituirse el sistema de compensación, previsto en el artículo siguiente, por el de cooperación.

Artículo 157.- Sistema de actuación.

1º.- El sistema será en principio el de compensación, salvo que se diera el supuesto contemplado en el artículo anterior, y la Corporación decidiese su modificación por el de cooperación.

Artículo 158.- Edificabilidad máxima.- La edificabilidad máxima de los sectores industriales serán, para el SAU I.1 la de 0,25 m²/m², y de 0,30 m²/m² para el SAU-I.2.

Las instalaciones industriales que precisen para su funcionamiento dimensiones interiores correspondientes a doble altura computarán dos veces su superficie cubierta, a efectos de medición de su edificabilidad.

Artículo 159.- Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.

1º.- El Plan Parcial incorporará como ordenanzas complementarias y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación las ordenanzas establecidas con carácter general en el Título I, así como las disposiciones de la legislación sectorial en materia de prevención de incendios.

Artículo 160.- Disposición adicional.

1º.- En aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los órganos que tienen encomendada la aprobación inicial, provisional y definitiva de los Planes Parciales será preceptivo para su tramitación acompañar la documentación técnica de fotografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

En el caso específico del sector SAU-2.2, deberá acompañar además, el Parcial de una maqueta de volúmenes y trazado de la Red Viaria, de escala no inferior a 1:1.000.

TITULO IV. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

CAPITULO I. ORDENANZAS PARTICULARES EN LOS NUCLEOS TRADICIONALES.

SECCION PRIMERA: NUCLEOS TRADICIONALES.

Artículo 161

NUCLEO URBANO.

LA ESPERENZA- LAS ROSAS.

TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA	
PARCELA MINIMA	200 m ²	60 m ²	
FRENTE MINIMO	10 m	4.5 m ²	
FONDO EDIFICABLE	SEGUN PLANO DE ORDENACION	SEGUN PLANO DE ORDENACION	
OCUPACION DE PARCELA	50 %	(1)	
EDIFICABILIDAD	0,6 m ² m ²	-	
RETRANQUEO A VIA	3 m	(2)	
RETRANQUEO A LINDERO	3 m	NO PRECISA RETRANQUEO	
CHAFLAN	5 m	5 m (3)	
NUMERO DE PLANTAS	2 PL	3 PL	2 PL
ALTURA REGULADORA	7,10		
ALTURAS LIBRES	MAXIMA MINIMA	MAXIMA MINIMA	
PLANTA SOTANO/	2,5 2,20	2,50 2,20	
SEMISOTANO			
PLANTA PRIMERA/BAJA	3,30 2,50	3,30 2,50	
PLANTA TIPO	3,00 2,50	3,00 2,50	
VUELOS	LONGITUD ANCHURA RETRANQ-	LONGITUD ANCHURA RETRANQ.	
BALCONES	(4) 1,2 1,2	(4) 1,00 1,00	
CUERPOS VOLADOS	(4) 1,2 1,2	(4) 1,00 1,00	
PATIOS INTERIORES			
Superf. mínima		8,5 m ²	
Lado mínimo		2,5 m	
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	

- | | | |
|----------------------|--------------|--|
| (1) OCUPACION MAXIMA | CERRADA 3 PL | El 100% de la parcela. |
| | CERRADA 2 PL | Máxima ocupación compatible con ordenanza de retranqueo de 3m a vía (jardín delantero). |
| (2) RETRANQUEO A VIA | CERRADA 3 PL | No precisa retranqueo. |
| | CERRADA 2 PL | Tres metros (jardín delantero). |
| (3) CHAFLAN | | Oligatorio en todos los cruces que forman angulo inferior o igual a 120° |
| (4) VUELOS | | La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente no podrá ser superior al 80% de la longitud de la fachada correspondiente. |

Artículo 162

NUCLEO URBANO.

LLANO DEL MORO

TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA
PARCELA MINIMA FRENTE MINIMO FONDO EDIFICABLE OCUPACION DE PARCELA EDIFICABILIDAD	200 m ² 10 m SEGUN PLANO DE ORDENACION 50 % 0,6 m ² m ²	60 m ² 4,5 m ² SEGUN PLANO DE ORDENACION (1) -
RETRANQUEO A VIA RETRANQUEO A LINDERO CHAFLAN	3 m. 3 m 5 m (3)	3 m NO PRECISA RETRANQUEO 5 m (3)
NUMERO DE PLANTAS ALTURA REGULADORA ALTURAS LIBRES PLANTA SOTANO/ SEMISOTANO PLANTA PRIMERA/BAJA PLANTA TIPO	2 PL 7,10 MAXIMA MINIMA 2,5 m 2,20 m 3,30 m 2,5 m 3,00 m 2,5 m	3 PL 10,5 m MAXIMA MINIMA 2,5 m 2,2 m 3,30 m 2,5 m 3,00 m 2,5 m
VUELOS BALCONES CUERPOS VOLADOS	LONGITUD ANCHURA RETRAN- (4) 1,2m 1,2 m (4) 1,2m 1,2 m	LONGITUD ANCHURA RETANQ- (4) 1,00m 1,00 m (4) 1,00 1,00 m
PATIOS INTERIORES Superf. mínima Lado mínimo	8,5m ² 2,5m	8,5m ² 2,5
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE

(1) OCUPACION MAXIMA.

Máxima ocupación compatible con ordenanza de retronqueo de 3 m a vía (jardin delantero).

(3) CHAFLAN.

Obligatorio en todos los cruces inferior o igual a 120°.

(4) VUELOS.

La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente, no podrá ser superior al 80% de la longitud de fachada correspondiente.

Artículo 163

NUCLEO URBANO.

SAN ISIDRO.- LLANO BLANCO

TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA
PARCELA MINIMA	200 m ²	60 m ²
FRENTE MINIMO	10 m.	4,5 m ²
FONDO EDIFICABLE	SEGUN PLANO DE ORDENACION	SEGUN PLANO DE ORDENACION
Ocupacion de parcela	50 %	100 % (1)
EDIFICABILIDAD	0,6m ² m ²	
RETRANQUEO A VIA	3 m.	(2)
RETRANQUEO A LINDERO	3 m.	NO PRECISA RETRANQUEO
CHAFLAN	5 m.	5 m. (3)
NUMERO DE PLANTAS	2 PL	3 PL
ALTURA REGULADORA	7,10	10,5 m
ALTURAS LIBRES		
PLANTA SOTANO/ SEMISOTANO	MAXIMA MINIMA 2,5m 2,20m	MAXIMA MINIMA 2,5 m 2,2 m
PLANTA PRIMERA/BAJA	3,30m 2,5 m	3,30m 2,5 m
PLANTA TIPO	3,00m 2,5 m	3,00m 2,5 m
VUELOS	LONGITUD ANCHURA RETRANQ	LONGITUD ANCHURA RETRANQ
BALCONES	(4) 1,2m 1,2 m	(4) 1,00m 1,00m
CUERPOS VOLADOS	(4) 1,2m 1,2 m	(4) 1,00m 1,00m
PATIOS INTERIORES		
Superf. mínima	8,5 m ²	8,5 m ²
Lado mínimo	2,5 m ²	2,5 m ²
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE
(1) OCUPACION MAXIMA 100% de ocupación salvo en el ámbito de la U.A.-3 en la que se deberá respetar un retranqueo de una vía destinada a favor de lantero. (2) RETRANQUEO No precisa retranqueo salvo en el ámbito de la U.A.-3 en la que se debe respetar un retranqueo de 2m a vía destinado a (jardín delantero). (3) CHAFAN. Obligatorio en todos los cruces que forman angulo igual o inferior a 120°. (4) VUELOS La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpo volados juntos o indistintamente, no podrá ser superior al 80% de la longitud de la fachada correspondiente.		

Artículo 164.

NUCLEO, URBANO.

MACHADO.

TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA
PARCELA MINIMA FRENTE MINIMO FONDO EDIFICABLE OCUPACION DE PARCELA EDIFICABILIDAD	200 m ² 10 m SEGUN PLANO DE ORDENACION 50 % 0,6m ² m ²	
RETRANQUEO A VIA RETRANQUEO A LINDERO CHAFLAN	3 m. 3 m. 5 m. (3)	
NUMERO DE PLANTAS ALTURA REGULADORA ALTURAS LIBRES PLANTA SOTANO/ SEMISOTANO PLANTA PRIMERA/BAJA PLANTA TIPO	2 PL 7,10 MAXIMA MINIMA 2,5 m 2,20 m 3,30m 2,5 m 3,00m 2,5 m	
VUELOS BALCONES CUERPOS VOLADOS	LONGITUD ANCHURA RETRAQUEO (4) 1,2m 1,2 m (4) 1,2m 1,2 m	LONGITUD ANCHURA RETRAQUEO
PATIOS INTERIORES Superf. mínima Lado mínimo	8,5m ² 2,5m ²	
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE

(3) CHAFLAN.

Obligatorio en todos los cruces que formen angulo superior a 120°

(4) VUELOS.

La longitud de desarrollo máxima de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente, no podrá ser superior al 80% de la longitud de la fachada correspondiente.

(2) RETRANQUEO

No precisa retranqueo salvo en el ambito de la U.A.-3 en la que se debe respetar un retranqueo de 2m a vía destinado a (jardin delantero).

SECCION SEGUNDA: AREAS DE ENSANCHE.

I.- SUELO URBANO RESIDENCIAL. UNIDADES DE ACTUACION.

Artículo 165.- Objeto y definición.- El objeto de la delimitación de las unidades de actuación de La Esperanza (U.A. nº 1), Carlote (U.A. nº 2), San Isidro (U.A. nº 3) y Llano del Moro (U.A. nº 4), es el de posibilitar el desarrollo de estos núcleos urbanos a través de figuras de planeamiento sencillas y adecuadas a las circunstancias que en ellas concurren y que han sido analizadas en la Memoria de Ordenación.

Los ámbitos delimitados carecen de entidad suficiente para poder cumplir adecuadamente las exigencias que señala el artículo 117-2 como condición indispensable para llevar a cabo actuaciones urbanísticas autónomas delimitadas a través de polígonos.

En consecuencia se han delimitado cuatro Unidades de Actuación en el entorno de los núcleos de población más consolidados, en condiciones que permiten la distribución justa entre propietarios, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Su delimitación y Ordenación urbanística se expresa gráficamente en los Planos, Clasificación y Calificación del suelo.

Normativamente, la edificación se regula a través de las Ordenanzas Generales del Suelo Urbano que le sea de aplicación.

Artículo 166.- Cuadros de características.

Delimitación de suelo urbano.- Condiciones de desarrollo

Ficha nº 1. Ud. Act. nº 1. La Esperanza.

I.- Ordenanzas Particulares.

1.1, Superficie de la unidad (suelo), 59.280 m².

1.2, Superficie neta de parcelas/porcentaje sobre 1.1, 45.480 m²/67,13%.

1.3, Techo edificatorio.

1.3.1, Residencial, 119.400 m².

1.3.2, Equipo, 5.680 m².

1.4, Coeficiente de edificabilidad/superficie edificable, 2.109 m²/m²/125.080 m².

1.5, Sistema de espacios libres y equipamiento (superficie de suelo).

1.5.1, Zona verde (plaza), 5.040 m².

1.5.2, Equipo, 5.680 m².

1.5.3, Viario, 8.760 m².

1.6, Usos:

1.6.1, Dominante, residencial.

1.6.2, Compatible, comercial en planta baja.

1.6.3, Sótanos, aparcamientos, servicios, almacén.

1.7, Parcela mínima edificable/frente mínimo, 60 m²/4,5 m.

1.8, Número de plantas, 3.

1.9, Sistema de urbanización, previa o simultánea.

1.10, Tipología edificatoria, cerrada.

1.11, Retranqueos a calles/linderos, - m/-m.

1.12, Vuelos, 1,00 m.

1.13, Ocupación, 100%.

II.- Ordenanzas complementarias.

2.1, Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.

Ficha nº 2. Ud. Act. nº 2. Carlote.

I. Ordenanzas particulares.

1.1, Superficie de la unidad (suelo), 45.840 m².

1.2, Superficie neta de parcelas/porcentaje sobre 1.1, 31.480 m²/68,67%.

1.3, Techo edificatorio.

1.3.1, Residencial, 31.480 m².

1.3.2, Equipo, -m².

1.4, Coeficiente de edificabilidad/superficie edificable, 0,687 m²/m²/31.480 m².

1.5, Sistema de espacios libres y equipamiento (superficie de suelo).

1.5.1, Zona verde (plaza), 6.200 m².

1.5.2, Equipo, -m².

1.5.3, Viario, 8.160 m².

1.6, Usos:

1.6.1, Dominante, residencial.

1.6.2, Compatible, comercial en planta baja (10%).

1.6.3, Sótanos, aparcamientos, servicios, almacén.

1.7, Parcela mínima edificable/frente mínimo, 200 m²/10 m.

1.8, Número de plantas, 2.

1.9, Sistema de urbanización, previa o simultánea.

1.10, Tipología edificatoria, abierta.

1.11, Retranqueos a calles/linderos, 3 m/3 m.

1.12, Vuelos, 1,20 m.

1.13, Ocupación, 50%.

II. Ordenanzas complementarias.

2.1, Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.

2.2, Se admiten adosamientos entre edificaciones de parcelas colindantes.

Excepcionalmente la manzana situada en la esquina formada por el camino de Carlote y la carretera general a La Laguna, podrá edificarse en edificación cerrada, siempre que su destino sea la construcción de viviendas de promoción pública.

Ficha nº 3. Ud. Act. nº 3. San Isidro.

I. Ordenanzas particulares.

1.1, Superficie de la unidad (suelo), 91.040 m².

1.2, Superficie neta de parcelas/porcentaje sobre 1.1, 52.680 m²/57,86%.

1.3, Techo edificatorio.

1.3.1, Residencial, (1) m².

1.3.2, Equipo, 5.600 m².

1.4, Coeficiente de edificabilidad/superficie edificable, 1,213 m²/m²/110.426 m².

1.5, Sistema de espacios libres y equipamiento (superficie de suelo).

1.5.1, Zona verde (plaza), 10.600 m².

1.5.2, Equipo, 5.600 m².

1.5.3, Viario, 27.760 m².

1.6, Usos:

1.6.1, Dominante, residencial.

1.6.2, Compatible, (2).

1.6.3, Sótanos, aparcamientos, servicios, almacén.

1.7, Parcela mínima edificable/frente mínimo, (3) m²/(3) m.

1.8, Número de plantas, (4).

1.9, Sistema de urbanización, diferida.

1.10, Tipología edificatoria, (5).

1.11, Retranqueos a calles/linderos, (6) m/(6) m.

1.12, Vuelos, 1,00 m.

1.13, Ocupación, (7)%.

II. Ordenanzas complementarias

(1) Residencial ordinario: 91.098 m.

Industrial compatible: 13.728 m.

(2) Uso industrial de las categorías 1ª y 2ª del artículo 75. El uso industrial compatible sólo se autoriza en parcelas de edificación abierta.

(3) Residencial ordinario: 60 m/5 m.

Industrial compatible: 300 m/15 m.

(4) Residencial ordinario: 3 plantas.

Industrial compatible: 2 plantas.

(5) Según planos de ordenación.

(6) Residencial ordinario: 2 m/-.

Industrial compatible: 5 m/3 m.

(7) Edificación cerrada: 100%, deducidos los retranqueos.

Edificación abierta: 60%.

2.1, Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.

Ficha nº 4. Ud. Act. nº 4. Llano del Moro.

I. Ordenanzas particulares.

1.1, Superficie de la unidad (suelo), 64.040 m².

1.2, Superficie neta de parcelas/porcentaje sobre 1.1, 37.520 m²/58,59%.

1.3, Techo edificatorio.

1.3.1, Residencial, 54.536 m².

1.3.2, Equipo, 4.840 m².

1.4, Coeficiente de edificabilidad/superficie edificable, 0,927 m²/m²/59.376 m².

1.5, Sistema de espacios libres y equipamiento (superficie de suelo).

1.5.1, Zona verde (plaza), 12.800 m².

1.5.2, Equipo, 4.840 m².

1.5.3, Viario, 13.720 m².

1.6, Usos:

1.6.1, Dominante, residencial.

1.6.2, Compatible, comercial en planta baja.

1.6.3, Sótanos, aparcamientos, servicios, almacén.

1.7, Parcela mínima edificable/frente mínimo, 60 m²/4,5 m.

1.8, Número de plantas, 2.

1.9, Sistema de urbanización, diferida.

1.10, Tipología edificatoria, cerrada.

1.11, Retranqueos a calles/linderos, 3 m/- m.

1.12, Vuelos, 1,00 m.

1.13, Ocupación, (*) 100%.

II. Ordenanzas complementarias

(*) La ocupación podrá ser del 100%, deducido el jardín delantero.

2.1, Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.

Artículo 167.- Sistema de Urbanización.- El sistema de urbanización previsto para el desarrollo de estas Unidades de Actuación será en razón a los medios y posibilidades operativas de los propietarios en ellas englobados, el de Urbanización Diferida.

No obstante, el Ayuntamiento podrá sustituir este sistema por cualquier otro de los previstos en estas Normas (previa, o simultáneamente, o de ejecución directa municipal), si las circunstancias concurrentes en cada caso y momento así lo aconsejasen.

Artículo 168.- Criterios de Ordenación.- La Ordenación Urbanística se ha efectuado teniendo presente las características de los núcleos urbanos colindantes, tanto en lo que se refiere a la Red Viaria, (mera prolongación o complementación de las calles existentes) como a la tipología e intensidad de la edificación.

La localización y dimensionado de los equipamientos se ha llevado a cabo en proporción adecuada a las necesidades colectivas, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 169.- Disposiciones relativas a la gestión y desarrollo.- Además de las obligaciones establecidas con carácter general por el artículo 83 y concordantes de la Ley del Suelo, para los propietarios de suelo urbano, será de aplicación para el desarrollo y gestión de estas unidades de actuación lo prevenido en los artículos 41 y 46 del Reglamento de Gestión en lo relativo a exigencias mínimas para la obtención de licencias de edificación y cesiones obligatorias de viales, espacios libres, y equipamiento escolar, respectivamente.

Los sistemas de actuación serán preferentemente y por este orden los de compensación y cooperación. En los supuestos en los que la urgencia y el interés público así lo requieran, se recurrirá al sistema de expropiación.

II. SUELO URBANO INDUSTRIAL.

II. 1. UNIDADES DE ACTUACION EN EL SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Artículo 170.- Objeto y delimitación.- Tal como se ha señalado en la Memoria de Ordenación, el objeto de la delimitación de estas Unidades de Actuación, fue en su momento, el de posibilitar desbloquear una situación consolidada, cual es la existencia de diversas industrias y servicios insulares (PIRS) en pleno funcionamiento, en un terreno rústico carente de clasificación urbanística alguna, y con un sistema de comunicaciones altamente precario.

La clasificación de este sector de suelo, en su versión inicial, fue el resultado de la tramitación y aprobación definitiva de un Proyecto de Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio, vigente hasta la aprobación definitiva de estas Normas.

Las Normas han incorporado aquella primera delimitación y procedido a su inserción en la Estructura General y Orgánica prevista para el Municipio, en estricta sujeción a las directrices recibidas por la Corporación según acuerdo plenario de 9 de junio de 1989.

La nueva delimitación se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

La regulación Normativa corresponde a las Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano Industrial vigente, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general y complementario que se establecen en el presente Capítulo.

Artículo 171.- Cuadro de características de las unidades de actuación.

Delimitación de suelo urbano.- Condiciones de desarrollo:

Ficha nº 5. Ud. Act. nº 5. Industrial.

I. Ordenanzas particulares.

1.1, Superficie de la unidad (suelo), 44.640 m².

1.2, Superficie neta de parcelas/porcentaje sobre 1.1, 26.920 m²/60,30%.

1.3, Techo edificatorio.

1.3.1, Industrial, 16.151 m².

1.3.2, Equipo, -.

1.4, Coeficiente de edificabilidad/superficie edificable, 0,361 m²/m²/16.151 m².

1.5, Sistema de espacios libres y equipamiento (superficie de suelo).

1.5.1, Zona verde (plaza), 7.680 m².

1.5.2, Equipo, - m².

1.5.3, Viario, 10.040 m².

1.6. Usos:

1.6.1, Dominante, industrial.

1.6.2, Compatible, (*).

1.6.3, Sótanos, (*).

1.7, Parcela mínima edificable/frente mínimo, 2.500 m²/20 m.

1.8, Número de plantas, (*).

1.9, Sistema de urbanización, previa o simultánea.

1.10, Tipología edificatoria, abierta.

1.11, Retranqueos a calles/linderos, 5 m/5 m.

1.12, Vuelos, (1) m.

1.13, Ocupación, 60%.

II. Ordenanzas complementarias

(*) Serán de aplicación las mismas Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano Industrial del Polígono San Isidro.

(1) No se admiten.

2.1, Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.

Delimitación de suelo urbano.- Condiciones de desarrollo:

Ficha nº 6. Ud. Act. nº 6. Industrial.

I. Ordenanzas particulares.

1.1, Superficie de la unidad (suelo), 44.960 m².1.2, Superficie neta de parcelas/porcentaje sobre 1.1, 28.320 m²/62,99%.

1.3, Techo edificatorio.

1.3.1, Industrial, 16.992 m².1.3.2, Equipo, - m².1.4, Coeficiente de edificabilidad/superficie edificable, 0,378 m²/m²/16.992 m².

1.5, Sistema de espacios libres y equipamiento (superficie de suelo).

1.5.1, Zona verde (plaza), 12.400 m².1.5.2, Equipo, - m².1.5.3, Viario, 4.240 m².

1.6. Usos:

1.6.1, Dominante, industrial.

1.6.2, Compatible, (*).

1.6.3, Sótanos, (*).

1.7, Parcela mínima edificable/frente mínimo, 2.500 m²/20 m.

1.8, Número de plantas, (*).

1.9, Sistema de urbanización, previa o simultánea.

1.10, Tipología edificatoria, abierta.

1.11, Retranqueos a calles/linderos, 5 m/5 m.

1.12, Vuelos, (1) m.

1.13, Ocupación, 60%.

II. Ordenanzas complementarias

(*) Serán de aplicación las mismas Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano del Polígono Industrial San Isidro.

(1) No se admiten.

2.1, Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.

Artículo 172.- Sistema de Urbanización. El Sistema de Urbanización previsto para esta unidad, es el de previa o simultánea.

Artículo 173.- Criterios de Ordenación. Además de las disposiciones urbanísticas específicas contenidas en la Delimitación de Suelo Urbano aprobada y de las disposiciones de carácter general que resulten procedentes, contenidas en estas Normas, será de aplicación a todo el ámbito de la Unidad de

Actuación nº 5 el contenido del acuerdo plenario de 9 junio de 1989 cuyo texto se adjunta.

En base a dicho acuerdo, la Unidad A deberá introducir previo al inicio de su desarrollo, las siguientes modificaciones a su primitiva ordenación:

- La estructura viaria se acomodará al trazado de la Red General de Comunicaciones que de manera vinculante circunvala la unidad.

- Se eliminarán los dos tramos de calle sin salida situados al sur-oeste de la primitiva delimitación, dado que su existencia no se justifica ni en función del uso que se le va a dar a la parcela afectada por la modificación, ni en función de la pendiente resultante que los hace impropios para soportar tráfico pesado.

El primero de ellos se sustituirá por un peatonal en escalera tal como se expresa en los Planos de Ordenación y Red Viaria.

- La zona verde colindante, situada a la altura del puente (aguas arriba) que cruza la Autopista, computará a efectos de cesiones en el Cómputo General de la Unidad de Actuación y tendrá carácter sustitutorio de la pequeña zona verde situada inicialmente en la esquina de la manzana colindante hacia el noreste, que se elimina.

Todo ello en aras a posibilitar una utilización más racional, tanto de uno como de otro espacio.

Artículo 174.- Disposiciones relativas a la gestión y desarrollo.- Además de las obligaciones establecidas con carácter general por el artículo 83 y concordantes de la Ley del Suelo, para los propietarios de suelo urbano será de aplicación para el desarrollo y gestión de esta Unidad de Actuación lo prevenido en los artículos 41 y 46 del Reglamento de Gestión en lo relativo a exigencias mínimas para la obtención de licencias de edificación y cesiones obligatorias de viales, espacios libres y equipamiento escolar, respectivamente.

Artículo 175.- Disposiciones relativas a la prevención de incendios.- Además de la obligación de cumplimiento de las determinaciones establecidas en la NBE-CPI 81, y demás disposiciones sectoriales, en el ámbito de esta Unidad de Actuación las edificaciones industriales deberán disponerse en las diferentes parcelas, de forma y manera que quede expedito un pasillo corta fuegos de anchura no menor de 8 metros, al menos cada 60 metros de frente edificatorio o fracción (tolerancia 5 m).

II.2 Manzanas aisladas de suelo urbano industrial.

Artículo 176.- Régimen urbanístico del suelo urbano industrial no incluido en las Unidades de Actuación 5 y 6. En el límite norte del Término Municipal se han delimitado cinco manzanas destinadas a uso industrial, que se enumeran en los Planos de Ordenación como MI-1, MI-2, MI-3, MI-4 y MI-5.

A todas ellas se aplicarán subsidiariamente, en lo no previsto en las Ordenanzas Generales de estas Normas y particulares de este artículo, las Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano Industrial del Polígono de San Isidro, con las siguientes particularidades:

En las manzanas MI-1, MI-2, MI-3 y MI-5, las alineaciones definidas en los planos de ordenación se corresponden directamente con la línea de edificación, por lo que su ocupación podrá ser del 100% y su altura máxima será de 7,5 m.

En cuanto a la manzana MI-4, las Normas consolidan el uso actual y lo integran en la ordenación general del municipio.

Cualquier alteración de este uso que lleve implícita la construcción de naves para uso industrial o similar compatible, requerirá la previa formulación de un Estudio de Detalle

(o modificación puntual de las Normas, en el caso de creación de nuevas vías), para la ordenación de los volúmenes edificatorios con arreglo a los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie bruta de manzana, 43.840 m² (1)

Superficie neta de parcelas, 26.304 m²

El resto de la manzana se destinará a espacios libres, aparcamientos, pasillos cortafuegos, retranqueos y accesos. En los planos de alineaciones y rasantes se señala el retranqueo mínimo con respecto al colegio y núcleo urbano colindante.

Coefficiente de edificabilidad sobre (1), 0,36 m²/m².

Techo edificatorio, 15.782 m².

Ocupación máxima de parcela neta, 60%.

Altura máxima, 7,5 m.

SECCION TERCERA: PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

I. Peri de Tabaiba.

Artículo 177.- Objeto contenido y delimitación. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se deberá formular un Plan Especial de Reforma Interior en el suelo urbano de Tabaiba, con los siguientes objetivos:

a) Ejecución mancomunada de los enlaces de circulación rodada con el SAU-2-S1 y con el suelo urbano de Radazul.

Dicha obligación se ejecutará exclusivamente en la proporción que corresponda a la longitud del trazado de los enlaces que se encuentren dentro del ámbito de este PERI.

b) Mejora de entrada y salida de Tabaiba a la Autopista, mediante la ampliación de los carriles de aceleración, de forma que alcance como mínimo la misma capacidad de absorción y evacuación viaria que el que actualmente existe en Radazul.

c) Habilitación de los enclaves del suelo de protección para uso como espacio libre, en la medida que lo permita la topografía.

d) Ejecución de las zonas verdes y plazas de aparcamiento inicialmente previstas en el Plan Especial anterior y no ejecutadas.

e) Rehabilitación del frente costero.

f) Adecuación de las Ordenanzas del Primitivo Plan Especial a la Normativa General de estas Normas Subsidiarias, con especial atención a todo lo que hace referencia a la medición de la edificabilidad y a las construcciones en ladera.

g) Introducción de una ordenanza que regule la protección de vistas entre edificaciones y el mar, en relación con el artículo 73 y concordantes de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

h) Establecimiento de un retranqueo de la edificación, de 10 metros respecto del borde de protección al barranco.

j) Revisión de la Normativa Urbanística del Plan Especial primitivo y en particular de los índices edificatorios y alturas reguladoras, para su adaptación a las determinaciones de estas Normas. Esta acomodación sólo afecta a aquellas parcelas que no habiendo materializado la edificación en los plazos establecidos en el Primitivo Plan Especial, se encuentren sin edificar en el momento en que se produzca la aprobación inicial de estas Normas.

Tal acomodación se llevará a cabo de conformidad con el siguiente cuadro de convertibilidad:

Edificabilidad primitiva m³/m².- Edificabilidad nueva m²/m² (1).- Número de plantas.

5,0 m³/m², 1,00 m²/m², 3 plantas.

4,0 m³/m², 0,93 m²/m², 3 plantas.

3,0 m³/m², 0,80 m²/m², 3 plantas.

2,0 m³/m², 0,60 m²/m², 2 Pl.

1,2 m³/m², 0,40 m²/m², 2 Pl.

(1) Téngase en cuenta que la edificabilidad nueva, viene expresada en m²/m², en lugar de m³/m² como ocurría en el Plan Especial primitivo.

En cuanto al ámbito territorial del PERI, éste coincide sensiblemente con el primitivo Plan en la parte situada entre la Autopista y el Mar, si bien se han excluido del mismo las zonas señaladas como de protección.

La concreción gráfica de la delimitación se expresa en los Planos de Calificación y Clasificación del Suelo.

Normativamente, este suelo se regulará mediante la revisión de las Ordenanzas del Plan Especial, para su adaptación a las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 178.- Directrices de Gestión.- De conformidad con lo establecido en el artículo 23.3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de nuevas licencias en todo el ámbito del PERI, dado que las nuevas determinaciones suponen la modificación del régimen urbanístico vigente.

La publicación del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente el ámbito de suelo urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

2º.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias y en razón a las circunstancias expuestas en la Memoria de Ordenación, concurrentes en este ámbito de suelo urbano, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para llevar a cabo la redacción del PERI, conforme a las determinaciones señaladas en estas Normas, y someterlo a aprobación inicial.

3º.- Alternativamente, y durante este plazo, los propietarios afectados por la suspensión de licencias podrán formular una propuesta de ordenación y someterla a la consideración del Ayuntamiento.

Si éste la hiciese suya, en su versión original o modificada, la someterá a tramitación hasta su aprobación definitiva.

4º.- Si transcurrido el plazo señalado en el apartado 2, el PERI no estuviese aprobado inicialmente, la Consejería Territorial podrá subrogarse la competencia, y formular de oficio el citado Plan.

Artículo 179.- Sistema de Actuación.

1º.- El sistema de actuación será el de cooperación.

2º.- Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias, mantendrán estrictamente el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el primitivo Plan Especial.

Aquellos edificios que hubieran materializado mayor volumen que el que estrictamente le correspondiera, en razón a su parcela o que contravenga la legislación de Costas quedarán fuera de su ordenación.

3º.- Los propietarios en los que concurren las circunstancias señaladas en apartado anterior, se incorporarán a la Junta de Compensación, exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de urbanización que eventualmente pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada.

4º.- El resto de los propietarios de los terrenos no edificados, contenidos en el ámbito del PERI, entrarán a formar parte de la Junta de Compensación a los efectos de reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.

II. Peri de Radazul.

Artículo 180.- Objeto, contenido y delimitación. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y en el Convenio Urbanístico

suscrito, se deberá formular un Plan Especial de Reforma Interior en el suelo urbano de Radazul, con los siguientes objetivos:

a) Ejecución mancomunada de los enlaces de circulación rodada con Tabaiba (uno) y Costa Caricia (dos).

Dicha obligación se ejecutará exclusivamente en la proporción que corresponda a la longitud del trazado de los enlaces que se encuentren dentro del ámbito del PERI.

b) Habilitación de los enclaves del suelo de protección para uso como espacio libre, en la medida en que lo permita la topografía.

c) Rehabilitación del frente costero y de las escolleras.

d) Adecuación de las Ordenanzas del Primitivo Plan Especial a la Norma General de estas Normas Subsidiarias, con especial atención a todo lo que hace referencia a la medición de la edificabilidad y a las construcciones en laderas.

e) Introducción de una ordenanza que regule la protección de vistas entre edificaciones y el mar. Esta determinación no sólo sobreviene como mandato legal (artº. 73 y concordantes de la Ley del Suelo y Reglamentos), sino que constituye uno de los atributos más enfatizados por el Plan Especial primitivo.

f) Establecimiento de un retranqueo de la edificación, de 10 metros respecto del borde de protección de barrancos.

En cuanto al ámbito territorial del PERI, éste coincide sensiblemente con el del primitivo Plan, si bien se ha excluido del mismo los barrancos que sirven de linderos naturales con Costa Caricia y Tabaiba, al tiempo que se regulariza el límite norte, incorporando un pequeño paquete de suelo situado por debajo del núcleo urbano de Llano Blanco. La concreción gráfica de la delimitación se expresa en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

Normativamente este suelo se regulará mediante la revisión de las Ordenanzas del Plan Especial, para su adaptación a las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 181.- Directrices de Gestión.

1º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 23.3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito del PERI, dado que las nuevas determinaciones, suponen la modificación del régimen urbanístico vigente.

La publicación del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente el ámbito de suelo urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

2º.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, los propietarios afectados por el PERI deberán formular el Plan y someterlo a tramitación ante los órganos competentes.

3º.- La aprobación definitiva de este Plan, así como la ejecución de las infraestructuras establecidas por el mismo, será condición indispensable para que el Ayuntamiento reciba las obras de urbanización.

Artículo 182.- Sistema de actuación.

1º.- El sistema de actuación será el de compensación.

2º.- Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias mantendrán estrictamente el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el primitivo Plan Especial.

Aquellos edificios que hubieran materializado mayor volumen que el que estrictamente le correspondiera en razón a su parcela, o que contravengan la legislación de Costas quedarán fuera de ordenación.

3º.- Los propietarios en los que concurren las circunstancias señaladas en apartado anterior se incorporarán a la Junta de Compensación, exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de urbanización que eventualmente pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada.

4º.- El resto de los propietarios de los terrenos no edificados contenidos en el ámbito del Peri, entrará a formar parte de la Junta de Compensación a los efectos de reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.

Artículo 183.- Disposiciones relativas a la edificabilidad.

1º.- La edificabilidad del polígono se ajustará estrictamente a la del Plan Especial Primitivo.

En dicho cómputo se incluirá la edificabilidad total consolidada en las parcelas ya edificadas.

2º.- La densidad de población máxima asignada al sector será la de 128 habitantes por hectárea de suelo bruto.

3º.- Los criterios de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

- Por cada 100 m2 de construcción residencial, se entenderá que la correspondencia en habitantes será de cuatro (4).

- De cada 120 m2 de construcción, 100 m2 se destinarán a uso exclusivo residencial, y 20 m2 a uso complementario de aquella.

Artículo 184.- Disposiciones relativas a la geometría parcelaria.

1º.- La revisión del Plan Especial deberá abordar la modificación expresa de la geometría parcelaria de las denominadas "Aldeas", de forma que se garantice una adecuada implantación de la edificación sobre el suelo y una mayor homogeneidad en la distribución de la población sobre el territorio.

2º.- Las zonas verdes resultantes deberán constituir paquetes de suelo compacto y, en consecuencia, más útiles a la función que desempeñan, y su geometría será tal que puedan cumplir en todo su ámbito los requisitos mínimos, en cuanto a dimensiones que al respecto establece el artículo 4 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 185.- Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.- El PERI incorporará, como Ordenanzas Complementarias y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación, tanto las Ordenanzas de Ladera contenidas en el artículo 135 de este Título como los establecidos con carácter general para la edificación en el Título I.

Artículo 186.- Disposiciones relativas a la Red Viaria.- El diseño de la Red Viaria deberá garantizar la adecuada urbanización en términos de accesibilidad, a las parcelas resultantes y el trazado se condicionará a las exigencias que se deriven de las determinaciones señaladas en el artículo 133 de este Título.

Artículo 187.- Disposición Adicional 1ª. En aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los Organos que tienen encomendada la aprobación inicial, proporcional y definitiva del Plan Parcial revisado, será preceptivo para su tramitación, acompañar la documentación técnica de una maqueta de volúmenes a escala 1:2000, así como topografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

Artículo 188.- Disposición Adicional 2ª. En todos aquellos aspectos que no contradigan las disposiciones señaladas en los artículos anteriores, se incorporará a estas normas, con carácter vinculante a todos los efectos para a la revisión del Plan Especial Primitivo, el Convenio Urbanístico suscrito el

pasado día 8 de agosto, entre el Ayuntamiento, la Dirección de Urbanismo y la Promotora.

Disposición Final 1ª.- Régimen sectorial de costas. El artículo 27.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico ordena que los instrumentos de planeamiento general contengan los criterios y presupuestos de hecho necesarios para la delimitación de espacios sometidos a protección específica, en virtud de las disposiciones de la legislación sectorial que resulte de aplicación.

El apartado 2 añade que los instrumentos de planeamiento podrán completar las determinaciones protectivas derivadas de la legislación aplicable, mediante normas específicamente dirigidas a la protección del medio, sin contradecir ni modificar aquéllas.

Por último, el apartado 3 aclara que las aludidas medidas de protección y defensa podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades o en la imposición de obligaciones tendientes a evitar la degradación de cualquiera de los elementos del medio ambiente.

Este mandato legal modula y condiciona decisivamente el ejercicio de la potestad legal de planeamiento. De él se deriva la necesidad de establecer las determinaciones urbanísticas de ordenación que resulten más adecuadas para hacer efectivas las garantías establecidas directamente por el legislador en orden a la protección y conservación de determinados bienes.

En este sentido, el máximo grado de protección afecta a los bienes constitucional y legalmente definidos como integrantes del dominio público. De acuerdo con el principio de expansión de las determinaciones protectivas, la ordenación urbanística de los terrenos colindantes con zonas de dominio público habrá de ser congruente con los objetivos de protección pretendidos por el legislador.

Asimismo, estas Normas urbanísticas han de recibir, llenar de contenido y, en su caso, desarrollar las determinaciones legales sustantivas de ordenación urbanística derivadas de las disposiciones legales específicas que resulten de aplicación por razón de la materia.

Por ello, sin perjuicio de las mayores concreciones derivadas del tenor literal de la Ley de Costas y su Reglamento, a los efectos de la ordenación urbanística del frente costero del municipio de El Rosario, se estará a lo dispuesto en la presente Disposición Adicional, por referencia directa a los mencionados textos legales.

I.- Definiciones, limitaciones de la propiedad, uso y aprovechamientos.

Dominio público marítimo-terrestre.

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley de Costas, se considerará parte integrante del dominio público marítimo-terrestre, como Zona Marítimo-Terrestre, el espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos (pleamar máxima viva equinoccial) y definido mediante Orden Ministerial de 21 de junio de 1968.

De conformidad con el artículo 4 de la propia Ley, pertenecen, asimismo, al dominio público marítimo-terrestre:

- Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras.
 - Los acantilados sensiblemente verticales que estén en contacto con el mar o con espacios comprendidos en el dominio público marítimo-terrestre hasta su línea de coronación.
 - Los terrenos deslindados como dominio público que, por cualquier causa, hayan perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre.
- Criterios legales de ordenación.

Según la Exposición de Motivos de la Ley de Costas, "... la garantía de la conservación del dominio público marítimo-terrestre no puede obtenerse sólo mediante una acción eficaz sobre la estrecha franja que tiene esa calificación jurídica, sino que resulta también imprescindible la actuación sobre la franja privada colindante, para evitar el cierre de las perspectivas visuales por la construcción de edificaciones en pantalla, la propia sombra que proyectan los edificios sobre el mar y, en general, la incidencia negativa de la presión edificatoria y de los usos y actividades que ella genera sobre el medio natural".

Esta declaración hace referencia al establecimiento de las limitaciones a la propiedad y, en particular, de la servidumbre de protección, que se explica por el legislador estatal en términos de coherencia con los objetivos de conservación de la integridad del dominio público marítimo-terrestre.

Por otro lado, al explicar la naturaleza de la zona de influencia, se destaca como en su regulación legal "... se marcan determinadas pautas al planificador con objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección".

Por último, al explicar el establecimiento de las servidumbres de tránsito público y de paso o acceso al mar, se justifican por la necesidad de garantizar el uso público del mar y su rivera.

Estos criterios tienen su reflejo exacto en disposiciones específicas de la Ley de Costas y de su Reglamento.

El artículo 7 de la Ley dispone que, conforme a lo establecido en el artículo 132 de la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

El artículo 8 establece que no se admitirán más derechos sobre los bienes integrantes del dominio público marítimo-terrestre que los de uso y aprovechamiento adquiridos legalmente, careciendo de todo valor optativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad.

El artículo 9 prohíbe la existencia de terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público, declarando nulos de pleno derecho los actos administrativos que infrinjan tal prohibición e ineficaces los actos privados que pretendan incurrir en fraude de tal mandato.

Con el fin de garantizar la conservación de la integridad del dominio público marítimo-terrestre, se establecen limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes y condiciones de utilización del dominio público, cuya regulación está contenida en los artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas.

La servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre abarca, según el artículo 23 de la Ley de Costas a una zona de 100 metros de anchura, medidos tierra adentro a partir del límite interior del deslinde Marítimo Terrestre.

En el suelo urbano consolidado, la anchura de la zona, medida en igual forma, se reduce a 20 metros.

En dichos ámbitos, aparecen prohibidos:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbano o de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día, cuyo trazado discorra, longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección.
- Las actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

- La publicidad por medio de carteles o vallas, o por medios acústicos o audiovisuales, salvo los rótulos indicadores de establecimientos que se coloquen en sus fachadas y no supongan una reducción del campo visual.

- La localización o implantación de instalaciones de aguas residuales dentro de la ribera del mar y en los primeros veinte metros de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Los usos y actividades permitidos en el ámbito de la zona de servidumbre de protección requieren la previa autorización administrativa, sin perjuicio de la obtención posterior de la preceptiva licencia municipal para los actos de uso del suelo y la edificación.

Sólo están permitidas las obras, instalaciones o actividades que, por su propia naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios para el uso del dominio público marítimo-terrestre.

En cualquier caso, sólo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes, previa autorización de la Dirección General de Costas, cuando la altura de aquéllos sea inferior a 3 metros, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento con plantaciones y recubrimientos.

La servidumbre de tránsito recae sobre una franja de seis metros de anchura, medidos tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre.

Dicha zona debe mantenerse, en todo caso, libre y expedita para el libre tránsito de personas y bienes. La circulación será peatonal, salvo para los vehículos de vigilancia y salvamento.

La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Los Planes que se aprueben en ejecución y desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias deberán prever suficientes aparcamientos y accesos para cumplimentar tales determinaciones, debiendo establecer accesos rodados con un máximo de separación entre sí de 500 metros, y accesos peatonales separados entre sí un máximo de 200 metros.

Como condicionante y limitación adicional, la ordenación territorial y urbanística de los terrenos comprendidos en la zona de influencia, constituidos por una franja que abarca quinientos metros tierra adentro, medidos desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, deberán someterse a determinadas exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre a través de los siguientes criterios:

- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

- Las construcciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente natural en que pretenden implantarse. A tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural no se permitirá que la situación, masa, altura o disposición de las edificaciones, sus muros o cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure sus perspectivas propias.

- Deberá evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo apto para urbanizar del municipio de El Rosario, equivalente a 0,318 m²/m², según se deduce del cuadro adjunto.

SAU. 1-S1 0,40 m²/m²

SAU. 1-S2 0,36 m²/m² (*)

SAU. 2-S1 0,30 m²/m²

SAU. 2-S2 0,30 m²/m²

SAU. 3-S3 0,23 m²/m²

(*) Coeficiente referido exclusivamente al suelo neto urbanizable, delimitado en el Plano nº 5 de Ordenación.

Régimen transitorio.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas, y en aplicación de las determinaciones legales sustantivas de la propia Ley, los criterios de ordenación de cada tramo de costa del término municipal, definidos en el Plano nº 5 de Ordenación, serán los siguientes:

TRAMO Nº 1. SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU. 2-S1.

La servidumbre de protección en este sector recaerá sobre una franja de cien metros, medidos tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, definido por la Orden Ministerial de 21 de junio de 1968, en los términos que se reflejan en los planos nº 23 de Información y nº 5 de Ordenación de las Normas Subsidiarias.

En la zona de influencia (500 metros medidos tierra adentro) a partir del límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, no podrán establecerse áreas de concentración urbana, cuya densidad edificatoria resulte superior a 0,318 m²/m², correspondiente a la edificabilidad media del suelo apto para urbanizar del término municipal.

En todo caso, el Plan Parcial correspondiente deberá acreditar, en el momento de su formulación, la distribución homogénea de su edificabilidad en el ámbito de actuación, la no formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la primera línea de costa, así como la adecuada dotación de accesos al mar y de aparcamientos, fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

TRAMO Nº 2. SUELO URBANO DE TABAIBA Y RAZUL. PERI I Y PERI II.

La servidumbre de protección en este ámbito de suelo urbano recaerá en base a la Disposición Transitoria 3ª.3 de la vigente Ley de Costas sobre una franja de veinte metros, medidos tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre vigente, en los términos que se reflejan en los planos de información nº 23 y de Ordenación nº 5 de las Normas Subsidiarias, de conformidad con la interpretación de la Orden Ministerial correspondiente, efectuada por la demarcación de Costas de Santa Cruz de Tenerife.

En este ámbito costero del municipio, a lo largo de las dos últimas décadas, se han producido diversas alteraciones de la configuración física del dominio público marítimo-terrestre y de su zona de servidumbre de protección, que afectan tanto a su ocupación mediante obras de distinta índole (edificaciones residenciales, piscinas, terrenos ganados al mar, etc...), como de desmonte de acantilados a un lado y otro del Deslinde Marítimo Terrestre, aprobado por Orden Ministerial de 21 de junio de 1968.

Asimismo, ha desaparecido, como consecuencia de estas obras y alteraciones, la práctica totalidad de los vestigios del amojonamiento del mencionado Deslinde.

Ante tales circunstancias, resulta preceptivo para los órganos competentes de la Administración del Estado -en virtud de los derechos y deberes que les confiere el artículo 10.1 del mencionado texto legal- investiguen la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre y ejerciten la facultad de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes y derechos, así como que efectúen la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, cuando resultara pertinente.

Siendo así, y a tenor de lo dispuesto en los apartados 5 y 6 del artículo 12 del referido texto legal, la incoación de los expedientes a que hubiera lugar, en la medida en que pudieran afectar al actual deslinde, implicará la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones, tanto en el ámbito del dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección.

No resulta, por tanto, conveniente, ni oportuno, ante los abrumadores indicios racionales que permiten presumir la existencia de situaciones de conflicto normativo con las determinaciones de la legislación vigente en materia de Costas, someter a la consideración y eventual aprobación por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias ningún tipo de ordenación urbanística relativa al ámbito costero al que venimos haciendo alusión, sin que antes la Dirección General de Costas incoe y en su caso resuelva los expedientes correspondientes.

A tal fin y por lo que se refiere a las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley de Costas, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado texto legal, con salvo en el caso de aquéllas sobre las que hubiera recaído orden de paralización de la Administración urbanística o judicial, en fecha anterior a la citada entrada en vigor.

Por otra parte, contar con la ordenación urbanística del municipio de El Rosario, aprobada definitivamente en legal forma, constituye una necesidad apremiante, habida cuenta de la intensa actividad constructiva a la que está sometido este término municipal como consecuencia de su colindancia con la capital insular y su inserción en la dinámica del área metropolitana.

Ante la imposibilidad de paralizar o posponer la aprobación y la entrada en vigor de dicha ordenación, se establece que hasta tanto se produzca la oportuna resolución por la Dirección General de Costas relativa a los múltiples y complejos conflictos que afectan a la integridad del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre, tanto en Tabaiba como en Razazul, y en virtud del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 29 de diciembre de 1989, quedan sujetos los respectivos ámbitos territoriales a la suspensión cautelar de la ordenación urbanística vigente y de la futura, derivada de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, en la zona definida por una franja de terrenos de cincuenta (50) metros de anchura, medidos tierra adentro desde el Deslinde Marítimo Terrestre que, trasladada gráficamente a la cartografía oficial disponible, se refleja en el plano nº 23 de Información y nº 5 de Ordenación.

TRAMO Nº 3. SUELO APTO PARA URBANIZAR CON PLAN PARCIAL APROBADO SAU. 1 S2. COSTA CARICIA.

La servidumbre de protección en este ámbito de suelo apto para urbanizar, con Plan Especial aprobado y en curso de ejecución, recaerá, en base a la Disposición Transitoria Tercera 2.b, sobre una franja de veinte metros, medida tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, definido de conformidad con la Orden Ministerial de 21 de junio de 1968, en los términos que se reflejan en el plano de ordenación nº 5 de Ordenación de estas Normas Subsidiarias.

Este tramo costero quedará sujeto, igualmente, en aplicación de los mismos criterios que se señalan para el Tramo nº 2, a la suspensión cautelar de su ordenación urbanística vigente y futura, en el modo y forma establecidos para los supuestos de Tabaiba y Razazul.

En la zona de influencia (500 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre) no podrán establecerse áreas de concentración urbana, cuya densidad edificatoria resulte superior a 0,318 m²/m², correspondiente a la edificabilidad media del suelo apto para urbanizar del término municipal.

En todo caso, el Plan Parcial correspondiente deberá acreditar, en el momento de su formulación, la distribución homogénea de su edificabilidad en el ámbito de actuación, la no formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la primera línea de costa, así como la adecuada dotación de acceso al mar y de aparcamientos fuera de zona de servidumbre de tránsito.

TRAMO Nº 4. SUELO URBANO DE BOCA CANGREJO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR. SAU. 2-S2.

El núcleo urbano de Boca Cangrejo, situado a naciente de Costa Caricia, está formado por edificaciones destinadas a residencia permanente de sus moradores, y en él se han producido diferentes ocupaciones del dominio público y su zona de protección.

Respecto de este conjunto urbano de carácter marginal, el Ayuntamiento de El Rosario entiende que procede su rehabilitación urbanística, a cuyo fin acometerá, la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, en los términos y con las limitaciones en ellas establecidas, sin perjuicio de las que pudiera establecer complementariamente la Administración de Costas en el ámbito de sus competencias.

Consecuentemente, las determinaciones de ordenación contenidas en las Normas Subsidiarias, que afecten al dominio público y a su zona de influencia, quedarán supeditadas en su eficacia a que, por la Administración de Costas, se establezcan los criterios de actuación que resulten pertinentes, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente Ley de Costas.

En todo caso se estará a los siguientes criterios:

- Las edificaciones que en la actualidad ocupan el dominio público marítimo terrestre se declaran fuera de ordenación y deberán ser demolidas una vez se efectúe la relocalización de las mismas, fuera de la zona de servidumbre de protección, en la forma prevista en las Normas Subsidiarias.

- Las edificaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor expropiatorio, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación, previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza, cuando sea necesario, la localización alternativa de la servidumbre.

- Por lo que se refiere a las edificaciones situadas en el resto de la zona de servidumbre de protección, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la vigente Ley de Costas.

Cualquier tipo de obra que se lleve a cabo contraviniendo las anteriores determinaciones, deberá entenderse como infracción urbanística grave, a los efectos previstos en la Ley Territorial de Disciplina Urbanística.

De conformidad con el acuerdo de aprobación provisional de 29 de diciembre de 1989, hasta tanto por la Administración

de Costas sea llevada a cabo la restitución del Deslinde Marítimo Terrestre de este Tramo, quedarán cautelarmente suspendidas las determinaciones de ordenación de estas Normas Subsidiarias, en una franja de 100 metros medidos tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, que por referencia a la documentación disponible se ha reflejado en los planos nº 23 de Información y nº 5 de Ordenación.

Se establece un plazo máximo de un año para la formulación del PERI aludido, a contar a partir de que se levante la suspensión cautelar señalada en el párrafo anterior.

Entre el núcleo urbano de Boca Cangrejo y el SAU. 2-S.2 se establece una franja de protección, destinada a evitar que el futuro desarrollo urbanístico pueda dañar las características físicas y medioambientales del acantilado.

Esta franja de protección tiene una profundidad media de 200 metros y su superficie no resultará computable en ningún caso, a efectos de establecer la edificabilidad global del Sector.

En este último tramo de costa, colindante con el término municipal de Santa Cruz, en el que no existe desarrollo urbano al pie del acantilado, el límite interior de la franja de protección se hace coincidir con el de la servidumbre de protección, ampliada en este caso a una media de 200 m, de conformidad con lo previsto en el art. 23.2, en atención a las peculiaridades de este frente costero.

En la zona de influencia (500 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre) no podrán establecerse áreas de concentración urbana cuya densidad edificatoria resulte superior a 0,318 m²/m², correspondiente a la edificabilidad media del suelo apto para urbanizar del término municipal.

En todo caso, el Plan Parcial correspondiente deberá acreditar, en el momento de su formulación, la distribución homogénea de su edificabilidad en el ámbito de actuación, la no formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la primera línea de costa, así como la adecuada dotación de accesos al mar y de aparcamientos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Santa Cruz de Tenerife, a 1 de abril de 1990.- Javier Domínguez Anadón, Arquitecto.

SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

Hacienda y Economía

ANUNCIO

2750

Solicitada la devolución definitiva de fianza constituida por don Melchor Hernández Barreto en representación de la empresa Construcciones Mochanar, S.L., para responder de la ejecución de las obras de Proyecto del Grupo III, Reformas, Ampliación y Mejoras en Colegios Públicos R.A.M. 1990, de La Laguna.

Se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 88 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, a fin de que puedan presentarse las reclamaciones a que haya lugar, en el plazo de QUINCE días.

La Laguna, a trece de marzo de mil novecientos noventa y dos.

El Secretario General.

SANTIAGO DEL TEIDE

ANUNCIO

2751

Por el contratista don Daniel Pescoso Correa, se ha solicitado la devolución de la fianza de la obra denominada "Construcción del Centro Cultural de Arguayo (2ª fase)".

Dicha solicitud se expone al público por plazo de QUINCE días hábiles, con objeto de que cualquier persona que lo desee, puede presentar las reclamaciones o alegaciones que estimen pertinentes.

Villa de Santiago del Teide, a dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y dos.

El Alcalde, Pancracio Socas García.

TACORONTE

ANUNCIO

2752

Desafectado como bien de Naturaleza de Dominio Público, Servicio Público, el edificio propiedad de este Ayuntamiento ubicado en los bajos del Local de la Tercera Edad y calificado como bien patrimonial según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 5 de marzo de 1992, se expone el expediente a información pública por plazo de UN MES en el tablón de anuncios y BOLETIN OFICIAL de la Provincia, durante el cual se puede formular las alegaciones que se estimen pertinentes.

En la Ciudad de Tacoronte, a 27 de marzo de 1992.- La Secretaria Accidental, María Hortensia García López de Vergara.- Vº. Bº. El Alcalde-Presidente, Guillermo Graham Hernández.

VALVERDE

ANUNCIO

2753

Aprobado por resolución de la Alcaldía de fecha 23.3.92 el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir la contratación directa de los Servicios de Limpieza de las Dependencias y Edificios Municipales, se somete a información pública por plazo de OCHO días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio para oír las reclamaciones a que hubiere lugar.

Valverde, a 25 de marzo de 1992.- El Alcalde, Agustín Padrón Benítez.

TITULO I: NORMAS DE CARACTER GENERAL



CAPITULO I: DISPOSICION DE CARACTER GENERAL

Artículo 3: Vigencia.

Las Normas tendrán un período de vigencia indefinido. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la "revisión" de las mismas o la "modificación" de alguna o algunas de sus determinaciones.

La "revisión" conlleva la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado ello por la elección de un modelo territorial distinto al propuesto; por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación; o por el agotamiento de la capacidad operativa de las Normas.

La "modificación" ha de entenderse como una categoría residual que engloba todos los casos de alteración de determinaciones de las Normas, no encuadrables en la "revisión", en cuanto dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

En resumen, la "revisión" hay que entenderla como un replanteamiento global o, cuando menos sustancial de las Normas en su conjunto, y la "modificación" como una alteración de elementos concretos de las mismas.

Los supuestos en los que será preciso proceder a la revisión o modificación de las Normas son, respectivamente:

1º REVISION.

a) Cuando el desarrollo urbano del Municipio haya alcanzado las 2/3 partes de las capacidades previstas en las Normas, bien sea para el Suelo Apto para Urbanizar o para el Suelo Urbano.

b) Cuando sobrevinieran circunstancias económicas que alteren sustancialmente la estructura socioeconómica en forma no prevista y, por tanto, incompatible con las presentes Normas.

2º MODIFICACION.

a) Cuando el desarrollo de algunos de los núcleos urbanos en particular haya sobrepasado las 2/3 partes de la capacidad edificatoria prevista.

b) Cuando apareciera algún tipo de iniciativa económica no contemplada en estas Normas que, siendo de manifiesto interés para el Municipio o cualquiera de sus núcleos urbanos, no fuese posible su puesta en marcha por incompatibilidades con las previsiones de estas Normas.



Artículo 1: Ambito territorial.

El ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias se corresponde con el del término municipal de El Rosario.

Artículo 2: Objeto.

Es objeto de estas Normas regular las relaciones en términos jurídico-urbanísticos entre la Administración y sus administrados.

Las Normas establecen las condiciones generales de tramitación y ejecución de obras, clasifican el territorio objeto de las Normas Subsidiarias en distintas categorías por razón del régimen jurídico-urbanístico aplicable, y establecen las condiciones de aprovechamiento del suelo declarado como rustico, así como las que regirán en el Suelo Apto para Urbanizar, para su aprovechamiento e incorporación al desarrollo urbano.

Las Ordenanzas regulan detalladamente el uso que puede hacerse del Suelo Urbano con fines edificatorios o de ejecución de infraestructuras.

c) Cuando alguno de los sectores económicos contemplados en estas Normas alcance un nivel de dinamismo tal que sobrepase las previsiones de desarrollo estimadas.

d) Cada vez que alguna de las áreas de suelo delimitadas como Asentamiento Rurales alcance un grado de colmatación por la edificación superior al 50%. En este supuesto, la modificación tendrá por objeto la integración de dicho paquete de suelo en la delimitación de suelo urbano.

Artículo 4: Obligatoriedad.

La obligatoriedad de subordinar cualquier tipo de iniciativa urbanística o edificatoria a estas Normas afecta tanto a los entes públicos como a los privados, por lo que cualquier tipo de incompatibilidad con las mismas sólo podrá ser resuelta a través de los cauces establecidos en la Ley del Suelo, es decir, modificación o revisión de las Normas.

Artículo 5: Interpretación de los documentos.

Para facilitar su uso rutinario, las Normas Urbanísticas se han redactado en la forma más simple que permiten la variedad de materias a tratar y la necesidad de adaptación a los conceptos y terminología de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Si con motivo de tal pretensión simplificadora resultasen lagunas normativas o se suscitasen cuestiones de interpretación, éstas deben resolverse en base a la Memoria de las Normas, cuyo contenido normativo es pleno a tales efectos.

Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo, por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo, no debe pretenderse deducir de estos últimos (trazos y tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso, se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

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

-Regularidad y/o continuidad de los trazados.

-Criterios generales de planeamiento.

-Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones y otros elementos preexistentes que figuren en los Planos.

Artículo 6: Efectos de la aprobación de las Normas.

La entrada en vigor de estas Normas les confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.



CAPITULO II: NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVA

El Ayuntamiento facilitará, a quien lo solicite documentalmente, las condiciones de cualquiera de las fincas comprendidas dentro de término municipal.

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior deberá venir acompañada, si así lo estima la Corporación, de un plano de emplazamiento a escala no menor a 1:5.000 en suelo rústico y 1:4000 en urbano, con referencia a puntos localizables.

Artículo 9: Actos sujetos a licencia.

1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, además de los supuestos contemplados en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y los artículos 2 y 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.



Artículo 7: Contenido y alcance.

En este capítulo se establece el régimen jurídico al que habrán de sujetarse los actos que las Normas Subsidiarias regulan.

Todo ello se entenderá comprendido dentro de los límites asignados a las Normas Subsidiarias por la Ley del Suelo y sin perjuicio de la vigencia de cualesquiera otras disposiciones generales que sean de aplicación.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de su competencia legal, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas que pudieran plantearse.

SECCION PRIMERA: LICENCIAS.

Artículo 8: Consultas. Cédula Urbanística.

Las Normas Subsidiarias y los Planes Parciales que, en base a ellas, pudieran tramitarse, serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

l) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente en que haya recaído resolución firme.

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) La tala de árboles, estén o no integrados en masa arbórea.

q) La colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías públicas.

2.- Además de los actos de uso del suelo y de edificación regulados en el apartado anterior, estarán sujetos a licencia previa, conforme a lo dispuesto en la Ley Territorial 3/85, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y protección de la Naturaleza, los siguientes:

a) Las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.

b) Las talas de masas arbóreas de vegetación arbustiva o de árboles aislados que formen parte de la vegetación autóctona de Canarias o que por sus características puedan afectar al paisaje.

c) Colocación de carteles y vallas de propaganda que no estén en locales cerrados.

d) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

e) Las obras de desmonte, explanación, abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivo.

f) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías privadas o públicas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, acceso a playas, bahías y radas.

g) Los actos de edificación en las zonas de servicios de los puertos.

h) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

Todo ello se entiende sin perjuicio de las autorizaciones que procedieran con arreglo a la legislación específica que les sea aplicable.

Artículo 10: Condiciones para el otorgamiento de licencias.

El otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 178, 188 y concordantes de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

A los efectos del otorgamiento de licencias, las obras se clasifican en obras mayores y obras menores.

En principio, toda obra se presupone mayor, salvo que expresamente figure o pueda encontrarse en la relación siguiente:

Obras menores:

-Subdivisión interior de la vivienda, en la que no se afecte a sus condiciones estructurales y cumpla las condiciones mínimas de superficie establecidas en estas Ordenanzas.

-Sustitución de materiales y servicios interiores que no afecten a su estabilidad estructural.

-Decoración interior o exterior en lo que afecta a materiales y pintado.

Artículo 11: Cumplimiento de las condiciones de la licencia.

El propietario o promotor de la edificación proyectada viene obligado al cumplimiento estricto de las condiciones en que le haya sido concedida la licencia.

En caso contrario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar las obras necesarias para conseguir la adecuación de la obra a las condiciones prescritas en la licencia.



Artículo 12: Obligaciones del titular de la licencia.

La licencia de obra obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes previstos en estas Normas, a lo siguiente:

- Al abono de los derechos de licencia establecidos por el Ayuntamiento.
- Comunicar la proximidad de servicios públicos (agua, electricidad, alcantarillado, etc...), cuando los hubiera.
- Reparar o abonar los daños que ocasionara, como consecuencia de las obras, en vías o servicios públicos.

Artículo 13: Suspensión de obras sin licencia.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en esta Normativa se efectuasen sin licencia, el Alcalde o sus delegados dispondrán la paralización de las obras.

En el caso de que fuese posible la concesión de la licencia, por adecuarse los actos realizados a las determinaciones previstas en el planeamiento vigente, el propietario se verá obligado a solicitar la licencia correspondiente, con arreglo a los requisitos exigidos por esta Normativa, no pudiendo continuar las obras hasta tanto ésta le haya sido concedida.

Asimismo, se verá obligado a abonar los gastos y daños que hubiera podido ocasionar, además de la sanción que por aplicación del régimen de disciplina urbanística pudiera resultar procedente.

Cuando la obra realizada no se ajuste al planeamiento vigente, la Administración municipal acordará su demolición a cargo del interesado, sin perjuicio de la instrucción del expediente sancionador a que hubiere lugar.

Artículo 14: Contenido de la solicitud de licencia.

Las solicitudes de licencia se formularán mediante instancia dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente.

En ella se consignarán los datos personales, así como la situación de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se pretenda la licencia.

En las obras que requieran dirección facultativa, los técnicos competentes habilitados para ello deberán firmar junto al propietario la instancia de solicitud.

Esta deberá ir acompañada de los documentos redactados por los técnicos competentes, que definan suficientemente el contenido del acto de uso del suelo o edificación para el que se solicita la licencia.

El Proyecto Técnico, si lo hubiera, deberá presentarse por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION Y PARCELACION.

Artículo 15: Sistema de urbanización.

A los efectos de edificación, en las áreas de expansión del suelo urbano se establecen tres sistemas de urbanización: "previa o simultánea", "diferida" y "de ejecución directa municipal".

Se entenderá por "Sistema de urbanización previa o simultánea" aquél en el que la urbanización debe abordar la totalidad de las obras necesarias para su completa disponibilidad de uso y entrega al Municipio, en las condiciones previstas para las distintas categorías de suelo.

Se entenderá por "Sistema de urbanización diferida" aquél en el que, con la finalidad de facilitar su financiación y por referencia al artículo 82.1º de la Ley del Suelo y a la Ley 6/87, de 7 de abril, sobre Sistema de Actuación de Urbanización Diferida, se establece que la urbanización pueda ejecutarse por fases, de forma que el requisito de urbanización previa o simultánea a la edificación pueda limitarse a la explanación de viales, la materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillos y redes subterráneas de suministro de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

Se entenderá por "Sistema de ejecución directa municipal" aquél que mediante el cual, de conformidad con lo establecido en la Ley de Bases de Régimen Local y demás disposiciones concordantes, asume el propio Ayuntamiento con cargo a subvenciones propias o transferidas, contribuciones especiales, etc... Como mínimo deberá contener el plan de urbanización establecido por el sistema de "urbanización



CAPITULO III: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando trate de edificaciones destinadas a equipamiento en parcela única o de edificios industriales en zona de esta calificación.

- 3) CIUDAD JARDIN. Se entiende por tal, la formación de conjunto de viviendas unifamiliares aisladas, con jardín circundante densidades brutas inferiores a 20 viviendas por hectárea, las condiciones del artículo 59 y siguientes.

SECCION PRIMERA: EDIFICACION CERRADA.

Artículo 16: Tipos de edificación.

Para regular las condiciones de volumen a que han de sujetarse las construcciones, cualquiera que sea su uso, se establecen los tipos de edificación siguientes:

- 1) EDIFICACION CERRADA. Se entiende por tal la edificación adosada a las colindantes conformando fachada continua a la vía pública, servidumbre de medianería con las edificaciones colindantes, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela en la profundidad del fondo edificable.

- 2) EDIFICACION ABIERTA. Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

La edificación abierta puede ser de dos tipos:

- 2-A) SEGUN ALINEACION DE VIAL.- Es el tipo normal y preferente. En él los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que de frente la parcela, y solo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al 50% de sus posibilidades, podrán disponerse otros cuerpos o bloques en el interior de la parcela.

- 2-B) DE LIBRE COMPOSICION.- Cuando por dificultades topográficas, o de otro tipo, no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo 2-A, podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o en ejecución del Plan Parcelar cuando éste contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada.

Artículo 17: Solar edificable.

Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

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

En el sistema de urbanización diferida (artículo 15), el que tenga al menos uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso, materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillos, redes subterráneas de suministro de agua potable, energía eléctrica, domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

- 2.- Que su longitud de fachada no sea inferior a 4.50 metros y se puede inscribir en el círculo de igual diámetro.

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

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



Artículo 18: Altura máxima de la edificación cerrada.

La altura máximas de la edificación se fija por el número de plantas enteras aparentes en el desarrollo vertical de su fachada o fachadas. No podrán producirse en ninguna fachada excesos de altura equivalentes a una planta o más por diferencia de rasantes en calles o terrenos.

Artículo 19: Edificios de esquina o con varias fachadas.

Salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas, la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud.

Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará desarrollar la mayor altura por la alineación donde sea menor, en una longitud igual a la primera. Cuando con tal motivo los paramentos transversales correspondientes a la diferencia de altura, hubieren de quedar a menos de tres metros de un muro de contigüidad, se corregirá hacia uno u otro lado de éste la longitud de vuelta, en el mínimo necesario para evitarlo. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.

Artículo 20: Muros de contigüidad al descubierto.

Los propietarios de fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros en elevación mayor de una planta sobre la última existente en la casa o casas colindantes, vendrán obligados a rematar dichos testeros con igual calidad que sus fachadas.

Artículo 21: Ascensor obligatorio.

En las construcciones de nueva planta, o reforma o ampliación, será obligatoria la instalación de ascensores para toda edificación que sobrepase las tres plantas de altura.

Artículo 22: Construcciones por encima de la altura reguladora.

Se autorizan pabellones de salida de escaleras, lavaderos, depósitos de agua y otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio. Los lavaderos no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta, porcentaje que podrá llegar hasta el 25%, incluyendo la totalidad de instalaciones auxiliares.

Todas las instalaciones o, en su caso, construcciones deberán quedar comprendidas por debajo de un plano o planos de 30° de inclinación que se apoye/n en las líneas de coronación del antepecho de cubierta, que estarán situadas a 1.70 metros como máximo del intrados del correspondiente forjado en el plano/s de fachada.

Se prohíbe, por tanto, que los pabellones de escalera u otros elementos constructivos excedan en el plano de fachada la altura autorizada para el antepecho.

Los depósitos elevados de agua en cubiertas, que puedan ser necesarios para obtener presión hidrostática, se colocarán lo más lejos posible de aquélla. Quedan expresamente prohibidas estas instalaciones en desarrollos urbanos en laderas con pendiente superior al 25%.

Artículo 23: Portales.

Las edificaciones en las que pueda existir más de un uso o vivienda, acceso de público, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión libre mínimo de 2,50 x 4,00 metros.

Sin perjuicio de las Disposiciones Generales que puedan ser de aplicación, en edificios destinados a actividades comerciales o de servicios abiertos al público, así como en edificios o conjuntos residenciales de más de treinta viviendas, con tolerancia hasta treinta y ocho, deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.

Escaleras.

Las escaleras colectivas dispondrán de ventilación directa al exterior, en las condiciones del artículo 71-22. En edificios de uso único industrial, comercial y de oficinas, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación natural de las escaleras siempre que se cumpla las Disposiciones Generales vigentes en materia de protección contra el fuego.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 29 centímetros y una contrahuella máxima de 19 cms. En escaleras curvas, la longitud de peldaño no será inferior a 1,00 metros y dispondrán de una huella mínima de 28 centímetros medida a 40 cms de la línea anterior de pasamanos.



Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del pedáneo y si dan acceso a puertas, el fondo no será inferior a 1.20 metros.

En escaleras interiores se permitirán mayores alturas y menores contranuellas y longitud de peldaño.

Los pabellones de salida a cubierta, tendrán en planta el tamaño máximo de la caja de escalera y cuarto de máquina del ascensor y estarán en todo caso comprendidos bajo el plano inclinado de 30º a que se refiere el artículo anterior.

Depósito de basura.

En viviendas colectivas y en punto de la fachada fácilmente accesible, se dispondrá siempre de un depósito convenientemente ventilado de contenedores de basura, totalmente alicatado y dotado de una llave de agua.

Artículo 24: Altura de pisos.

19.- La altura libre mínima de todas las plantas que se destinen, a vivienda será de 2.50 metros. Cuando la planta baja se destine a usos comerciales o públicos, su altura libre mínima será de 3.00 metros.

20.- La altura máxima de la planta baja será de 3.30 metros, medida de suelo a cara inferior del forjado de la planta alta. Por dificultades de pendientes, especialidad del uso, ordenación de volúmenes u otras razones, los planes parciales podrán autorizar otra altura.

En las plantas superiores la altura máxima, medida de cara inferior de forjado a cara inferior de forjado, será de 3.40 metros.

Dentro de la limitación de altura total, resultante de la aplicación de los párrafos anteriores, los edificios que se destinen a uso distintos del residencial (edificios públicos, oficinas, almacenes, aparcamientos, etc.), podrán adoptar en cada caso la combinación de alturas que convengan a sus necesidades.

Artículo 25: Sótanos y Semisótanos.

19. Por debajo de la rasante de las calles o espacio exteriores, se autoriza sótanos en todos los casos en que se pueda garantizar su ejecución sin peligrosidad para las fábricas colindantes.

Tendrá la consideración de sótano cualquier planta en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al exterior. En estas plantas, la altura libre mínima será de 2.20 metros.

Aquellas plantas semisumergidas en que sea posible abrir un hueco no mayor de 1.20 metros, se considerarán semisótanos y podrán autorizarse cuando vengan determinados por las rasantes inclinadas de los espacios exteriores o cuando las plantas bajas se destinen a vivienda con igual altura que las superiores.

La altura máxima que podrá sobresalir la cara inferior del forjado que forma su techo, medida desde la rasante de la acera, o terreno en su caso, como se determina en el artículo 18, será de 1.20 metros excepto en el ancho de acceso al garaje (máximo 3m), que podrá dotarse de mayor altura quebrando el forjado de la planta baja o incluso desarrollarlo en toda la altura de ésta.

Caso de sobresalir más de 1.20 metros, se computará como planta entera a efectos de la limitación de altura y cómputo de edificabilidad.

20.- En puntos singulares y localizados en la edificación, tales como portales, vestíbulos, salas de reunión, etc., se admiten mayores alturas siempre que no hayan de dar lugar a aumentos de edificabilidad por adición de entreplantas.

Artículo 26: Viviendas en semisótanos.

Las viviendas en semisótano se permitirán cuando tengan fachada a un espacio libre interior de manzana que cumpla la condición de que su ancho sea por lo menos igual a los dos tercios de la altura de las edificaciones que en él concurren, y tendrá su piso elevado 0.15 metros, por lo menos, sobre la rasante de dicho espacio libre en toda la longitud de la vivienda.

Cuando no puedan cumplir la norma anterior, será obligatorio el establecimiento de un patinillo a la inglesa cuyo ancho será por lo menos igual a los 2/3 de la cota correspondiente a la diferencia de niveles entre el piso de la vivienda y la rasante del espacio libre en el punto más desfavorable, con un mínimo de tres metros.

El piso de este patinillo, así como el de los posibles patios interiores, estará rebajado del nivel del piso de la vivienda 0.15 metros, como mínimo.

La altura libre mínima habrá de ser en estos casos de 3.00 metros.

Las viviendas instaladas en semisótanos tendrán el piso y los muros hasta un metro por encima de las rasantes exteriores, eficazmente impermeabilizados. Salvo mejor solución, responderán siempre por las paredes perimetrales.

Artículo 27: Alineaciones y rasantes exteriores.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de estas Normas o planes parciales y de reforma interior que el Ayuntamiento desarrolle. Cuando, como consecuencia de la modificación de una alineación, quedase un espacio de terreno o vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a 1.50 metros, pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno de construcción que dificulte la ampliación de la vía pública.

Chafianes.

En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina, lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones.

En casos muy singulares y por razones de estética urbana, el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso, la dimensión mínima de los chafianes será de cinco metros.

Artículo 28: Retranqueos.

Además de las determinaciones que al respecto se establecen en estas Normas para el suelo Urbano y los Asentamientos Rurales, en el planeamiento de desarrollo se determinarán las calles en las que obligatoriamente la edificación haya de retranquearse dejando un jardín delantero. Su dimensión no será inferior a dos metros.

En estos espacios no se permitirá ninguna construcción que perturbe su función de jardín. Irán separados de la vía pública por un cerramiento transparente con altura mínima de 1.50 metros, o del tipo que en su caso defina el Plan Parcial. Se admiten locales opacos de 1.00 m de altura.

Artículo 29: Línea de edificación.

Se entiende por línea de edificación, a la línea de intersección de las fachadas de ésta, con el terreno colindante, natural o resultante de la urbanización interior de la parcela.

Artículo 30: Alineaciones interiores.

Se entiende por alineaciones interiores en una manzana, las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ellas situadas. Cuando el espacio interior resultante sea cerrado en todo su perímetro, se denominará patio de manzana.

Artículo 31: Condiciones generales de los patios de manzana.

Para todos los casos imprevistos o que ofrezcan dudas o dificultades, los patios de manzana se ajustarán a las siguientes condiciones generales.

1a.- Serán obligatorios en toda manzana que cumpla la condición de que pueda cerrarse en su interior un polígono con lados paralelos a las calles que la limitan, a veinte metros de las alineaciones exteriores respectivas, y en cuyo polígono pueda inscribirse un círculo de seis metros de diámetro.

2a.- En toda manzana libre de edificación, las alineaciones interiores serán paralelas a las calles correspondientes.

3a.- Si la parcela tuviera tal profundidad que atravesare las dos alineaciones del patio de manzana sin llegar a la fachada opuesta correspondiente, no podrá edificarse más que en la parte comprendida entre su fachada y la primera alineación interior. El espacio que queda más allá de la segunda alineación interior solo podrá ser utilizado en altura por la edificación de la fachada correspondiente, quedando en otro caso como ampliación del patio de manzana.

4a.- En ninguna parcela se permitan obras de nueva planta, reforma, ampliación, que originen que viviendas actualmente exteriores se conviertan en interiores.

5a.- No se podrán autorizar construcciones en los patios de manzana que deberán dedicarse exclusivamente a espacios libres al servicio de la edificación colindante.



Artículo 32: Ventilación en patios de manzana.

En todo los casos previstos en las condiciones de los artículos anteriores, deberá proporcionarse a los espacios libres cubiertos la ventilación necesaria, que deberá ser directa al exterior.

Artículo 33: Patios Particulares, Clasificación.

Los patios situados en el interior de las construcciones se consideran divididos en cinco clases, según su disposición dentro de las mismas, a saber:

1a.- Patios cerrados en el interior de solar o abiertos a muros de contigüidad.

2a.- Patios abiertos a fachadas.

3a.- Patios abiertos a patios de manzana.

4a.- Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción, y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.

5a.- Patios mancomunados.

Artículo 34: Patios cerrados.

La dimensión mínima de los patios interiores será de 8 m² y su lado mínimo de 2.50 metros, siempre que la edificación no supere las tres plantas de altura.

Para las edificaciones de mayor altura, la dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en su planta pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio, y no inferior a tres metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando una de las dimensiones del patio tenga longitud mayor que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión, en una proporción de 0.30 metros por cada metro de la primera dimensión que exceda de dicho mínimo, sin pasar de la quinta parte de altura.

Artículo 35: Patios abiertos a fachada.

Se consienten patios abiertos a fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

1a.- Que el lado de fachada del patio abierto tenga como mínimo 6 metros.

2a.- Que la profundidad no sea mayor que vez y media de anchura.

3a.- No dejar muros de contigüidad al descubierta.

Estos patios podrán arrancar desde el piso de una de las plantas altas, o desde la rasante de la calle.

Artículo 36: Patio abierto a patio de manzana.

Los patios abiertos a espacio libre interior o patio de manzana cumplirán las condiciones siguientes:

1a.- La apertura no será inferior a un sexto de la altura del patio, ni menor de tres metros.

2a.- La profundidad no será mayor de dos veces la abertura.

3a.- Si la profundidad pasa de aquella dimensión, el ancho mínimo de la abertura será la cuarta parte de la altura.

Artículo 37: Patios de comunicación entre la calle y el de manzana.

Los patios o espacios libres laterales ocupando todo costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente a la calle y el patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

1a.- Que la profundidad no sea mayor de cuatro veces su anchura.

2a.- Que la anchura no sea inferior a seis metros.

Estos patios podrán arrancar desde el piso de una de las plantas altas, o desde la rasante de la calle, en cuyo caso tendrá un tratamiento transparente en la totalidad de la anchura con una altura mínima de 1.50 metros, que permita las vistas a la calle.



Artículo 38: Luces rectas en patios particulares.

En todo caso, las luces rectas de las habitaciones vivideras, medidas en la perpendicular del eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de 2.50 metros para edificios de hasta tres plantas y tres metros para el resto.

Las luces rectas mínimas, para toda clase de locales, nunca serán inferiores a dos metros.

Artículo 39: Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

Primera: La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

Segunda: Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Tercera: Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres metros.

Cuarta: El patio resultante cumplirá las condiciones de los artículos 34 a 38, según su situación.

Quinta: Cuando a pesar de cumplirse la condición anterior, por no coincidir exactamente los lados de los patios, queden zonas de uno de ellos que no se correspondan con el otro patio, estas zonas deberán cumplir el artículo 36.

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

Artículo 40: Chimeneas de ventilación.

La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hará con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendrán una superficie libre mínima de un metro cuadrado y lado mínimo de 0,70 metros.

Artículo 41: Cubiertas en patios particulares.

Sólo se consentirá cubrir totalmente los patios cuando se garantice un tiro adecuado para la ventilación correspondiente a habitaciones, servicios de viviendas o puestos de trabajo que puedan servirse del mismo.

Artículo 42: Salientes y vuelos a fachadas.

Como criterio general sólo se permite el vuelo sobre la vía pública a partir del techo de planta baja y paralelamente al plano de la calle.

En el caso de que las parcelas estén dispuestas oblicuamente respecto a dicha alineación, deberá efectuarse en el plano de fachada el giro necesario para que sin perjuicio de la libertad compositiva, los paramentos de cierre y antepechos tengan por directriz básica la de la calle.

La altura mínima del vuelo sobre vía pública no será nunca inferior a 2,80 metros.

No se consiente salir en sótanos, semisótanos o en planta baja de las líneas oficiales de calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo los casos indicados a continuación:

12.- La decoración de las jambas del portal tendrá como saliente máximo 0,10 metros en la calle de seis metros en adelante, y de 0,15 metros en las de 15,00 metros o más.

20.- Se permiten rejas con salientes de 0,30 metros siempre que la altura mínima de 2,50 metros, medida sobre la acera.



La longitud en planta de cuerpo o cuerpos volados no excederá del 50% de la línea de la fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad en las fincas inmediatas una cantidad igual a su vuelo y no inferior a 80 cm.

Si la finca tuviese dos o más fachadas, se aplicará a cada una de ellas, inmediatamente, las reglas que proceden.

Las impostas y cornizas de estos cuerpos volados, tendrán como máximo 0,10 y 0,20 metros, respectivamente, de saliente sobre los cuerpos avanzados.

39.- Queda prohibido que las puertas de tiendas, cocheras y cuartos bajos abran hacia la calle girando sobre la acera.

40.- Se permite, en plantas bajas destinadas a comercio, colocar faroles delante de las puertas o escaparates, elevados por lo menos 2,80 metros de la rasante de la acera.

59.- El saliente de los toldos no abarcará mayor anchura de tres metros de la acera, retirándose en todo caso 0,40 metros del arbolado existente. El toldo no podrá rebasar el límite de acera, descontando el perfil. Los toldos se dispondrán embebidos en el grueso de la portada, y se colocarán sus varillas a la altura suficiente para dejar libre el paso de transeúntes a una altura de 2,20 metros, incluídos los colgantes y flecos.

60.- Podrán construirse marquesinas en calles cuyo ancho sea igual o superior a los nuevos metros.

El punto más bajo habrá de estar a 3,00 metros sobre la rasante de la acera y, respetando el arbolado, su saliente podrá ser igual al ancho de la misma, menos 0,40 metros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

Artículo 43: Salientes y vuelos a patios de manzana.

Los salientes y vuelos consentidos en patios de manzana, se regirán por las mismas normas del artículo anterior, sustituyendo el concepto de ancho de la calle por el de menor anchura del patio.

Artículo 44: Salientes vuelos a patios particulares.

Los salientes y vuelos consentidos en patios particulares guardarán las siguientes normas:

12.- La cornisa no excederá de 0,15 metros.

22.- Los vuelos de balcones, miradores y cuerpos salientes, quedarán restringidos por la condición de que pueda inscribirse libremente en el patio el círculo que le corresponda.

SECCION SEGUNDA: EDIFICACION ABIERTA.

Artículo 45: Solar edificable.

Se considera solar edificable el que cumple las condiciones que en cada caso se establezcan en el planeamiento general y parcial. y en todo caso las siguientes:

12.- Que tenga acceso desde una o más vías públicas o particulares que estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que se encuentren pavimentadas y dotadas de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía y alumbrado público.

22.- La superficie mínima será de 200 m² para los núcleos tradicionales y 300 m² para los nuevos desarrollos previstos en el Suelo Apto para Urbanizar y en los Asentamientos Rurales.

32.- Su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 10 metros de diámetro.

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

Artículo 46: Ocupación máxima.

Ocupación máxima es el porcentaje de superficie de solar que pueda ser ocupada por la edificación, excluida la proyección del vuelo.

En cuanto a los sótanos, será de aplicación el artículo 51.



Quando las normas particulares no señalen otra cosa, como norma general, la ocupación máxima será del 40%, limitación que regirá siempre cuando el uso sea industrial.

En parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario la ocupación será libre, con un límite máximo del 60%, sin perjuicio de lo que en cada caso puedan establecer los planes parciales.

Artículo 47: Altura máxima en edificación abierta.

A efectos de la limitación de altura, se medirá ésta en cada fachada en número de plantas enteras, desde el pavimento de la planta baja hasta la cubierta de la última planta.

Caso de existir semisótano (artículo 52), éste computará en la medición de altura, cuando la cara inferior de su forjado de techo sobresalga más de 1,20 metros respecto al de la rasante de la calle, o terreno colindante con la edificación en su caso, en los términos que establece el Art.18.

No se computará a estos efectos los accesos a sótanos, siempre que su anchura no sea superior a tres metros.

Salvo que expresamente esté establecida otra cosa, la altura máxima será de dos plantas para las manzanas de edificación abierta que puedan existir en el Suelo Urbano delimitado en este planeamiento. En el ámbito de los planes parciales se estará a lo establecido en el Título III para cada sector.

Las instalaciones y construcciones auxiliares sobre cubierta se rigen por el artículo 22.

Artículo 48: Condiciones de la edificación.

Es de aplicación a la edificación abierta lo dispuesto en los artículos 21,23,34,35 y 38 para la Edificación Cerrada. Al tipo 2-A del artículo 16 (edificación Abierta según alineación de Vial), será también de aplicación lo dispuesto en el artículo 42 sobre salientes y vuelos en fachadas a la vía pública.

Artículo 49: Edificabilidad Máxima.

Se entenderá por Edificabilidad Máxima, la total superficie techada aparente, autorizada a construir en ella.

Para el cómputo de la superficie edificable y habitable se considerará toda la que se encuentre abrigada o envuelta espacialmente por el volumen edificado aparente, a partir de la rasante del terreno resultante, es decir, el volumen o masa edificatoria capaz de poder ser percibido por el ojo humano desde cualquier punto de la parcela o su entorno, independientemente de que tenga o no cerramientos.

Se excluye de esta determinación, exclusivamente los balcones, entendidos como vuelos abiertos por todos sus lados, los sótanos y los semisótanos, cuando éstos últimos no sobresalgan más de 1,20 respecto de la rasante de la calle o terreno circundante.

Los balcones y terrazas abiertos al exterior por dos de sus lados computarán como superficie habitable.

Artículo 50: Altura de pisos.

Es de aplicación el artículo 24.

Artículo 51: Sótanos.

De conformidad con el Art. 25, tendrá la consideración de sótano todo local cuya superficie no sea habitable, ni aparente con arreglo a la definición del artículo 49.

Se autorizan sótanos en todos los casos. Su ocupación máxima será la misma que la establecida para la edificación con arreglo al artículo 46. Su altura libre no será inferior a 2,20 metros, y dispondrá en todas sus plantas de un sistema de ventilación adecuado a su volumen.

Artículo 52: Semisótanos.

De conformidad con el Art. 25, los locales semienterrados, cuya superficie se defina como habitable con arreglo al artículo 49, se considerarán semisótanos y deberán estar comprendidos dentro de la ocupación máxima establecida con arreglo al artículo 46. En estos casos, su superficie será computable a efectos de medición de la Edificabilidad Máxima.



Su altura libre mínima será de 2.50 metros.

Las viviendas en semisótanos solo se autorizan cuando dispongan al menos de seis metros de fachada libre de obstáculos hacia los espacios interiores de parcela y garantía de ventilación cruzada, y el asilamiento de humedades en las condiciones del artículo 26. Su altura libre habrá de ser en estos casos de 3.00 metros.

Artículo 53: Alineación y rasantes.

Será de aplicación el artículo 27.

Artículo 54: Retranqueos.

Las edificaciones deberán quedar separadas 5.00 metros como mínimo de la alineación de la calle y de los demás linderos.

Esta última separación podrá reducirse a 3.00 metros si la altura edificable no es superior a dos plantas.

Inversamente, la separación habrá de aumentarse hasta un tercio de la altura cuando esta exceda de 15.00 metros (tolerancia 50 cm).

Cuando existan muros de contención o taludes, la separación de cada punto de los mismos a cada punto de una edificación será igual a la de retranqueo a calle, con un mínimo de tres metros en la base.

Siempre que el Plan o la Norma lo autorice y no se trate de suelos en ladera, podrá una edificación adosarse a un lindero lateral o posterior cuando haya convenido con el propietario colindante para edificar en igual forma, convenio que habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar por escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización municipal, extremos que deberán acreditarse antes de expedir la licencia.

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento transparente que permita las vistas desde la calle, con una altura mínima de 1.50 metros, o del tipo que en su caso defina el Plan Parcial.

En estos espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

Artículo 55: Separación entre edificaciones:

Como norma general, la separación entre edificaciones no será menor de un tercio de la suma de sus respectivas alturas absolutas.

Artículo 56: Configuración y tratamiento de los espacios libres.

Las superficies de parcelas no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etc., a cualquier punto de aquéllas.

Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios. Y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancias, jardín y aparcamientos.

En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas y abiertas al menos por los dos de sus lados y; en general, las construcciones propias del destino a que se dedique el espacio libre, sin sobrepasar la altura de una planta; espectáculos al aire libre, kioscos, piscina descubierta, campo de tenis, baloncesto y similares.

Cuando estos espacios, excluidos los retranqueos mínimos del que fija el artículo 54, puedan destinarse por las Ordenanzas de Uso a construcciones auxiliares, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

1a.- La altura máxima permitida a partir de la rasante media del terreno colindante será de 4 metros. El nivel interior del piso no será inferior a la rasante más baja del terreno.

2a.- Cuando el uso de las plantas bajas de las edificaciones sean viviendas, será obligado dejar un espacio libre perimetral que en sección transversal iguale las alturas de los distintos puntos exteriores de la construcción auxiliar con la distancia a la línea perimetral del mismo y con mínimo de cuatro metros.



Artículo 57: Chimeneas de ventilación.

Se permiten chimeneas de ventilación en la forma establecida en el artículo 40.

Artículo 58: Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.

A los efectos del artículo 46, los salientes y vuelos se excluyen en el cómputo de superficie ocupada. En el caso de edificación según Alineación de Vial, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 42.

SECCION TERCERA: EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN.

Artículo 59: Solar edificable.

Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

1a.- Que tenga acceso en las condiciones del artículo 17.

2a.- La superficie mínima será de 300,00 m².

3a.- Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 12 metros de diámetro.

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

Artículo 60: Superficie máxima edificable.

La superficie máxima edificable será el 30% de la superficie de la parcela, sin contar calles.

Artículo 61: Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas, que no puede exceder de las siguientes: sótano o semisótano, baja y principal.

Artículo 62: Construcciones por encima de la altura.

Se consentirán, por encima de la altura anterior, pabellones para albergar la escalera, torreonos, terrazas cubiertas, con una superficie máxima del 25% de la superficie edificada.

Artículo 63: Altura mínima.

Es libre.

Artículo 64: Altura de pisos.

La altura libre de pisos no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 65: Sótanos.

Tendrá la consideración de sótano todo local cuya superficie no sea habitable, con arreglo a la definición del artículo 49.

Se autorizan sótanos en todos los casos. Su ocupación máxima será la misma que la establecida para la edificación con arreglo al artículo 46. Su altura libre no será inferior a 2,20 metros y dispondrá de un sistema de ventilación adecuado a su uso.



Artículo 66: Semisótanos.

Los locales semienterrados cuya superficie se define como habitable, con arreglo al artículo 49, se considerarán semisótanos y deberán estar comprendidos dentro de la ocupación máxima autorizada.

Su altura libre mínima será de 2.50 metros y estarán aislados de humedades en las condiciones del artículo 26. El nivel inferior de su forjado de techo no podrá sobresalir más de 1.20 metros respecto del nivel medio del espacio exterior al que den sus frentes, computándose en caso contrario como planta baja.

Artículo 67: Alineaciones y rasantes.

Se rigen por el artículo 27.

Artículo 68: Retranqueos y fachadas.

La edificación quedará separada con fachada por todos sus costados y retranqueada como mínimo tres metros de todos sus linderos. Solo podrán adosarse dos edificaciones y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

Artículo 69: Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.

Sólo se admiten incluidos dentro del 33% de la superficie edificada. Su superficie, a efectos de cómputo, se considera habitable.

CAPITULO IV: NORMAS DE USO

Artículo 70: Usos, Clasificación.

12.- Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento. Por razón del régimen jurídico general aplicable, estos usos pueden ser públicos o privados.

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

Se distinguen categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa, bien sea en el nivel de planeamiento general o en el de los planes parciales. Estos, por su parte, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtuen la ordenación general.

22.- Los Usos Complementarios se clasifican en tres grupos:

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

Esta última clasificación no tiene más alcance que el de seguir, a efectos puramente formales, la sistemática del texto legal. Su desglose por categorías es el siguiente:

A. COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

1. CARRETERAS Y CAMINOS. Categorías:

- 1a.- Autopista.
- 2a.- Carreteras comarcales.
- 3a.- Carreteras locales.
- 4a.- Caminos.



2. RED VIARIA URBANA. Categorías:

- 1a.- Vías de enlace de doble sentido con mediana.
- 2a.- Idem sin mediana.
- 3a.- Vías de enlace de sentido único.
- 4a.- Bulevares con paseo central.
- 5a.- Calles ordinarias.
- 6a.- Callejones y serventías.
- 7a.- Itinerarios peatonales.
- 8a.- Estaciones de transporte.
- 9a.- Aparcamientos.

3. OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

B. ESPACIOS LIBRES.

4. LIBRE PUBLICO. Categorías:

- 1a.- Parques urbanos.
- 2a.- Parques y recintos deportivos.
- 3a.- Parques culturales y recreativos.
- 4a.- Jardines.
- 5a.- Juego de niños.
- 6a.- Plazas y otras áreas peatonales.
- 7a.- Libre de Protección en Suelo Urbano.

C. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

5. DOCENTE (PUBLICO O PRIVADO). Categorías:

- 1a.- Preescolar y Guardería
- 2a.- E.G.B., B.U.P. y F.P.
- 3a.- Educación especial y otras enseñanzas.
- 4a.- Enseñanza superior.

6. COMERCIAL. Categorías.

- 1a.- Hipermercados.
- 2a.- Grandes almacenes en edificio propio y más de 3.000 m2.
- 3a.- Supermercados, grandes almacenes y otros de gran acceso de público entre 1.000 y 3.000 m2.
- 4a.- Comercio de gran acceso de público, hasta 1.000 m2.
- 5a.- Pequeños comercios
- 6a.- Kioscos y comercios ocasionales en parques, jardines, solares y vías públicas.

7. ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS. Categorías:

- 1a.- Oficinas públicas.
- 2a.- Locales y recintos de la Administración para uso comunitario.
- 3a.- Mercados.
- 4a.- Bomberos, Policía y otros.
- 5a.- Parques móviles y de Mantenimiento.
- 6a.- Servicios especiales.

8. SANITARIO Y ASISTENCIAL (PUBLICO O PRIVADO) Categorías:

- 19.- Centros de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad.
- 29.- Clínicas y hospitales.

9. COMUNITARIO. Categorías:

- 1a.- Religioso.
- 2a.- Cultural.
- 3a.- Asociativo.
- 4a.- Varios.

10. ESPECTACULOS. Categorías:

- 1a.- Hasta 250 espectadores o participantes.
- 2a.- Hasta 500 "
- 3a.- Hasta 750 "
- 4a.- Más de 750 "

11. OFICINAS. Categorías:

- 1a.- Edificación de oficinas y oficinas de más de 100 empleados.
- 2a.- Oficinas de más de 20 empleados e intenso acceso de público.
- 3a.- Oficinas con escaso acceso público.
- 4a.- Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular

12. USOS ESPECIALES.

- 19.- Industrial.
- 29.- Servicios anejos a la red viaria.
- Talleres.
- Garajes.
- Gasolineras.



Artículo 71: Uso Residencial. Categorías:

12.- Se consideraran las siguientes categorías:

- 1a.- Vivienda en colectividad.
- 2a.- Vivienda unifamiliar.
- 3a.- Alojamiento no permanente (apartamentos o bungalows).
- 4a.- Hoteles.

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

Condiciones mínimas.

2a.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, lavabo e inodoro dotado de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatatados.

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

En las escaleras se admitirá la ventilación cenital cuando su altura no sea superior a cuatro plantas y dispongan en todo su desarrollo de un ojo en el que pueda inscribirse un círculo de 0.30 metros de diámetro. La superficie mínima de iluminación exterior será en todos los casos de un metro cuadrado por planta.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de 6 m² para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 1.80 metros y 10 m² para los de dos; con lado mínimo de 2.50 metros; 12 m² para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, 16 m² para las de dos, y 18 m² en los demás casos; 5 m² para la cocina con 1.70 metros de lado mínimo, 6.7 m² si incluye lavabo; 3 m² para aseos y 1.2 m² para retretes, cuyo lado mínimo será de 0.80 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 16 m², ó 20 viviendas de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0.90 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1.20 metros.

En todas las categorías de viviendas deberán disponerse aljibes de reserva de agua con capacidad no inferior a 300 l/hb. Asimismo, en todas las categorías se garantizará el cumplimiento de la Norma NEE-CPI-12 sobre Protección Contra Incendios u otra Disposición General que la sustituya.

Usos compatibles con el residencial.

32.- En el suelo urbano o urbanizable designado globalmente a uso residencial podrán autorizarse zonas industriales cuando se trate de manzanas completas destinadas a industrias de categoría no superior a la 2a del artículo 75. Los servicios anexos a la red viaria serán compatibles en todos los casos.

En el suelo urbano será preceptivo el trámite de Información Pública. Se exigirá en todo caso que el tipo edificatorio, por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los parámetros, tratamiento de fachada, ect., armonice con el establecido para las zonas residenciales próximas.

En el suelo urbano podrán también autorizarse edificios e instalaciones industriales dentro de una manzana residencial con sujeción a la ordenanza de edificación de ésta y en las condiciones de emplazamiento que se señalan en el artículo 72-29.

Son compatibles con la Residencia todos los Usos Complementarios en las condiciones de sus Normas de Uso respectivas, excepto los especiales, que no serán compatibles cuando con arreglo a la reglamentación general (Decreto 2414/61 o disposición que lo sustituya) correspondan a actividades insalubres o nocivas. Los que impliquen incomodidades tolerables se asimilarán a la categoría 3a del uso industrial (artículo 75).

Artículo 72: Uso industrial.

12.- Las industrias, almacenes industriales, garajes y servicios anexos a la red viaria en las diferentes categorías que más adelante se establecen, estarán sometidas a las Normas que la Consejería de Industria tenga en vigor en materia funcional, técnica o cualquier otra.

Los locales u otros lugares de trabajo habrán de reunir los requisitos que la Consejería de Trabajo señale, y en particular los contenidos en la Orden de 9 de marzo de 1.971 (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo). Sin el cumplimiento de los requisitos que en la misma se señalan a las edificaciones, no podrán otorgarse a estas las licencias municipales de obra o apertura de locales.

Condiciones de emplazamiento.

29.- Las áreas de suelo urbanizable con destino industrial se señalarán en el plano de Calificación y Clasificación del suelo y estarán sujetas al correspondiente planeamiento parcial.

Usos compatibles con el industrial.



39.- En el suelo urbano o urbanizable destinado globalmente a uso industrial podrán autorizarse zonas residenciales cuando se trate de casos aislados.

Son compatibles con la Industria todos los Usos Complementarios en las condiciones de su norma de uso respectiva.

49.- En el suelo urbano residencial podrán autorizarse industrias y servicios anexos a la red viaria, en las condiciones establecidas en el Art. 71.

Artículo 73: Uso rústico Categorías.

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

- 1a Agrícola.
- 2a Ganadero.
- 3a Forestal.
- 4a Protección.

En ninguna de estas categorías podrá implicar degradación de las naturales condiciones morfológicas, ecológicas o paisajísticas del territorio.

Usos compatibles con el rústico.

29.- La residencia es compatible con el uso rústico en estricta sujeción a las condiciones señaladas en el Título II.

El uso industrial y los usos complementarios son compatibles en la medida en que se trate de instalaciones agropecuarias, hidrologías o mineras, necesariamente vinculadas al lugar de que se trate o para el servicio de la población rural residente, con sujeción a la correspondiente norma de uso y a las particulares del suelo rústico.

Artículo 74: Situación Industrial.

Se denomina situación a la concreta o relativa ubicación, según los casos, de los usos, edificio o zona industrial.

Las situaciones industriales serán las siguientes:

SITUACION 1a.- En locales de edificios destinados a viviendas o anejos a viviendas unifamiliares.

SITUACION 2a.- En naves o edificios del interior de parcela, en patio de manzana, o en espacios libres posteriores de edificación abierta.

- SITUACION 3a En edificios exclusivos para una industria, con fachada a la calle.
- SITUACION 4a En manzanas completas o edificios aislados por espacios libres de cinco metros, como mínimo, de los colindantes.
- SITUACION 5a En todos los núcleos industriales.
- SITUACION 6a Concentrados en zonas industriales.
- SITUACION 7a Aislada.
- SITUACION 8a Anejas a viviendas rurales familiares.

Artículo 75: Categoría Industrial.

En las industrias propiamente dichas, se considerarán las siguientes categorías:

- CATEGORIA 1a.- Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes.
- CATEGORIA 2a.- Industria tolerable para las viviendas colindantes. Incluye servicios anexos a la red viaria.
- CATEGORIA 3a.- Industria incómoda permitida (zona de tolerancia).
- CATEGORIA 4a.- Almacenes industriales.
- CATEGORIA 5a.- Pequeña industria incómoda.
- CATEGORIA 6a.- Mediana y gran industria. Canteras y minas.
- CATEGORIA 7a.- Explotaciones agropecuarias.

Artículo 76: Carreteras.

A los efectos de estas Normas, será de aplicación la Ley de Carreteras canarias, Ley 9/1991. Tendrán consecuentemente la condición de Autopista, la existente del Sur TF.1 y la proyectada de enlace Norte - Sur por el Tablero.

En ellas, la línea de edificación se situará a la distancia de 50 metros en la TF.1 y 62.5 en la de enlace Norte - Sur.

En ninguna de las vías antes señaladas se admitirá el acceso directo a o desde las mismas a las parcelas o edificaciones colindantes.

Las obras de apertura o mejora de las de esta última categoría se harán, salvo casos extremos muy justificados, con arreglo a las siguientes características técnicas:

Plataforma mínima.....	8 metros.
Calzada mínima.....	5 metros.
Radio mínimo.....	25 metros.
Giro máximo.....	150°
Rampa máxima.....	9 %
Rampa máxima a la salida del acuerdo en vías transversales.....	3 %
Chalcan libre mínimo.....	5 metros
Distancia de edificación, cerramientos, es-	



caleras, rampas, etc. al eje..... 8 metros
 Cuerda mínima libre de obstáculos a la visibilidad en las curvas, entre alineaciones del eje..... 25 metros

En cuanto a las carreteras de interés comarcal e insular, la línea de edificación que se medirá desde el eje de la vía, se establece para la C-822, en 11.75 m y para la C-824, en 14.75 entre los p.k. 5.250 y p.k. 8.100 y 28 en el resto del trazado.

Si de las condiciones técnicas de las Carreteras, una vez ejecutadas, resultase pérdida de visibilidad en puntos singulares, podrá obligarse en ellos a mayores retranqueos de la línea de edificación.

En cuanto a las zonas de servidumbre y afección, se estará a lo dispuesto para cada caso, en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 77: Caminos.

En los caminos que hayan de admitir circulación rodada en doble dirección, la anchura mínima de la plataforma será de 5 metros. Para obras de nueva planta, la rampa máxima no será normalmente superior al 12%, ni al 14% en casos extremos, ni los radios de giro inferiores a 12 metros, ni a 10 el ancho entre edificaciones.

Artículo 78: Red viaria urbana.

En la red viaria urbana la velocidad tendrá un límite absoluto en 60 km/h para las vías de categoría 1a (Enlaces de doble sentido con mediana), cuyo ámbito operativo comprende distancias de 1 a 3 km. Son vías de dos o tres carriles en cada sentido, según los casos.

La anchura mínima de los carriles será de 3.00 metros.

La rampa máxima admisible será de 10%.

En las restantes vías urbanas la velocidad estará limitada a 40 km/h. En las categorías 2a, 3a y 4a los carriles de circulación ordinaria tendrán una anchura mínima de 2.75 metros, y de 3.00 metros los reservados a transportes públicos. Estos últimos irán siempre acompañados de una franja de aparcamiento en línea y parada.

La anchura mínima de las aceras será de 1.50 metros, y de 12.00 metros la del paseo central en las vías de categoría 4a, aunque, ocasionalmente y en tramos cortos, esta última dimensión podrá reducirse a 9.00 metros.

En las categorías 2a, 3a y 4a las anchuras mínimas entre alineaciones serán de 20.14 y 22 metros, respectivamente. Entre ellas la rampa máxima admisible será de 10%.

En la categoría 5a (calles ordinarias) los carriles de circulación podrán reducirse a 2.50 metros. Su anchura entre alineaciones, cuando se trate de calles de nueva apertura, será la adecuada a las funciones que se les asignen y normalmente no inferior a 10.00 metros. La mínima será de 8.00 metros, salvo casos aislados en zona de baja densidad, en que podrá reducirse a 6.00 metros. La rampa máxima admisible será del 12%. Excepcionalmente podrán aceptarse tramos de 14% en calles de servicio interior de los barrios, para las que existan itinerarios, y hasta del 16% en fondo de saco y otras calles semejantes.

Artículo 79: Infraestructuras.

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

Artículo 80: Uso Libre Público.

19.- En sus categorías 1a a 6a los espacios libres destinados a parques urbanos y al ocio cultural y recreativo de la población cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

En su categoría 7a la función que se les asigna es la de preservar el paisaje de determinados espacios naturales o establecer distancias de seguridad a las Autopistas, Carreteras y otros elementos de la infraestructura.

Entre las dotaciones exigidas a los planes parciales por el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, las que equivalen a las categorías 1a, 2a, 4a, 5a y 6a de las definidas en el artículo 7a serán intercambiables cuando se estime que con ello se obtiene un mejor resultado urbano al reforzar la entidad de una de ellas y existe o pueda existir en sectores vecinos dotación razonablemente suficiente de la categoría sustituida.

No podrán computarse en las categorías señaladas en el artículo anterior lugares que constituyen riesgos, barrancos o accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al 20%, salvo que previamente se abancalen o explanen o se realicen en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto aprobado por el Ayuntamiento. La misma norma afectará a su inclusión en categorías inferiores, salvo que se justifique su idoneidad en función de la singularidad de un destino concreto, tal como parque de atracciones, circuito de



motorismo, etc. cuya ejecución se garantice como en el caso anterior y cuya superficie no represente más del 50% de la total a destinar a uso libre público dentro del plan parcial de que se trate.

Usos compatibles.

29.- Cualquier otro uso es incompatible con el Libre Público en sus categorías 1a, 2a, 4a, 5a y 6a, salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 6a, y los de carácter Docente, Asistencial o Colectivo, cuando estos no requieran edificación, o caso de requerirla se trate de centros asistenciales de urgencia (botiquines), gradas, escenarios, altavoces u otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre.

En la categoría 2a se admiten pabellones cubiertos.

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

En la categoría 7a, cuando se trate de la preservación de espacios naturales, se admiten aquellos usos o instalaciones que sin desvirtuar el carácter de tales espacios convenga a su mejor disfrute. Cuando se trate de espacios de protección de las infraestructuras, se admitirá la instalación en ellos de otras infraestructuras que no entorpezcan la funcionalidad de la principal.

Con igual condición podrán admitirse en los espacios libres de protección de autopistas, entre el límite de la zona de servidumbre (situado a 25 metros de las aristas exteriores) y el del espacio libre (a 50 metros), instalaciones deportivas u otras similares que no requieran edificación, siempre que se justifique la idoneidad o conveniencia de tal emplazamiento. Su dominio podrá ser privado.

Artículo 81: Uso docente.

19.- Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes.

Como norma mínima se tendrá en cuenta las siguientes:

Salvo casos muy justificados, a los terrenos que hayan de ser destinados a uso docente se exigirán las mismas condiciones de topografía que a los destinados a parques urbanos, serán normalmente colindantes con estos, y su superficie no será inferior a 10 m² por alumno.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares destinadas a uso docente público se construirán sin barreras arquitectónicas para minusválidos.

Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso docente privado cumplirá las mismas condiciones que el docente público.

Usos compatibles.

29.- Es compatible con el uso docente público el deportivo y aquellos otros usos minoritarios que representen servicios de principal.

Artículo 82: Uso Comercial.

19.- Los almacenes comerciales no abiertos al público o de venta a por mayor se asimilarán a la categoría comercial 4a cuando su superficie sea superior a 3.000 m² y a la 5a en los demás casos.

29.- Los comercios de categoría 1a (Hipermercados) sólo podrán emplazarse en áreas industriales o en las a ellos reservadas en los planes parciales. Dispondrán preceptivamente de una plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación dentro de su parcela.

Los de categoría 2a sólo podrán emplazarse en vías urbanas de categoría 4a o en zonas reservadas dentro de los planes parciales.

Los de categoría 3a podrán emplazarse en manzanas destinadas a equipamiento comunitario sin uso específico en el planeamiento general, en calles de categoría 4a de las áreas globalmente residenciales, o en zona admitidas dentro de los planes parciales.

Los de categoría 4a podrán emplazarse en los mismos lugares de los de categoría 3a y también calles de categoría 2a o 3a.

Para los de categoría 5a se admiten cualquier emplazamiento no asignado a otro uso incompatible.

En la categoría 6a (kioscos) el uso Comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa Licencia Municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo.

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

Condiciones mínimas.



TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.



CAPITULO I: DEFINICION Y CLASIFICACION.

39.- El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la Comunidad.

40.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con el descubrimiento y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su aprobación, protección o explotación.

Artículo 90: Definición y delimitación.

Constituye el suelo rústico aquel que, bien por sus características naturales, 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 subdivide en zonas que se corresponden con las diferentes categorías y potencialidades. Su delimitación concreta se refleja en el Plano de Clasificación del Suelo.

Artículo 91: Régimen Urbanístico.

10.- Los actos de uso y aprovechamiento del suelo rústico conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria y forestal, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y administrativa especial aplicable por razón de la materia.

29.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeron una enajenación o expropiación forzosa del dominio.



CAPITULO II: CONDICIONES GENERALES.

c) Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social que no contengan la fecha de aprobación o autorización de la parcelación y mención del órgano que la otorgo.

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

69.- Las segregaciones o divisiones de fincas rústicas deberán ser autorizadas mediante licencias municipales, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Agricultura.

79.- Cualquiera de los actos previstos en el número 1 requerirá, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa licencia municipal de segregación.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede.

Artículo 93: Asentamientos rurales.

No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población, a efectos de las limitaciones 39 y 49.b del artículo anterior, las entidades rurales preexistentes y reconocidas como tales en las Normas Subsidiarias. Será de aplicación al ámbito de estos asentamientos, según su delimitación en el Plano Clasificación y Calificación del Suelo, las determinaciones que se establece en el Capítulo 5 del presente Título.



Artículo 92: Núcleo de población. Prevenciones de las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

19.- Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico, requerirán además de la previa licencia municipal, otorgada conforme al ordenamiento jurídico y al planeamiento vigente, la autorización expresa de segregación, expedida por la Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias, la cual en ningún caso se otorgará para divisiones inferiores a la unidad mínima de cultivo, con excepción de lo previsto en el Art. 118 de esta Normativa, para los Asentamientos Rurales..

29.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la formación de un Núcleo de Población.

39.- Se presumirá la situación anterior cuando en una finca matriz se realicen subdivisiones no ajustadas a las condiciones de parcelación rústica, o cuando pueda deducirse la existencia de tramos de acceso o servicios comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la unidad mínima de cultivo, definida al efecto por la Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias.

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

- a) Edificaciones con medianerías ciegas al exterior.
- b) Tener una distribución o forma parcelaria propia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.



CAPITULO III: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

en cualquier caso, deberá emitir el correspondiente informe.

- b) Las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, ya sean con carácter provisional o permanente.
- c) Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el Organismo competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, estén destinadas al uso o servicio público y que hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.
- d) Las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar, agrícola y residencial, siempre que se ubiquen en los lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.
- e) Las construcciones e instalaciones previstas por estas Normas en las áreas delimitadas como asentamiento rural.
- f) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo necesariamente emplazados en el suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo.
- g) Las actividades mineras, extractivas de tierra o áridas, así como las prospecciones de aguas.
- h) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- i) El suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilístico.
- j) El vertido de residuos sólidos.

22.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 106 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

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

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b) La presentación de un estudio tridimensional de sobre el medio. (Maqueta o perspectiva)

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



Artículo 94: Usos característicos.

Se consideran usos característicos del suelo rústico los siguientes:

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

Artículo 95: Usos permitidos.

19.- Son usos permitidos en el suelo rústico, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establezcan, para cada categoría del mismo, los siguientes:

- a) Los necesariamente vinculados a explotaciones agrarias, forestales, acuíferas, hidroeléctricas u otras de similar naturaleza que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la explotación, extracción y destino de la finca, y se ajustan, en su desarrollo, a los planes o normas de la Consejería competente en materia de agricultura, órgano que.

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

50.- Las actividades industriales, de servicios e infraestructuras y las declaradas de utilidad pública e interés social, se sujetarán al régimen establecido para las mismas en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

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

Artículo 96: Edificaciones permitidas.

10.- Mediante los procedimientos establecidos en el Capítulo IV de la Ley sobre Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos anteriores que resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.

En los Asentamientos Rurales se estará a su regulación específica con arreglo al Capítulo 5º de este título.

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

30.- Serán de aplicación los artículos 72 y 73 de la Ley de Suelo.

Artículo 97: Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

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

A) Caseta para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán tres (3) metros de todos sus linderos.

b) Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados o, en caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Podrán instalarse en cualquier finca rústica que estando en explotación, tenga de una extensión superficial igual o mayor a la unidad mínima de cultivo.

e) Será de aplicación lo dispuesto en el punto 2 del artículo 96 precedente.

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

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

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

C) Establos y criaderos de animales:

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al diez por ciento (10%) de la finca.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

f) Cumplirán las condiciones señaladas en el punto 2 del artículo 96.

Artículo 98: Condiciones generales para los aprovechamientos de acuíferos y forestales.



10.- Se estará a lo dispuesto en la Reglamentación correspondiente a la Comunidad Autónoma de Canarias.

29.-Será preceptiva la autorización municipal, a cuyos efectos se aportará un proyecto que contenga la descripción exhaustiva del estado de los terrenos que hayan de ser afectados, así como de las condiciones en que quedarán una vez realizado el aprovechamiento, condiciones que habrán de merecer la aprobación municipal o modificarse en función de sus reparos.

30.- El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

40.- Las canalizaciones para la conducción de los alumbraamientos y agua habrán de ser objeto a autorización paralela a la de la extracción, previa presentación de la documentación señalada en el artículo 95, apartado 3.

Artículo 99: Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas.

19.- Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general en el artículo 96 regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.

20.- Los proyectos de roturación de nuevas pistas en el ámbito del suelo rustico protegido, requerirán la declaración previa de utilidad pública. En cualquier caso deberá asumir las condiciones siguientes:

- Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa que produzca menor impacto en el paisaje.
- El ancho máximo será de tres metros cincuenta centímetros (3.50)
- La altura de los desmontes en caso de producirse no será superior a los tres metros (3.00).
- Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta exceda de cinco (5) metros, en cuyo caso se sustituirán por muros de contención de mampostería de piedra vista.
- Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

- Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa de recorrido que produzca menor impacto en el paisaje.
- La altura de los desmontes no superará la magnitud equivalente a la mitad del ancho de calzada en cada caso.
- Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta supere los ocho (8) metros, debiendo sustituirse en esta caso por muros de contención.
- Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.

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

60.- Las redes de energía eléctrica en los Asentamientos Rurales (baja tensión) serán subterráneas.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer sub-estaciones, se dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado y adecuado a las condiciones de estética fijadas para el resto de la edificación del Asentamiento.

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

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

En cualquier caso el tendido de estas redes será siempre incompatible con los suelos clasificados como Rusticos de Protección Forestal.

Artículo 100: Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

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



Artículo 101: Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.

19.- Conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, fuera del ámbito de los asentamientos rurales preexistentes no se podrá establecer en el suelo rústico ninguna edificación, fija o móvil, destinada a vivienda en parcela de superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo, sin perjuicio del régimen específico de cada categoría de suelo rústico.

20.- Las viviendas a que se refiere el apartado anterior habrán de ser aisladas. Se separarán de todos sus linderos un mínimo de (3) metros y todos sus paramentos exteriores serán fachadas.

Excepcionalmente se autorizará el adosamiento cuando se trate de cubrir una pared medianera de otra edificación preexistente. La altura máxima de la edificación en cualquier fachada será de dos plantas o siete (7) metros, resolviéndose con muros de piedra natural los desniveles que pueda presentar el terreno, la altura de estos muros no superará en ningún caso los dos (2) metros.

La superficie total edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados.

30.- En fincas de dimensión superior a la unidad mínima de cultivo cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por el doble de la unidad mínima de cultivo.

Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar:

- a) Su vinculación con la explotación agropecuaria. A este efecto las fincas habrán de estar en condiciones de producción agrícola al menos en un cincuenta por ciento (50%), entendiéndose por tal la existencia de zonas preparadas mediante abancalamiento, explanaciones, etc., que justifiquen la implantación de la vivienda.
- b) Que se proyecte ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.
- c) Que no constituyan núcleo de población.



Artículo 102: Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

19.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

20.- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

30.- Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

40.- La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

50.- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, salvo que estén vinculadas a "Cámpings" previamente autorizados en régimen de explotación hotelera.

Artículo 103: Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.

19.- La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del suelo rústico.

20.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que veinte mil (20.000) metros cuadrados.

30.- Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

40.- La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

50.- La altura máxima de la edificación será nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.

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



Artículo 104: Condiciones de las estaciones de suministro de combustible y otros servicios.

10.- Para la autorización o no de la implantación de estos servicios se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 96 debiéndose satisfacer, en su caso, las condiciones del artículo 99.

20.-Deberán localizarse a menos de cien (100) metros de la delimitación de los asentamientos rurales.

Artículo 105: Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos.

10.- Las áreas susceptibles de admitir vertidos de tierras y escombros se propondrán por los servicios municipales de planeamiento y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

20.- El vertido de los residuos orgánicos u otros contaminantes requerirá un proyecto específico que se tramitará como Modificación de las Normas Subsidiarias.

Su tramitación deberá justificar su adecuada coordinación con el Plan Insular de Residuos Sólidos.

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

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

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

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

- Un estudio de las condiciones y vaguadas.

- Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes

con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

- Un plano de la imagen final del vertedero colmado y su restitución paisajística.

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

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

Artículo 106: Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

10.- A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que puedan establecerse en el suelo rústico.

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

b) Las manifestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

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

30.- Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán de los edificios habituales de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos, y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

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

50.- La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las de categoría del diez por ciento (10%) en las de la categoría B).



Se permite además el ocio y las actividades de acampada y culturales al aire libre, bajo el control de la Dirección General de Medio Ambiente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad y de los valores que se pretenden proteger.

Serán incompatibles con este tipo de suelo las actividades previstas en las letras d y e del apartado 10 del Art. 95.

Artículo 109: Régimen del Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

10.- Es uso característico de esta categoría de suelo la protección de la capacidad productiva del mismo, y de su extensión territorial.

20.- Serán pues incompatibles con esta categoría todas aquellas actividades que no estén directamente ligadas a la producción agrícola o agropecuaria, con excepción hecha de las previstas en las letras a, b, c, d, e, g, y i del apartado 10 del Art. 95.

30.- Será requisito indispensable para la autorización de las edificaciones relacionadas en el apartado anterior el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el capítulo III de este Título para cada actividad.

Artículo 110: Régimen del Suelo Rústico de Protección Ambiental.

10.- Es uso característico de este suelo el de defensa y mantenimiento del paisaje del medio natural y de sus especies y recursos.

20.- Son usos permitidos los de infraestructura y su mantenimiento, se permiten además el ocio y las actividades de acampada y culturales al aire libre, así como las actividades señaladas con las letras a, b, c, d, f y h del apartado 10 del Artículo 95.

30.- Serán requisitos indispensables para la autorización de las edificaciones relacionadas en el apartado anterior, además del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el capítulo 3 de este Título para cada actividad, las siguientes:

- Las edificaciones no deberán formar núcleos de población.
- Deberán justificar en el proyecto de edificación su acomodación al entorno de paisaje y a la topografía.
- No requerirán muros de contención superiores a tres (3) metros de altura o desnivel.

d) No se localizarán en cerríos pronunciados, cornisas o cualesquiera otros accidentes geográficos que caracterizan el entorno.

e) Estarán alejados de cualquier otra edificación en una distancia no inferior a mil (1.000) metros.

Artículo 111: Régimen del suelo rústico de protección del litoral, cauces de barrancos y red viaria insular.

10.- Es uso característico de este suelo la defensa y mantenimiento de cauces y costas, así como la preservación de las franjas de protección de la red viaria.

20.- Son usos permitidos los correspondientes a la actividad señalada con la letra b en el apartado 10 del Artículo 95.

Artículo 112: Régimen del suelo rústico residual.

10.- La producción agropecuaria es uso característico de estos suelos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

20.- Podrán realizarse en esta categoría las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujeción al régimen previsto en este Título.

30.- Dentro de esta categoría, se ha delimitado una área de suelo en las proximidades de la zona denominada El Brujo, expresamente destinada a albergar actividades agropecuarias de tipo de granjas. Su concreción geométrica se refleja en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.

Artículo 113: Fuera de ordenación.

Las edificaciones e instalaciones de cualquier tipo erigidas en el suelo rústico con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias y que resultaren disconformes con las mismas, se califican como fuera de ordenación.

Su régimen urbanístico viene determinado por los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo y concordantes de sus reglamentos.



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

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

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

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

CAPITULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

Artículo 107: Categorías del suelo rústico.

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

- a) Suelo Rústico Forestal.
- b) Suelo Rústico Potencialmente Productivo.
- c) Suelo Rústico de Protección Ambiental.
- d) Suelo Rústico de Protección de Litoral, cauces de barrancos y red viaria insular.
- f) Suelo Rústico Residual.

Artículo 108: Régimen del Suelo Rústico Forestal.

19.- Es su uso característicos el de defensa y mantenimiento de la riqueza forestal, de sus especies y recursos.

29.- Son usos permitidos las infraestructuras y su mantenimiento.



CAPITULO V: REGIMEN URBANISTICO ESPECIFICO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

TRANS. A URBANO.

Artículo 116: Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes donde proceda su concreción vienen reflejadas en los planos correspondientes.

Artículo 117: Línea de edificación.

La línea de edificación guardará en todos los supuestos un retranqueo al eje del camino, que deberá ser determinado en cada caso por la Oficina Técnica Municipal, y que no podrá ser nunca inferior a siete (7) metros.

Artículo 114: Definición y Delimitación.

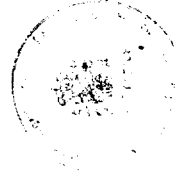
19.- Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que las Normas Subsidiarias excluyen del régimen derivado del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, por cuanto que en el momento actual no constituyen aún formas de vida propiamente urbanas y es objetivo de las Normas el regular su natural proceso de transición hasta su consolidación como núcleos de población.

20.- Estos asentamientos son los siguientes:

- 1.- Salto del Pino.
- 2.- Suelo intersticial al urbano de La Esperanza.
- 3.- Entorno de la Montañeta-Montaña Pereda.
- 4.- Suelo Intersticial y periférico de Las Rosas.
- 5.- Las Barreras.
- 6.- Suelo intersticial y periférico de Machado.
- 7.- Suelo intersticial y periférico de San Isidro Llano Blanco.
- 8.- Periferia de Barranco Hondo.

Artículo 115: Red Viaria Básica.

Constituyen la Red Viaria Básica el sistema de caminos y sendas de uso y dominio público, que sirven de acceso a los diferentes pueblos. Puede ser rodado o peatonal según las necesidades y el momento.



Artículo 118: Características de la parcela y de la edificación.

ASENTAMIENTOS RURALES	
Ordenanzas particulares	Parámetros urbanísticos
Tipo de edificación	Atalada
Parcela mínima	600 m2
Fronte mínimo	10 m (1)
Longitud máxima fachada	12 m
Ocupación de parcela	25%
Coefficiente de edificabilidad	0,42 m2/m2
Techo máximo edificable	252 m2 (2)
Retranqueo eje de vía	7 m
Retranqueo a linderos	3 m
Chañán en esquina	5 m (3)
Número de plantas	2
Altura reguladora	7,10 m
Alturas libres (máx. / mín.):	
planta sótano	2,5 m / 2,2 m
planta baja	3,3 m / 2,5 m
planta primera	3,0 m / 2,5 m
Vuelos (long. / anch. / retranq.):	
balcones	(4) / 1,2 m / 1,2 m
cuerpos volados	(4) / 1,2 m / 1,2 m
Patios interiores:	
superf. mínima	8,5 m2
lado mínimo	2,5 m2
Usos permitidos	Residencial y compatibles

- (1) La geometría de la parcela ha de ser tal que sea posible inscribir en ella un círculo de 10 m.
- (2) En parcelas mayores de 600 m² el techo máximo edificable será de 250 m² por unidad de vivienda.
- (3) La cerca exterior de la parcela, deberá ser un chañán de 6 m en cruces que formen ángulo inferior o igual a 120°.
- (4) La longitud máxima de desarrollo en vuelos no será superior al 80 % de la longitud de la fachada correspondiente.

Artículo 119: Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada conforme al Artículo anterior, ha de estar incluida en la delimitación de Asentamiento Rural, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además las siguientes:

19. Condiciones mínimas de urbanización:

- a) Dar frente al Red Viaria Básica y disponer de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- b) Que aun careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la administración Municipal estime pertinentes.

20. Condiciones mínimas de parcelación.

- a) Contar con licencia previa de parcelación y autorización de construcción, expedida por la Dirección General de Urbanismo de conformidad con los Artículos 6 y 11 de la ley 5/37 de 7 de Abril, y Art. 93 de esta normativa.
- b) Cumplir con las condiciones mínimas señaladas en el Art. 119 de esta Normativa.

Artículo 120: Condiciones de estética.

19.- Salientes y vuelos:

No se admite rebasar la alineaciones exteriores de fachada salvo cornisa y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en su caso, retrasando el plano de fachada respecto del retranqueo oficial a la vía.

20.- Tratamientos de fachadas:

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios:

- a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona (gama de los ocres, blancos y claros en general).
- b) Los aplacados en su caso habrán de ejecutarse con piedra natural o artificial en piezas de formato regular, con materiales cerámicos con acabados siempre que sean de tonos uniformes y con revestimientos tradicionales del entorno.

- c) La carpintería habrá de ser preferentemente de madera pintada. Se admite el aluminio anodizado, color bronce y carpintería metálica en los colores y tonos enunciados en el apartado anterior.
- d) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.
- e) Las plantas bajas no destinadas a viviendas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.
- f) Los cerramientos en parcelas de edificación abierta se formarán preferentemente con elementos vegetales. En todo caso, los cierres de obra no podrán tener altura superior a un metro en obra de fábrica, y el resto vegetal o con verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable.
- g) Las cubiertas se adaptarán al entorno. Estarán prohibidos los lavaderos, tendederos, torreones y otras construcciones auxiliares en cubierta, que deberá por tanto conservar su entidad unitaria como remate de la construcción.

32.- Tratamiento de muros de contención:

- a) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de cuatro (4) metros.
- b) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar. El remate del cerramiento cumplirá con lo establecido en el punto f) del apartado anterior.

Artículo 121: Condiciones generales de protección del patrimonio histórico en los Asentamientos Rurales.

19.- Será de aplicación lo previsto en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

22.- A sus efectos los Asentamientos Rurales tendrán en su conjunto la consideración de los lugares a que se refiere el apartado a) de dicho artículo.



TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.



CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

SECCION PRIMERA: Determinaciones generales.

Artículo 122: Definición y Delimitación.

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias destinan a ser soporte del crecimiento no vinculado a los núcleos tradicionales.

Su delimitación se establece gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

Artículo 123: Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

10.- El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

20.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título IV de estas Normas y al contenido del presente.

30.- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector del suelo apto para urbanizar, integrando en todo caso a los elementos del sistema general de comunicaciones interiores al mismo. También integrarán elementos de sistema generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos

al sector.

40.- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en el capítulo II de este Título.

50.- Las ordenanzas de Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos I y III de estas Normas.

Artículo 124: Régimen urbanístico de la propiedad.

10.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo, en sus Reglamentos y en las presentes Normas.

20.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo apto para urbanizar podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde.

30.- Los propietarios de suelo apto para urbanizar tendrán derecho a noventa por ciento (90%) del aprovechamiento global que se asignen las Normas Subsidiarias al sector correspondiente.

Artículo 125: Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para urbanizar están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y de expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- El diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos.

b) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

c) Costear la urbanización en los terrenos señalados en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, por el 63.3 del Reglamento de Plantamiento.



d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo.

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

Artículo 126: Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores.

19.- Las facultades de edificación contempladas para los sectores de Suelo Apto para Urbanizar no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa formalización de las cesiones obligadas del planeamiento.

20.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Apto para Urbanizar no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

Igualmente y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrá autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

30.- No se podrá ejecutar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para Urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entretanto, será de aplicación el artículo 92 de esta Normativa.

Artículo 127: Requisitos para poder edificar.

19.- En el Suelo Apto para Urbanizar una vez aprobado el Plan Parcial y constituida la Junta de Compensación, en los supuestos que tal sistema sea aplicable podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos de los artículos 17.45 y 59, o en su defecto los siguientes:

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

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

c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de la obras de urbanización en la parte que corresponda.

A efectos de fijación de la cuantía de la fianza se tomara como referencia el precio de adjudicación de las obras de urbanización.

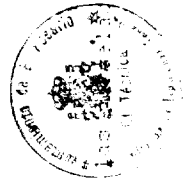
d) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efectos para todo o parte del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

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

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalización telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galería de servicio.
- i) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

30.- Se consideraran infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalización telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidratantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.



- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que haya concedida licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

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

En caso de espacios libres privados al servicio, o que forman parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

50.- Las etapas de ejecución deberán ser ámbitos territoriales funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo polígono, y tendrán que ser aprobados por el Ayuntamiento.

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

70.- El cumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado.

Asimismo, implicará en lo necesario la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 128: Ejecución del planeamiento.

10.- Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar, contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

20.- No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector polígono cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

30.- Los propietarios de terrenos situados en Suelo Apto para Urbanizar deberán promover los Planes Parciales de cada sector en el plazo mínimo de ocho años, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de la entidades urbanísticas colaboradoras que exijan el sistema de actuación elegido, iniciado la urbanización del sector conforme al Plan de Etapas aprobado para el Plan Parcial, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial en los plazos que el mismo señale.

SECCION SEGUNDA: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 129: Contenido.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, serán además del que al respecto señalan los artículos 45 y 64 del Reglamento de Planeamiento y los apartados 1 a 5 de la instrucción de la CUMAC sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales Especiales y Estudio de Detalle de 26 de Junio de 1987, los que se señalan en este artículo.

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

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y la reservas de suelo para dotaciones de centros de todo ello en relación con la red viaria, incluyendo peatonales.

Cada zona homogénea se caracterizará por el número que le corresponda por su superficie y por las ordenanzas de aplicación. Deberá expresarse la naturaleza pública o privada de los terrenos, resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.



b) Plano de espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de los espacios libres y viarios, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento, reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y las señalizaciones de sentido del tráfico. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

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

d) Esquemas de las redes de servicios de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, canalización telefónica y de canalización de semáforos, allí donde fueren necesarios.

Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales, e incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

e) El plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En el suelo vinculado a cada edificio diferenciará los espacios libres privados comunales de los individuales.

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

g) Planos de impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos locales, arbolado y edificios existentes.

Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación mediante perspectivas o fotografías de las situaciones actuales y previstas, de los edificios proyectados y el contrastes de su escala con el entorno inmediato y plano adyacente.

Artículo 130: Estudio de Detalle.

En el desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudio de Detalle, con el contenido y documentación que al respecto establecen, tanto los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento como los apartados 6 y 10 de la Instrucción de la CUMAC, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle.

1 DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Política Territorial

923 ACUERDO de 26 de junio de 1987, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, por el que se dicta Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 26 de junio de 1987, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Vista la problemática planteada ante diversas interpretaciones que las Corporaciones Locales hacen de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los Reglamentos que la

desarrollan en relación con el contenido y finalidad de los distintos instrumentos de planeamiento, cuya consecuencia es el retraso considerable en su aprobación definitiva, con el evidente perjuicio que para los intereses generales ello supone; y

Resultando que la Comisión, en sesión celebrada el pasado ocho de junio, aprobó un borrador de Instrucción o Circular que viniera a senar unos criterios interpretativos que, sin sustituir a la legislación urbanística vigente, sirviera para onclar a los distintos órganos de la Administración con competencia en materia de urbanismo, borrador que sin embargo se estimó debía ser completado en lo referente al objeto, contenido y límites de los Estudios de Detalle, dada la confusión que frecuentemente se está produciendo entre lo que legal y reglamentariamente debe contemplarse como modificación del planeamiento y lo que debe estimarse como Estudio de Detalle.



configuran los artículos 6 y 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Considerando que este Organismo está facultado para dictar instrucciones y Circulares dentro del ámbito de sus competencias, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias acuerda dictar la siguiente Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

1.- Introducción.

La presente Instrucción se refiere al contenido de los Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, y se dicta en función de la potestad que la Ley de Procedimiento Administrativo (artículo 7) y la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas Canarias confieren a la "Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias".

El objetivo de esta Instrucción es el de aclarar algunas determinaciones previstas en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, utilizando la facultad que tienen los órganos competentes en materia de urbanismo.

De esta forma se trata, por un lado, de evitar que mediante procedimientos y figuras de planeamiento inadecuados se alienen esencialmente los instrumentos de planeamiento general y parcial, y que la inversión de ordenanzas ambiguas posibilite aumentos de edificabilidad que sobrepasen los contenidos los planes aprobados, y por otro, facilitar a los órganos competentes para la aprobación del planeamiento, la percepción real del fin perseguido, con los proyectos de planeamiento sometidos a su conocimiento, y establecer la relación del plan con la función que asume, en cuanto es soporte urbanístico de un determinado proyecto de desarrollo urbano y de inversión económica.

En este sentido, se pretende que los planes reflejen una imagen acabada, evitando dejar sin concreción algún aspecto sustancial del mismo, y garantizar la capacidad funcional viaria, en términos de adecuación al territorio, prestación de servicios públicos y fluida viabilidad del tráfico.

2.- Cualquier interpretación de Ordenanzas que lleve implícita cambios en volumen edificable, en la densidad de población y número de habitantes previsto, en la altura de la edificación, en las Ordenanzas técnicas, en la red viaria pública, (incluso en casos de cumplimiento las mismas) y cualquier otro análogo, se entenderá como modificación del plan y, por tanto, deberá tramitarse como tal.

3.- A los efectos de una total percepción por el Organismo que tenga encomendada la aprobación definitiva de los planes especiales, parciales, modificación de estudios y Estudios de Detalle, del impacto de éstos sobre el territorio, será preceptivo para su tramitación, acompañar a la documentación técnica, fotos aéreas que correspondan a la totalidad del ámbito de actuación, que en cada caso se trate, a escala que permita apreciar

suficientemente las características topográficas del mismo. En circunstancias excepcionales, podrá ser exigible la maqueta del plan a escala adecuada.

4.- Los Planes Parciales se entenderán como instrumentos finalistas y operativos, aun a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuación con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del párrafo anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista.

Las eventuales distorsiones que puedan producirse en razón a los cambios en las condiciones generales previstas para el desarrollo del plan, deberán ser resueltas mediante modificaciones o revisiones, según proceda.

5.- Los Planes Parciales deberán justificar en su contenido la adecuación de la red viaria a la topografía y a las necesidades del tráfico rodado y peatonal que ellas mismas generen, así como su correcta adecuación a las necesidades inherentes a la prestación de los servicios públicos de policía, correos, tranvías, recogida de basura y bomberos.

6.- Los Estudios de Detalle vienen regulados en los artículos 6.3 y 14 del texto refundido de la Ley del Suelo y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. De ellos se deduce que la figura de Planeamiento de Estudios de Detalle constituye solamente un instrumento de configuración, definición, detallado de los últimos extremos del planeamiento, sirviendo entre los planes de ordenación que conllevan determinaciones de nivel de plan parcial y las licencias de edificación.

7.- Los Estudios de Detalle son de aplicación:

A) Para completar alguna de las determinaciones del plan hasta el nivel exigido en los puntos c y f del párrafo 2.1 del artículo 12, en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y aquellas otras que pudieran estar fijadas en los documentos de ordenación que desarrollan en el Estudio de Detalle.

B) Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el planeamiento tenga a estos efectos.

3.- Los Estudios de Detalle no podrán:

A) Cambiar la calificación del suelo.

B) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollan o cumplir.

C) Establecer nuevas ordenanzas.

D) Reducir las superficies destinadas a vias o espacios libres.

E) Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizable.

F) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitido y, en su caso, la densidad de vivienda o intensidad autorizada de uso del suelo.

G) Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

9.- Los Estudios de Detalle deberán ir compuestos de memoria y planos.

A) Memoria.

La Memoria constará de:

a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

b) Si se trata de establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, haciendo referencia al tipo de planeamiento o norma en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.

c) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a vias ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.

d) Si se trata de ordenar volúmenes en suelo urbano, indicará qué especificaciones desarrolla, bien referidas al Plan General, Norma Subsidiaria, Plan Parcial o Especial, según los casos.

e) Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación del suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el plan.

f) Cuando se trate de Estudio de Detalle cuya redacción figura expresamente en el planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.

g) Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que, como consecuencia, haya adoptado la Corporación.

B) Planos.

A escala mínima de 1:5.000, en función de las prescripciones y alcances del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

a) Plano de situación en relación con la ciudad.



Santa Cruz de Tenerife, a 25 de junio de 1987.- El Secretario de la Comisión, Juan Luis Medina Fernández-Acosta.

b) Plano parcelario y de delimitación.

c) Plano de ordenación vigente.

d) Plano del estado actual de los terrenos y la edificación.

e) Planos de bidimensionalidad que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluya, como mínimo, alineaciones.

10.- Los Estudios de Detalle, una vez aprobados definitivamente por las Corporaciones Locales, deberán ser remitidos a la Dirección General de Urbanismo con toda la documentación técnica por duplicado, debidamente diligenciada, así como con el expediente administrativo en el que constan todas las actuaciones, a fin de que el órgano competente tome conocimiento de su aprobación definitiva, si procede.

libre.

Artículo 131: Proyectos de Urbanización.

19.- Los Proyectos de Urbanización deberán tener el contenido y documentación que al respecto se establece en los Art. 57 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

20.- Deberán resolver la adecuada conexión de la red viaria interior, y de los servicios, con los sistemas generales y redes de distribución general, en los términos y características urbanísticas que se establece en las presentes Normas Subsidiarias.

39.- La pendiente máxima exigible para redes urbanas será del 15% y del 9% para la red de carreteras.

Artículo 132: Criterios de Ordenación.

19.- Los barrancos, acantilados y cualesquiera otros accidentes topográficos que se encuentran clasificados como de protección no edificable son intrínsecamente no aptos para urbanización, por lo que sus superficies no podrán computarse dentro de la del sector al que pertenezcan, a efectos de edificabilidad.

20.- Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con estricta sujeción a las determinaciones contenidas en el capítulo II de este título relativo a las características de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

El Plan Parcial deberá justificar, en anexo separado de la Normativa Urbanística, que la aplicación integrada de sus ordenanzas en ningún caso puede dar lugar al llamado eufemísticamente "volumen no computable", y que en todo caso el sumatorio de la edificabilidad y densidad de población total resultante de la aplicación detallada de las ordenanzas a todas las parcelas, coincide exactamente con la edificabilidad máxima y población asignada al sector por las presentes Normas.

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

50.- Se diseñarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

60.- Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, y distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire

Artículo 133: Condiciones del diseño de la red viaria.

12.- El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la Ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsiones de aparcamiento.

29.- La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

39.- En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

49.- Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

59.- La red viaria tendrá la superficie mínima imprascindible para facilitar la circulación de personas y circulación y estacionamiento de automóviles, lo que deberá quedar acreditado en la memoria justificativa del Plan. En ningún caso su superficie será menor del 16% de la superficie del Sector.

69.- La red viaria se diseñará asegurando la mejor adaptación al perfil longitudinal del terreno, compartiendo como norma general el desmonte y terraplen a partes sensiblemente iguales.

79.- Si en el desarrollo del Sistema General de Comunicaciones se detectaran desajustes importantes entre el trazado y la características del terreno, se procederá a modificar los trazados propuestos por las Normas. Dicha modificación deberá quedar suficientemente justificada por el análisis comparado de ambos trazados y de su funcionalidad e impacto.

En este sentido, las motivaciones de mayores costes se subordinarán obligatoriamente a las que justifiquen situaciones físicas menos impactantes en el medio natural.



Artículo 134: Condiciones de la edificación.

12.- Las Ordenanzas de los Planes Parciales se acomodarán a las condiciones generales de la edificación, contenidas en el Título Primero, y a las determinaciones de carácter general contenidas en éste.

22.- Los Planes Parciales expresarán detalladamente las características físicas de las tipologías adoptadas, y justificarán su adecuación al entorno.

A este respecto, se establecerán, para cada tipología los siguientes aspectos definitivos de la geometría edificatoria.:

- a) Longitud máxima de fachada.
- b) Altura reguladora.
- c) Fondo máximo edificable, con especial concreción en terrenos en ladera.
- d) Distancia mínima entre edificaciones.
- e) Regulación pormenorizada de vistas y soleamiento.
- f) Regulación de excavaciones y cortes en el terreno natural para la implantación de las edificaciones.
- g) Regulación de altura para muros de contención vistos.
- h) Servidumbre de vistas para las edificaciones en ladera.

Artículo 135: Ordenación en ladera.

Se establecen como ordenanzas complementarias a las de los Planes Parciales para la edificación en ladera, los siguientes:

12.- Parámetros de Composición.

Pendiente	Pendiente	Pendiente
15% a 25%.	25% a 35%	35% a 45%

Altura máxima edificable.....	4pl.....	3pl.....	1pl.
Fondo máximo edificable.....	15m.....	13m.....	8m.
Altura máxima de muro de contención visto.....	3m.....	4m.....	4m.
Volumen máximo de excavación, en relación con el edificado.....	30%.....	25%.....	20%
Longitud máxima de fachada.....	50m.....	30m.....	15m.

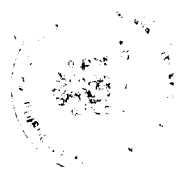
22.- La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento dentro de una misma parcela, deberá ser igual o superior a la profundidad de los mismos, entendiéndose por tal la distancia entre fachadas opuestas, y en cualquier caso, superior a la altura. El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación a base de jardinería y arbolado de alto fuste.

32.- Computará a efectos de superficie construida todos los metros cuadrados de edificación aparente y habitable con independencia de su situación respecto de la rasante de las vías de acceso a la parcela. Dicho cómputo se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de esta Normativa.

42.- En la edificación en ladera, la cubierta constituye la quinta fachada, por lo que deberá ser obligatoriamente tratada como tal mediante materiales específicamente fabricados para acabados de cubiertas.

Se admiten tratamientos de jardinería y solarium o de picón, cuando la cubierta no sea transitable.

Las eventuales instalaciones o depósitos que precisen su ubicación en cubierta deberán estar protegidos de la vista, mediante celosías o mampostería, con acabado de fachada.



CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU).

SECCION PRIMERA: SECTOR TABAIBA (SAU-1/S1).

Artículo 136: Directrices generales de Ordenación.

19.- El Sector de Tabaiba es un Suelo Apto para Urbanizar con Plan Especial aprobado, en curso de ejecución, con plan de etapas caducado y por tanto sujeto a revisión.

En el proceso de su ejecución, el área comprendida entre la Autopista y el Mar ha alcanzado el grado de consolidación necesaria para ser considerada como urbana, no así en lo que a urbanización se refiere.

Al objeto de complementar los déficit de urbanización, equipamiento y servicios, y por tratarse de un suelo perfectamente acotado por límites físicos, se ha previsto que la revisión en este ámbito se lleve a efecto mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior que acomode el Plan primitivo a las determinaciones de las presentes Normas, en las condiciones que al respecto se señalan en la Sección Tercera del presente título.

En el resto del ámbito del Sector, se procederá a la revisión del primitivo Plan Especial mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial de conformidad con las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias.

20.- El tipo de edificación será unifamiliar aislada en Ciudad Jardín. Será de plena aplicación a todo su ámbito el artículo 135 de este Título.

30.- El uso dominante será el residencial - turístico. Serán usos compatibles los definidos con carácter general en las Normas Generales de Uso del Título I.

Artículo 137: Directrices de Gestión.

12.- De conformidad con lo establecido en el artículo 27-3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito del sector SAU-1/S1, dado que las nuevas determinaciones suponen la modificación del régimen urbanístico vigente. La publicidad del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente, el ámbito de suelo urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

20.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, y en razón de las circunstancias concurrentes en este sector de SAU, señalados en la Memoria de Ordenación, el Ayuntamiento o, en su defecto, la Dirección General de Urbanismo, dispondrá del plazo de dos años para llevar a cabo la revisión de oficio del Plan Especial primitivo, mediante la formulación de un plan parcial, conforme a las determinaciones señaladas en estas Normas.

30.- Alternativamente y durante este plazo, los propietarios que concentren al menos el 60% de la superficie del SAU, podrán sustituir a la iniciativa municipal, mediante la oportuna presentación del documento del Plan Especial revisado ante el Ayuntamiento.

40.- Si transcurrido dicho plazo, la formulación del Plan no se hubiere llevado a efecto por cualquiera de las vías señaladas en los apartados segundo y tercero, los terrenos en cuestión retornarán automáticamente a su primitiva clasificación de suelo rústico.

Artículo 138: Sistema de actuación.

12.- El sistema de actuación será el de cooperación salvo que en atención a las circunstancias concurrentes y al grado de dinamismo de la iniciativa privada, el órgano competente decida optar por el sistema de compensación.

20.- Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias, mantendrán estrictamente el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el Plan Especial primitivo.

30.- Sea cual sea el sistema de actuación elegido los propietarios en los que concurran las circunstancias señaladas en el apartado anterior se incorporarán a la Unidad de Reparcelación o en su caso a la Junta de Compensación, exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de Urbanización que pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada o asignada.

40.- El resto de los propietarios entrará a formar parte de la Unidad de Reparcelación o, alternativamente de la Junta de Compensación con la cuota que resulte proporcional a la superficie de suelo aportada.

50.- Los terrenos afectados a viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos de cualquier tipo, en el Plan Especial primitivo, no son susceptibles de generar aprovechamiento en ningún caso para quien ostente patrimonialmente su dominio, y serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, inmediatamente después de producirse la aprobación definitiva del nuevo Plan Parcial.

60.- Los costes de ejecución de la urbanización que resulten del nuevo Plan revisado, cualquiera que sea el sistema de actuación que se adopte, se satisfarán en primer término, con cargo a la fianza obtenida por el Ayuntamiento con la subasta de los terrenos embargados al Promotor, en ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de Marzo de 1987 (Anexo I) y los que en su caso, se embargen de nuevo al mencionado Promotor, si el Ayuntamiento optase por ejercitar las facultades que se derivan de la aplicación de la ordenanza a-7 del apartado X del primitivo Plan Especial, como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones de urbanizar.

Las diferencias que resulten respecto del coste total de la implantación de los servicios se distribuirán proporcionalmente entre los propietarios de parcelas incluidos en el ámbito del nuevo Plan Parcial, por el procedimiento que corresponda al sistema de actuación elegido.

En todo caso, los propietarios de parcelas están sometidos a la obligación de culminar la urbanización, en la parte alícuota que les corresponda según el aprovechamiento urbanístico atribuido o consolidado, y de conformidad con los términos de la subrogación y de los compromisos adquiridos ante el Ayuntamiento en el trámite de concesión de las respectivas licencias de edificación.

70.- La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias producirá la declaración formal de incumplimiento de las obligaciones de urbanización pendientes de ejecución.

En ejecución de las Normas Subsidiarias, y a los efectos de cumplimiento de las Directrices de Gestión, el Ayuntamiento procederá a valorar los costes de las obras de urbanización pendientes, según el Proyecto de Urbanización, ajustándose a los índices de precios actuales, procederá a su culminación con cargo a los recursos

señalados en el apartado 60 de este artículo y formulará la revisión del planeamiento que habilite el cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, cambiando el sistema de actuación para su puntual ejecución.

80.- La cesión de derechos, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria en favor del municipio, se producirá una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.(Art. 124 R.G.).

Si el Ayuntamiento estimara innecesaria la reparcelación, la cesión de dichos terrenos en tales condiciones se producirá cuando la Corporación adopte el acuerdo que así lo declare. (Art. 188.3 a) R.G.).

Artículo 139: Disposiciones relativas a la edificabilidad.

19.- La revisión de la Normativa Urbanística del Plan Especial primitivo y en particular de los índices edificatorios y altura reguladora, para su adaptación a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, se llevará a cabo de conformidad con el siguiente cuadro de convertibilidad:

EDIFICABILIDAD PRIMITIVA. M3/M2	EDIFICABILIDAD NUEVA. M2/M2 (1)	NUMERO DE PLANTAS.
4.0 M3/M2	0.93 M2/M2	3 Plantas.
3.0 M3/M2	0.80 M2/M2	3 Plantas.
2.0 M3/M2	0.60 M2/M2	2 Pl.
1.2 M3/M2	0.40 M2/M2	2 Pl.

(1) Téngase en cuenta que la edificabilidad nueva, viene expresada en M2/M2, en lugar de M3/M2 como ocurría en el Plan Especial primitivo.

20.- Quedan excluidos de la obligatoriedad de cumplir con estos parámetros de edificabilidad y altura las parcelas que se encuentren construidas, o con licencia otorgada, de conformidad con las determinaciones del primitivo Plan Especial, con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de estas Normas.

30.- La densidad de población máxima admisible al sector será la de 100 habitantes por hectárea de suelo bruto.

49.- Los criterios de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

-Por cada cien metros cuadrados de edificación residencial se entenderá que la correspondencia en habitantes, será de cuatro (4).

-De cada 120 m² de construcción, 100 m² se destinarán a uso exclusivo residencial y 20 m² a usos complementario de aquel, tales como aparcamientos, comercios, equipamiento socio cultural y análogos.

Artículo 140: Disposiciones relativas a la Normativa urbanística.

19.- El Plan Parcial incorporará como ordenanzas complementarias, y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación, tanto las ordenanzas de ladera como las establecidas con carácter general para la edificación en el Título I.

Artículo 141: Disposiciones relativas a la Red Viaria y Sistema de Espacios Libres.

19.- La red viaria del Nuevo Plan Parcial deberá respetar con carácter general los trazados de la red viaria primitiva, así como los terrenos destinados en el Plan Especial al sistema de espacios libres. Todo ello, sin perjuicio de las mayores afectaciones a que hubiere lugar en razón a la legislación del suelo vigente y sus reglamentos, y a las necesidades que se deriven del diseño del Plan.

29.- Complementariamente al uso escolar previsto en el Plan Especial primitivo, se destinarán a este uso, así como a internado y residencia de profesores, las parcelas que a continuación se relacionan:

Sector 3	Parcelas	2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,17, 18,19,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30.
Sector 2A	Parcelas	1,2,3,4,5,6,7.
Sector 2B	Parcelas	2,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, 19, y 20.
Sector 74	Parcelas	1,2, y 3.

Todas ellas quedarán englobadas en una sola y su edificabilidad será de 9.000 m². Los trazados de las dos calles en fondo de saco y de la zona verde interiores al perímetro definido por las mencionadas parcelas, tendrán carácter meramente indicativo a efectos de poder ser remodeladas como mejor convenga para la implantación del colegio y las

zonas deportivas del mismo.

Artículo 142: Disposición adicional.

19.- En aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los órganos que tienen encomendada la aprobación inicial del Plan Especial revisado, será preceptivo para su tramitación, acompañar la documentación técnica de una maqueta de volúmenes a escala mínima de 1:2.000, así como fotografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

SECCION SEGUNDA: SECTOR COSTA CARICIA (SAU-1/S2).

Artículo 143: Directrices generales de ordenación.

19.- El sector de Costa Caricia es un suelo apto para Urbanizar, con Plan Especial aprobado, en curso de ejecución, con Plan de Etapas caducado y por tanto sujeto a revisión, de conformidad con las determinaciones de las presentes Normas.

29.- En la delimitación del sector SAU-1/S2 se mantiene el ámbito territorial del primitivo Plan Especial, si bien dentro de él se califica como suelo de protección y por tanto no edificables los terrenos con pendiente superior al 50%, cuya delimitación concreta se expresa en los Planes de Clasificación y Calificación del Suelo.

39.- El tipo de edificación será aislada y su tipología indistintamente la de residencial colectiva unifamiliar, apartamentos, bungalows y hotelera.

49.- El Plan Parcial contendrá una propuesta de ordenación del litoral, que deberá contemplar la conexión rodada con el autoconstrucción de Boca Canarejo, así como con Radamul.



59.- Tanto el enlace costero con Radazul como el previsto a media ladera, se ejecutarán de manera mancomunada con dicha urbanización. Los costes se repartirán en proporción a la longitud de trazado que corresponda a cada Sector.

62.- Corresponderá también a este Sector la obligatoriedad de ejecutar el enlace con el paso a nivel de la Autopista, así como el tramo del Sistema Local paralelo a la Autopista que sirve de conexión con el nudo situado en el SAU-2/S.2.

La ejecución de los enlaces mencionados en este apartado deberá ser previa a la puesta en servicio de los enlaces previstos en los apartados 39 y 49.

79.- El uso dominante será residencial-turístico. Serán usos compatibles los definidos con carácter general en las Normas Generales de Uso del Título I.

Artículo 144: Directrices de gestión.

19.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 27-3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito del sector SAU-1/S2, dado que las nuevas determinaciones suponen la modificación del régimen urbanístico vigente.

La publicación del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente el ámbito de suelo urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

29.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, los propietarios que en conjunto concentran al menos el 60% de la superficie del sector podrán tomar la iniciativa de formular el Plan Parcial, mediante su oportuna presentación ante el Ayuntamiento.

Artículo 145: Sistema de actuación.

19.- El sistema de actuación será el de compensación.

29.- Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación, u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias, mantendrán el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el Plan Especial primitivo.

39.- Los propietarios en los que concurran las circunstancias señaladas en el apartado anterior se incorporarán a la Junta de Compensación exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de urbanización que eventualmente pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada.

49.- El resto de los propietarios de los terrenos no edificables, contenidos en el ámbito del sector, entrarán a formar parte de la Junta de Compensación con la cuota que resulte proporcional a la superficie de suelo aportada.

59.- Los terrenos afectos a viales, zonas verdes, espacios libres, equipamiento de cualquier tipo, en el Plan Especial primitivo, no son susceptibles de generar aprovechamientos, en ningún caso, para quien ostente patrimonialmente su dominio, y serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

La Red viaria del plan revisado deberá mantener los trazados y características de las calles cuya ejecución se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas.

Artículo 146: Disposiciones relativas a la edificabilidad.

19.- La edificabilidad del Sector SAU-1/S2 será de 0.36 m²/m². Para el cómputo de la edificabilidad global y absoluta del sector, la superficie de referencia será la que resulte de deducir, de la superficie total del sector, la de las áreas de protección no edificables más la correspondiente a las parcelas que hayan consolidado su edificabilidad u obtenido licencia de edificación, con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de estas Normas.

A los efectos de reparto territorial de la edificabilidad bruta por áreas homogéneas, se establecen los siguientes coeficientes de zona. (Edificabilidad máxima de parcela neta).

- a) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente inferior al 25%..... 1,0 m²/m²
- b) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25% e inferior al 35%..... 0,7 m²/m²
- c) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 35% e inferior al 50%..... 0,4 m²/m²

Los terrenos con pendiente superior al 50% no serán edificables.

29.- Quedan excluidas de la obligatoriedad de cumplir con el parámetro de coeficiente de zona las parcelas que se encuentren construidas con licencia otorgada, de conformidad con las determinaciones del primitivo Plan Especial, con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias.



39.- La densidad de población máxima asignada al sector será de 120 habitantes por hectárea de suelo bruto.

40.- Los criterios de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

-Por cada 100 m² de construcción residencial se entenderá que la correspondiente en habitantes será de cuatro (4).

-De cada 120 m² de construcción, 100 m² se destinarán a uso exclusivo residencial y 20 m² a uso complementario de aquella.

Artículo 147: Disposición relativa a la Normativa urbanística.

19.- El Plan Parcial incorporará como ordenanzas complementarias, y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación, tanto las ordenanzas de laderas contenidas en el artículo 135 de este Título como las establecidas con carácter general para la edificación en el Título I.

Artículo 148: Disposición adicional.

19.- En aplicación de lo previsto, en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los órganos que tienen encomendada la probación inicial, provisional y definitiva del Plan Parcial revisado, será preceptivo para su tramitación acompañar la documentación técnica de una maqueta de volúmenes, a escala mínima de 1:2.000, así como fotografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

SECCION TERCERA: SECTORES DE SAPU "EX NOVO" DE USO RESIDENCIAL TURISTICO. (SAU-2).

Artículo 149: Directrices generales de ordenación.

12.- El ámbito de actuación será el definido para cada uno de los sectores en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo, si bien con las limitaciones que a efectos de ocupación de suelo se derivan de la calificación como áreas de protección no edificables de laderas, acantilados y cauces de barrancos.

20.- El tipo de edificación será, en todos los sectores, aislada y su tipología indistintamente, la de residencial colectiva, unifamiliar aislada, apartamentos, bungalows y hotelera, salvo en el sector SAU-2/S3 en el que no se admiten otra tipología que la unifamiliar aislada tipo Ciudad Jardín.

39.- Las alturas reguladoras, en función de las distintas tipologías, serán las siguientes:

- Residencial colectiva. 3 plantas.
- Viviendas Unifamiliares 2 plantas.
- Apartamentos y Bungalows 2 plantas.
- Hoteles 4 plantas.
- Servicios de interés público o social 2 plantas.

42.- En los sectores SAU-2/S2, situados en el frente costero, será preceptivo que el Plan Parcial que lo desarrolle incluya un anexo referido específicamente a la ordenación del litoral y a los accesos peatonales a la costa, reflejados en los Planes de Ordenación.

52.- El uso dominante para todos los sectores será el de residencial y/o turístico. Serán usos compatibles los definidos con carácter general en las Normas Generales de Uso del Título I.

62.- Para cada sector, se han definido en los planos de Red Viaria los correspondientes Sistemas Locales que deberán vertebrar la Red Viaria interior. Su ejecución irá a cargo del desarrollo del sector.

En el caso del sector SAU-2 S3, la concreción del trazado del Sistema Local corresponderá al Plan Parcial, si bien en los términos y características señalados en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación. Asimismo, en este sector el diseño de la Red Viaria ha de garantizar su continuidad territorial, por encima de las barreras físicas que suponen los barrancos que lo atraviesan.

El resultado ha de ser el que todo el ámbito del sector resulte con un niveles de accesibilidad homogénea

El trazado del Sistema Local del Sector SAU-2 S3 deberá ser aprobado por la Dirección General de Carreteras, en lo que afecte a la conexión entre la actual Autopista del Sur y la futura de conexión del Norte por el Tablero.



7.- El sector SAU-2 S3 podrá subdividirse en dos sectores independientes si ello resultara favorable para su desarrollo, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en la Memoria de Ordenación respecto de la continuidad territorial de la Red Viaria.

Artículo 150: Directrices de gestión.

19.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, los propietarios que en conjunto concentren al menos el 60% de la superficie del sector podrán tomar la iniciativa de formular su ordenación, mediante la oportuna presentación del documento del Plan Parcial ante el Aynutamiento.

Artículo 151: Sistema de actuación.

19.- El sistema de actuación será, para todos los sectores, el de compensación.

20.- De cara a facilitar la gestión municipal en la rehabilitación del núcleo costero de Boca Cangrejo localizado en el SAU-2/S2, en el desarrollo de éste, se establece que la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento se realice, una parte, en suelo y el resto en metálico, destinado a cubrir costes de su rehabilitación.

39.- De conformidad con lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo y 49 del Reglamento de Gestión, la compensación económica la fijará la Administración actuante, debiendo acreditarse la correspondencia de valores de acuerdo con el artículo 105 de la Ley del Suelo.

Artículo 152: Disposiciones relativas a la edificabilidad.

19.- La edificabilidad de los sectores será, para S1 Y S2, la de 0,30 m²/m² y de 0,23 para sector S3, aplicable exclusivamente sobre la superficie del sector no sujeto a protección.

22.- Para el cómputo de la edificabilidad global y absoluta del sector, la superficie bruta de referencia será la que resulte de deducir de la superficie total del sector, las áreas de protección no edificables.

32.- A los efectos de reparto territorial de la edificabilidad bruta por áreas homogéneas, se establecen los siguientes coeficientes de zona (Edificabilidad máxima de parcela neta):

- a) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente inferior al 25%..... 1,0 m²/m²
- b) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 25% e inferior al 35%... 0,6 m²/m²
- c) Coeficiente de zona en terrenos con pendiente superior al 35% e inferior al 45%... 0,4 m²/m²

Los terrenos con pendiente superior al 45% no serán edificables.

49.- Las densidades de población máxima asignadas para cada uno de los sectores serán las siguientes:

SECTOR S1.....	100 habitantes/Ha.
SECTOR S2.....	100 habitantes/Ha.
SECTOR S3.....	85 habitantes/Ha.

59.- Los criterios de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

-Para cada 100 m² de construcción residencial, se entenderá que la correspondencia en habitantes será de cuatro (4).

-De cada 120 m² de construcción, 100 m² se destinarán a uso exclusivo residencial y 20 m² a uso complementario de aquella.

Artículo 153: Disposición relativa a la Normativa Urbanística.

12.- El Plan Parcial incorporará como ordenanza complementaria y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación, tanto las ordenanzas de ladera contenidas en el Artículo 135 de este título como las establecidas con carácter general para la edificación en el Título I.

Artículo 154: Disposición adicional.

En aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión Urbanística y Medio Ambiente sobre Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los órganos que tienen encomendada la aprobación inicial, provisional y definitiva del Plan Parcial revisado, será preceptivo para su tramitación acompañar la documentación técnica, de una maqueta de volúmenes a escala 1:2.000, así como fotografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.



SECCION CUARTA: SECTOR DE S.A.P.U. DE USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO.

Artículo 155: Directrices generales de Ordenación.

19.- Las delimitaciones efectuadas se corresponden con las que la Corporación, en razón a las consideraciones expuestas en la Memoria de Ordenación, ha considerado más idóneas de cara al desarrollo industrial del Municipio.

20.- En ambos sectores de uso industrial, el tipo de edificación será aislado, quedando expresamente prohibido el adosamiento de naves.

La altura reguladora máxima será de 8.30 metros, correspondientes a dos plantas enteras.

La altura se deberá poder medir, en cualquier punto de las fachadas, desde la rasante del terreno natural hasta el punto de arranque de la cumbre, en edificios con cubierta inclinada, o la cara superior del último forjado en caso de cubierta plana.

La longitud máxima de fachada no podrá ser superior a 70 m., ni la superficie ocupada por una misma edificación mayor de 3.000 m².

Cuando por necesidades funcionales sea menester obtener mayores superficies de ocupación, la edificación deberá repartirse en cuerpos edificatorios separados, conectados entre sí a través de la planta baja.

En el caso concreto del sector SAU I-2, al tratarse de un terreno en pendiente, el Plan Parcial que lo desarrolle deberá prestar especial atención a esta circunstancia, tanto en lo que se refiere al trazado de la red viaria como a la disposición de las edificaciones.

a) El trazado de los tramos de la Red General Comunicaciones, colindantes e interiores al sector, son vinculantes de cara al desarrollo de la Red viaria del mismo.

b) Las calles interiores al sector deberán disponerse de la forma más ajustada posible a la configuración natural del terreno, de manera que se evite la formación de pendientes en vías rodadas, superior al 12%

c) La disposición de las edificaciones, así como las obras de explanación y relleno necesarias para la preparación de los solares deberán ser objeto de tratamiento pormenorizado en el Plan Parcial, mediante la formulación de las correspondientes ordenanzas.

A tales efectos se establecen las siguientes limitaciones:

-No podrá efectuarse cortes en el terreno natural o rellenos de abancalamiento, que superen la altura seis metros (6 m). bajo o sobre el nivel natural del terreno.

-La altura máxima autorizada para muros de contención será de 5 m.

-La distancia mínima entre edificaciones será de 8 m.

-El retranqueo mínimo será de 5 m. a calles y de 4 m. a linderos.

Artículo 156: Directrices de gestión.

19.- Si los propietarios que concentren el 60 por ciento de la propiedad del sector llegaran a un acuerdo con el Ayuntamiento, a efectos de que éste lo desarrollase urbanísticamente asumiendo la iniciativa de planeamiento, dicho acuerdo habrá de plasmarse en un convenio urbanístico. En dicho supuesto podrá sustituirse el sistema de compensación, previsto en el artículo siguiente, por el de cooperación.

Artículo 157: Sistema de actuación.

19.- El sistema será en principio el de compensación, salvo que se diera el supuesto contemplado en el artículo anterior, y la Corporación decidiese su modificación por el de cooperación.

Artículo 158. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de los sectores industriales serán, para SAU I-1 la de 0.25 m²/m², y de 0.30 m²/m² para el SAU-I-2.

Las instalaciones industriales que precisen para su funcionamiento dimensiones interiores correspondientes a doble altura computarán dos veces su superficie cubierta, a efectos de medición de su edificabilidad.



Artículo 159: Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.

19.- El Plan Parcial incorporará como ordenanzas complementarias y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación las ordenanzas establecidas con carácter general en el Título I, así como las disposiciones de la legislación sectorial en materia de prevención de incendios.

Artículo 160: Disposición adicional.

19.- En aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planaes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los órganos que tienen encomendada la aprobación inicial, provisional y definitiva de los Planes Parciales será preceptivo para su tramitación acompañar la documentación técnica de fotografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

En el caso específico del sector SAU-2.2, deberá acompañar además, el Parcial de una maqueta de volúmenes y trazado de la Red Viaria, de escala no inferior a 1:1.000.



TITULO IV. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

CAPITULO I: ORDENANZAS PARTICULARES EN LOS NUCLEOS TRADICIONALES.

SECCION PRIMERA: NUCLEOS TRADICIONALES.



Artículo 162.
NÚCLEO URBANO.

LLANO DEL NORO

TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA
PARCELA MINIMA	200 m ² 10 m	60 m ² 4.5 m ²
FRENTE MINIMO		
FONDO EDIFICABLE	SEGUN PLANO DE ORDENACION	SEGUN PLANO DE ORDENACION
OCCUPACION DE PARCELA	50 %	(1)
EDIFICABILIDAD	0,6 m ² /m ²	-
RETRANQUEO A VIA	3 m	3 m
RETRANQUEO A LINDERO	3 m	NO PRECISA RETRANQUEO
CHAPLAN	5 m (3)	5 m (3)
NUMERO DE PLANTAS	2 PL	3 PL
ALTURA REGULADORA	7,10	10,5 m
ALTURAS LIBRES	MAXIMA 2,5 m	MAXIMA 2,5 m
PLANTA SOTANO/	MINIMA 2,20 m	MINIMA 2,2 m
PLANTA SEMISOTANO		
PLANTA PRIMERA/BAJA	3,30 m	3,30 m
PLANTA TIPO	3,00 m	3,00 m
VUELOS	LONGITUD ANCHURA RETRANQUEO	LONGITUD ANCHURA RETRANQUEO
BALCONES	(4) 1,2m 1,2 m	(4) 1,00m 1,00 m
CUERPOS VOLADOS	(4) 1,2m 1,2 m	(4) 1,00 1,00 m
PATIOS INTERIORES		
Superf. mínima	8,5m ²	8,5m ²
Lado mínimo	2,5m	2,5
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE

(1) OCUPACION MAXIMA.

Máxima ocupación compatible con ordenanza de retranqueo de 3 m a vía (jardín delantero).

(3) CHAPLAN.

Obligatorio en todos los cruces inferior o igual a 120°.

(4) VUELOS.

La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente, no podrá ser superior al 30% de la longitud de fachada correspondiente.

Artículo 161.

NÚCLEO URBANO.

LA ESPERANZA- LAS ROSAS.

TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA
PARCELA MINIMA	100 m ² 10 m	60 m ² 4.5 m ²
FRENTE MINIMO		
FONDO EDIFICABLE	SEGUN PLANO DE ORDENACION	SEGUN PLANO DE ORDENACION
OCCUPACION DE PARCELA	50 %	(1)
EDIFICABILIDAD	0,6m ² /m ²	-
RETRANQUEO A VIA	3 m	(2)
RETRANQUEO A LINDERO	3 m	NO PRECISA RETRANQUEO
CHAPLAN	5 m	5 m (3)
NUMERO DE PLANTAS	2 PL	3 PL
ALTURA REGULADORA	7,10	2 PL
ALTURAS LIBRES	MAXIMA 2,5 m	MAXIMA 2,50
PLANTA SOTANO/	MINIMA 2,20	MINIMA 2,20
PLANTA SEMISOTANO		
PLANTA PRIMERA/BAJA	3,30	3,30
PLANTA TIPO	3,00	3,00
VUELOS	LONGITUD ANCHURA RETRANQUEO	LONGITUD ANCHURA RETRANQUEO
BALCONES	(4) 1,2 1,2	(4) 1,00 1,00
CUERPOS VOLADOS	(4) 1,2 1,2	(4) 1,00 1,00
PATIOS INTERIORES		
Superf. mínima		8,5 m ²
Lado mínimo		2,5 m
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE

(1) OCUPACION MAXIMA

El 100% de la parcela.
Máxima ocupación compatible con ordenanza de retranqueo de 3 m a vía (jardín delantero).

(2) RETRANQUEO A VIA

NO PRECISA RETRANQUEO.

(3) CHAPLAN

Tres metros (jardín delantero).
Obligatorio en todos los cruces que formen ángulo inferior o igual a 120°

(4) VUELOS

La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente no podrá ser superior al 30% de la longitud de la fachada correspondiente.

Artículo 164.

NUCLEO URBANO.

MACHADO.

TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA
PARCELA MINIMA FRENTE MINIMO FONDO EDIFICABLE OCUPACION DE PARCELA EDIFICABILIDAD	200 m ² 10 m SEGUN PLANO DE ORDENACION 50 % 0,6m ² m ²	
RETRANQUEO A VIA RETRANQUEO A LINDERO CHAPLAN	3 m. 3 m. 5 m. (3)	
NUMERO DE PLANTAS ALTURA REGULADORA ALTURAS LIBRES PLANTA SOTANO/ PLANTA SEMISOTANO PLANTA PRIMERA/BAJA PLANTA TIPO	2 PL 7,10 MAXIMA MINIMA 2,5 m 2,20 m 3,30m 2,5 m 3,00m 2,5 m	
VUELOS BALCONES CUERPOS VOLADOS	LONGITUD ANCHURA RETRANQUEO (4) 1,2m 1,2 m (4) 1,2m 1,2 m	LONGITUD ANCHURA RETRANQUEO
PATIOS INTERIORES Superf. mínima Lado mínimo	8,5m ² 2,5m	
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE
(3) CHAPLAN.	Obligatorio en todos los cruces que formen angulo superior a 120°	
(4) VUELOS.	La longitud de desarrollo máxima de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente, no podrá ser superior al 80% de la longitud de la fachada correspondiente.	
(2) RETRANQUEO	No precisa retranqueo salvo en el ámbito de la U.A.-3 en la que se debe respetar un retranqueo de 2m a vía destinado a (jardín delantero).	

Artículo 165.

NUCLEO URBANO.

SAN ISIDORO.- LLANU BLANCO

TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA
PARCELA MINIMA FRENTE MINIMO FONDO EDIFICABLE OCUPACION DE PARCELA EDIFICABILIDAD	200 m ² 10 m. 50 % 0,6m ² m ²	60 m ² 4,5 m ² SEGUN PLANO DE ORDENACION 100 % (1)
RETRANQUEO A VIA RETRANQUEO A LINDERO CHAPLAN	3 m. 3 m. 5 m.	(2) NO PRECISA RETRANQUEO 5 m. (3)
NUMERO DE PLANTAS ALTURA REGULADORA ALTURAS LIBRES PLANTA SOTANO/ PLANTA SEMISOTANO PLANTA PRIMERA/BAJA PLANTA TIPO	2 PL 7,10 MAXIMA MINIMA 2,5m 2,20m 3,30m 2,5 m 3,00m 2,5 m	3 PL 10,5 m MAXIMA MINIMA 2,5 m 2,2 m 3,30m 2,5 m 3,00m 2,5 m
VUELOS BALCONES CUERPOS VOLADOS	LONGITUD ANCHURA RETRANQUEO (4) 1,2m 1,2 m (4) 1,2m 1,2 m	LONGITUD ANCHURA RETRANQUEO (4) 1,00m 1,00m (4) 1,00m 1,00m
PATIOS INTERIORES Superf. mínima Lado mínimo	8,5 m ² 2,5 m ²	9,5 m ² 2,5 m ²
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE
(1) OCUPACION MAXIMA	100% de ocupación salvo en el ámbito de la U.A.-3 en la que se deberá respetar un retranqueo de una vía destinada a favor de-lantero.	
(2) RETRANQUEO	No precisa retranqueo salvo en el ámbito de la U.A.-3 en la que se debe respetar un retranqueo de 2m a vía destinado a (jardín delantero).	
(3) CHAPLAN.	Obligatorio en todos los cruces que formen angulo igual o inferior a 120°.	
(4) VUELOS	La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente, no podrá ser superior al 80% de la longitud de la fachada correspondiente.	

Artículo 166: Cuadros de características.

MUNICIPIO DE EL ROSARIO	DELIMITACION DE SUELO URBANO		FICHA	Nº
	CONDICIONES DE DESARROLLO			
	UD. ACT. Nº		LA ESPERANZA	

ORDENANZAS PARTICULARES				
1.1	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (SUELO)			59.280 m ²
1.2	SUPERFICIE META DE PARCELAS / PORCENTAJE SOBRE 1.1	45.400 m ² /		67,13 %
1.3	TECHO EDIFICATORIO			
1.3.1	RESIDENCIAL			119.400 m ²
1.3.2	EQUIPO			5.600 m ²
1.4	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD / SUPERFICIE EDIFICABLE	2.109 m ² / m ² /		125.000 m ²
1.5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO (SUPERFICIE DE SUELO)			
1.5.1	ZONA VERDE (PLAZA)			5.040 m ²
1.5.2	EQUIPO			5.600 m ²
1.5.3	VARIO			8.760 m ²
1.6	USOS:			
1.6.1	DOMINANTE			RESIDENCIAL
1.6.2	COMPATIBLE			COMERCIAL EN PLANTA BAJA
1.6.3	SOTANOS			APARCAMENTOS, SERVICIOS, ALMACEN
1.7	PARCELA MINIMA CONSTRUIBLE / FRENTE MINIMO	60 m ² /		4,3 m
1.8	NUMERO DE PLANTAS			3
1.9	SISTEMA DE URBANIZACION			PREVIA O SIMULTANEA
1.10	TIPOLOGIA EDIFICATORIA			CERRADA
1.11	RETRANQUEOS A CALLES / LINDEROS	- m		- m
1.12	VUELOS			1,00 m
1.13	Ocupacion			100 %

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS	
2.1	Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.



SECCION SEGUNDA: AREAS DE ENSANCHÉ.

1.- SUELO URBANO RESIDENCIAL. UNIDADES DE ACTUACION.

Artículo 165: Objeto y definición.

El objeto de la delimitación de las unidades de actuación de la Esperanza (U.A. n91), Carlote (U.A. n92), San Isidro (U.A. n93) y Llano del Moro (U.A. n94), es el de posibilitar el desarrollo de estos núcleos urbanos a través de figuras de planeamiento sencillas y adecuadas a las circunstancias que en ellas concurren y que han sido analizadas en la Memoria de Ordenación.

Los ámbitos delimitados carecen de entidad suficiente para poder cumplir adecuadamente las exigencias que señala el artículo 117-2 como condición indispensable para llevar a cabo actuaciones urbanísticas autónomas delimitadas a través de polígonos.

En consecuencia se han delimitado cuatro Unidades de Actuación en el entorno de los núcleos de población más consolidados, en condiciones que permitan la distribución justa entre propietarios, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

La delimitación y Ordenación urbanística se expresa gráficamente en los Planos, Clasificación y Calificación del suelo.

Normativa: La ordenación se regula a través de las Ordenanzas Generales del Suelo Urbano que se han de adoptar.

MUNICIPIO DE EL ROSARIO	DELIMITACION DE SUELO URBANO		FICHA	Nº
	CONDICIONES DE DESARROLLO		UD. ACT. M2	
			SAN ISIDRO	

I	ORDENANZAS PARTICULARES			
1.1	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (SUELO)		91.040 m ²	
1.2	SUPERFICIE META DE PARCELAS / PORCENTAJE SOBRE	1.1	52.600 m ² /	57,06 %
1.3	TECHO EDIFICATORIO			(1) m ²
1.3.1	RESIDENCIAL			5.600 m ²
1.3.2	EQUIPO			110.426 m ²
1.4	COCIENTE DE EDIFICABILIDAD / SUPERFICIE EDIFICABLE			
1.5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO (SUPERFICIE DE SUELO)		1,213 m ² / m ² /	
1.5.1	ZONA VERDE (PLAZA)			
1.5.2	EQUIPO			10.600 m ²
1.5.3	VAIRO			5.600 m ²
1.6	USOS:			27.760 m ²
1.6.1	DORMANTE			RESIDENCIAL
1.6.2	COMPATIBLE			(2)
1.6.3	SOTANOS			APARCAMENTOS, SERVICIOS, ALMACEN
1.7	PARCELA MINIMA EDIFICABLE / FRENTE MINIMO			(3) m ² /
1.8	NUMERO DE PLANTAS			(3) m
1.9	SISTEMA DE URBANIZACION			(4)
1.10	TIPOLOGIA EDIFICATORIA			DIFERIDA
1.11	RETRANQUEOS A CALLES / LINDEOS			(5)
1.12	VUELOS			(6) m
1.13	Ocupacion			1,00 m

II	ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS	
(1)	Residencial ordinario: 91.098 m ² .	
(2)	Industrial compatible: 13.725 m ² .	
(3)	Uso industrial de las categorías 13 y 23 del artículo 75. El uso industrial compatible solo se autoriza en parcelas de edificación abierta.	
(4)	Residencial ordinario: 50 m / 5 m.	
(5)	Industrial compatible: 300 m / 15 m.	
(6)	Residencial ordinario: 3 plantas.	
(7)	Industrial compatible: 2 plantas.	
2.1	Segun planos de ordenación.	
	Residencial ordinario: 2 m / -.	
	Industrial compatible: 5 m / 3 m.	
	Edificación cerrada: 100 %, deducidos los retranqueos.	
	Edificación abierta: 50 %.	
	Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.	



MUNICIPIO DE EL ROSARIO	DELIMITACION DE SUELO URBANO		FICHA	Nº	2
	CONDICIONES DE DESARROLLO				
			UD. ACT.		Nº 2
			CARLOTE		

I	ORDENANZAS PARTICULARES			
1.1	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (SUELO)		45.040 m ²	
1.2	SUPERFICIE META DE PARCELAS / PORCENTAJE SOBRE	1.1	31.400 m ² /	68,67 %
1.3	TECHO EDIFICATORIO			
1.3.1	RESIDENCIAL			31.400 m ²
1.3.2	EQUIPO			- m ²
1.4	COCIENTE DE EDIFICABILIDAD / SUPERFICIE EDIFICABLE			31.400 m ²
1.5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO (SUPERFICIE DE SUELO)		0,607 m ² / m ² /	
1.5.1	ZONA VERDE (PLAZA)			6.200 m ²
1.5.2	EQUIPO			- m ²
1.5.3	VAIRO			8.160 m ²
1.6	USOS:			RESIDENCIAL
1.6.1	DORMANTE			COMERCIAL EN PLANTA BAJA (100)
1.6.2	COMPATIBLE			APARCAMENTOS, SERVICIOS, ALMACEN
1.6.3	SOTANOS			200 m ² / 10 m
1.7	PARCELA MINIMA EDIFICABLE / FRENTE MINIMO			2
1.8	NUMERO DE PLANTAS			PREVIA O SIMULTANEA
1.9	SISTEMA DE URBANIZACION			ABIERTA
1.10	TIPOLOGIA EDIFICATORIA			3 m
1.11	RETRANQUEOS A CALLES / LINDEOS			1,20 m
1.12	VUELOS			50 %
1.13	Ocupacion			

II	ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS	
2.1	Le corresponde a esta Unidad la ejecución de toda las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.	
2.2	Se admiten adosamientos entre edificaciones de parcelas colindantes.	
	Excepcionalmente la manzana situada en la esquina formada por el camino de Carlotte y la calle General Guevara a La Laguna, podrá edificarse en edificación cerrada, siempre que su destino sea la construcción de viviendas de promoción pública.	

Artículo 167: Sistema de Urbanización.

El sistema de urbanización previsto para el desarrollo de todas las Unidades de Actuación será en razón a los medios y posibilidades operativas de los propietarios en ellas comprendidas, si de Urbanización Oferida.

No obstante, el Ayuntamiento podrá sustituir este sistema por cualquier otro de los previstos en estas Normas (previa, o simultánea, o de ejecución directa municipal), si las circunstancias concurrentes en cada caso y asienta así lo aconsejase.

Artículo 168: Criterios de Ordenación.

La Ordenación Urbanística se ha efectuado teniendo presente las características de los núcleos urbanos colindantes, tanto en lo que se refiere a la Red Viaria, (obra prolongación o complementación de las calles existentes) como a la tipología e intensidad de la edificación.

La Localización y dimensionado de los equipamientos se ha llevado a cabo en proporción adecuada a las necesidades colectivas, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 169: Disposiciones relativas a la gestión y desarrollo.

Además de las obligaciones establecidas con carácter general por el artículo 33 y concordantes de la Ley del Suelo, para los propietarios de suelo urbano, será de aplicación para el desarrollo y gestión de estas unidades de actuación lo prevenido en los artículos 41 y 43 del Reglamento de Gestión en lo relativo a exigencias mínimas para la obtención de licencias de edificación y cesiones obligatorias de viales, espacios libres, y equipamiento escolar, respectivamente.

Los sistemas de actuación serán preferentemente / por este orden los de concesión y cooperación. En los supuestos en los que la urgencia y el interés público así lo requieran, se recurrirá al sistema de expropiación.



MUNICIPIO DE EL ROSARIO	DELIMITACION DE SUELO URBANO			FICHA	Nº 4
				UD. ACT. Nº 4	
	CONDICIONES DE DESARROLLO			LÍMITE DEL MUNICIPIO	

ORDENANZAS PARTICULARES			
1.1	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (SUELO)	64.040 m ²	
1.2	SUPERFICIE META DE PARCELAS / PORCENTAJE SOBRE 1.1	37.520 m ² /	58,59 %
1.3	TECHO EDIFICATORIO		
1.3.1	RESIDENCIAL	54.536 m ²	
1.3.2	EQUIPO	4.840 m ²	
1.4	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD / SUPERFICIE EDIFICABLE	0,927 m ² / m ² /	
1.5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO (SUPERFICIE DE SUELO)		
1.5.1	ZONA VERDE (PLAZA)	12.800 m ²	
1.5.2	EQUIPO	4.840 m ²	
1.5.3	VARIO	13.720 m ²	
1.6	USOS:		
1.6.1	DOMINANTE	RESIDENCIAL	
1.6.2	COMPATIBLE	COMERCIAL EN PLANTA BAJA	
1.6.3	SOTANOS	APARCAMIENTO, SERVICIOS, ALMACÉN	
1.7	PARCELA MINIMA EDIFICABLE / FRENTE MINIMO	60 m ² /	4,5 m
1.8	NUMERO DE PLANTAS		
1.9	SISTEMA DE URBANIZACION		
1.10	TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
1.11	RETRANQUEOS A CALLES / LINDEROS	3 m	
1.12	VUELOS		1,00 m
1.13	OCCUPACION		(%) 100 %

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS	
(a)	
2.1	La ocupación podrá ser del 100 %, deducido el jardín delantero. Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.

Artículo 171: Cuadros de características de las Unidades de Actuación.

MUNICIPIO DE EL ROSARIO	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO		FICHA	Nº	5
	CONDICIONES DE DESARROLLO		UD. ACT. Nº 5		
					INDUSTRIAL
ORDENANZAS PARTICULARES					
1.1	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (SUELO)		44.640 m ²		
1.2	SUPERFICIE NETA DE PARCELAS / PORCENTAJE SOBRE 1.1	26.920 m ² /	60,30 %		
1.3	TECHO EDIFICATORIO		16.151 m ²		
1.3.1	INDUSTRIAL				
1.3.2	EQUIPO				
1.4	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD / SUPERFICIE EDIFICABLE	0,361 m ² / m ² /	16.151 m ²		
1.5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO (SUPERFICIE DE SUELO)		7.600 m ²		
1.5.1	ZONA VERDE (PLAZA)		- m ²		
1.5.2	EQUIPO		10.040 m ²		
1.5.3	VIAJO				
1.6	USOS:				INDUSTRIAL
1.6.1	DOMINANTE				(*)
1.6.2	COMPATIBLE				(*)
1.6.3	SOTANOS				(*)
1.7	PARCELA MINIMA EDIFICABLE / FRENTE MINIMO	2.000 m ² /	20 m		
1.8	ALTURA EDIFICABLE				PREVIA O SIMULTANEA
1.9	SISTEMA DE URBANIZACION				ABIERTA
1.10	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	5 m			5 m
1.11	RETRANQUEOS A CALLES / LINDEROS				(1) m
1.12	VUELOS				60 %
1.13	OCCUPACION				

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS	
(*)	Serán de aplicación las mismas Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano Industrial del Polígono San Isidro.
(1)	No se admiten.
2.1	Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.



EL SUELO URBANO INDUSTRIAL.

1.1 UNIDADES DE ACTUACION EN EL SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Artículo 170: Objeto y delimitación.

Tal como se ha señalado en la Memoria de Ordenación, el objeto de la delimitación de estas Unidades de Actuación, fue en su momento, el de posibilitar desbloquear una situación consolidada, cual es la existencia de diversas industrias y servicios insulares (PIRS) en un terreno rústico carante de clasificación altamente urbanística alguna, y con un sistema de comunicaciones altamente precario.

La clasificación de este sector de suelo, en su versión inicial, fue el resultado de la tramitación y aprobación definitiva de un Proyecto de Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio, vigente hasta la aprobación definitiva de estas Normas.

Las Normas han incorporado aquella primera delimitación y procedido a su inserción en la Estructura General y Orgánica prevista para el Municipio, en estricta sujeción a las directrices recibidas por la Corporación según acuerdo plenario de 9 de junio de 1999.

La nueva delimitación se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

La regulación Normativa corresponde a las Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano Industrial vigente, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general y complementario que se establezcan en el presente Capítulo.

Artículo 172: Sistema de Urbanización.

El Sistema de Urbanización previsto para esta Unidad, es el de previa o simultánea.

Artículo 173: Criterios de Ordenación.

Además de las disposiciones urbanísticas específicas contenidas en la Delimitación de Suelo Urbano aprobada y de las disposiciones de carácter general que resulten procedentes, contenidas en estas Normas, será de aplicación a todo el ámbito de la Unidad de Actuación nº 3 el contenido del acuerdo planario de 9 de junio de 1959 cuyo texto se adjunta.

En base a dicho acuerdo, la Unidad A deberá introducir previo al inicio de su desarrollo, las siguientes modificaciones a su primitiva Ordenación:

- La estructura viaria se acomodará al trazado de la Red General de Comunicaciones que de manera vinculante circunvala la Unidad.
- Se eliminarán los dos tramos de calle sin salida situados al Sur-Oeste de la primitiva delimitación, dado que su existencia no se justifica ni en función del uso que se le va a dar a la parcela afectada por la modificación, ni en función de la pendiente resultante que los hace impropios para soportar tráfico pesado.

El primero de ellos se sustituirá por un peatonal en escalera tal como se expresa en los Planos de Ordenación y Red Viaria.

-La zona verde colindante, situada a la altura del puente (aguas arriba) que cruza la Autoestrada, conducirá a efectos de cesiones en el Cálculo General de la Unidad de Actuación y tendrá carácter sustitutorio de la zona verde con una verde situada inicialmente en la esquina de la manzana colindante hacia el Noroeste, que se elimina.

Todo ello en aras a posibilitar una utilización más racional. Tanto de uno como de otro espacio.



MUNICIPIO DE EL ROSARIO	DELIMITACION DE SUELO URBANO		FICHA Nº 6
	CONDICIONES DE DESARROLLO		UD. ACT. Nº 6
			INDUSTRIAL

ORDENANZAS PARTICULARES			
1.1	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (SUELO)	44.960 m ²	
1.2	SUPERFICIE NETA DE PARCELAS / PORCENTAJE SOBRE 1.1	20.320 m ² /	62.99 %
1.3	TECNO EDIFICATORIO		
1.3.1	INDUSTRIAL	16.992 m ²	
1.3.2	EQUIPO	- m ²	
1.4	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD / SUPERFICIE EDIFICABLE	0,378 m ² / m ² /	16.992 m ²
1.5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO (SUPERFICIE DE SUELO)		
1.5.1	ZONA VERDE (PLAZA)	12.400 m ²	
1.5.2	EQUIPO	- m ²	
1.5.3	VARIO	4.240 m ²	
1.6	USOS:		
1.6.1	DORMANTE	INDUSTRIAL	(a)
1.6.2	COMPATIBLE	(a)	
1.6.3	SOTANOS	2.500 m ² /	20 m ²
1.7	PARCELA NÚMERO EDIFICABLE / FRENTE MÍNIMO		
1.8	ALTURA EDIFICABLE		(a) m
1.9	SISTEMA DE URBANIZACIÓN	PREVIA O SIMULTANEA	
1.10	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ABERTA	
1.11	RETRANQUEOS A CALLES / LINDEROS	5 m	5 m
1.12	VUELOS		(1) m
1.13	OCCUPACION		60 %

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS		
(a)	Serán de aplicación las mismas Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano del Polígono Industrial San Isidro.	
(1)	No se admiten.	
2.1	Le corresponde a esta Unidad la ejecución de todas las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de actuación.	

COLEGIO DE ABOGADOS
SANTA CRUZ DE TENERIFE



ILUSTRE AYUNTAMIENTO

EL ROSARIO

VALLE DE LA ESPERANZA

VERAGUEZ

Mm.

DOÑA MARIA ANITA ALONSO MARTINEZ, SECRETARIA DEL ILTRE AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO.

CERTIFICO: Que en la sesión Extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 9 de Junio de 1.989, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

PUNTO CUARTO.- APROBACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE SAN ISIDRO.-

A continuación se da cuenta de los proyectos de urbanización del Polígono Industrial San Isidro-El Chorrillo, redactado por el Ingeniero de Montes D. Benito García Fernández, así como el convenio ratificado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 23 de Junio de 1.989, para la gestión y desarrollo del Polígono Industrial de El Chorrillo entre el Ayuntamiento, Castur y los propietarios del Polígono.

Vistas asimismo y examinados los planos e informes técnicos del mencionado proyecto.

El Iltré. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad acordó:

12.- Aprobar inicialmente el proyecto de urbanización con los siguientes condiciones:

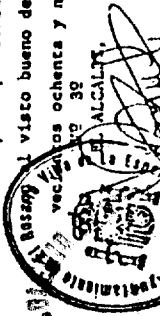
a) Incluir el viario de enlace al Norte de la Unidad de actuación B con la proyectada autopista de circunvalación (modo 28 del plano 6.1/2) a los efectos de la reserva de suelo con vistas a la futura construcción del citado enlace.

b) Separar las vías localizadas entre los muros 25 y 29.

29.- Se expone a información pública el proyecto de urbanización por plano de QUINCE DÍAS mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la prensa, al objeto de oír reclamaciones; que de no presentarse estas, se entenderá aprobado definitivamente en los términos del presente acuerdo.

30.- Dar cuenta al equipo redactor de las Normas Subsidiarias, para que las mismas respeten toda la ordenación establecida en la delimitación del suelo urbano vigente y recogida en el presente proyecto de urbanización, así como las modificaciones introducidas en los apartados a) y b) del presente acuerdo.

Y para que conste y surtan los efectos oportunos, expido la presente el visto bueno del sr. Alcalde en El Rosario, a tres de Julio de mil novecientos ochenta y nueve.



30

ALCALDE

DELEGADO
SANTA CRUZ

Artículo 174: Disposiciones relativas a la gestión y desarrollo.

Además de las obligaciones establecidas con carácter general por el artículo 83 y concordantes de la Ley del Suelo, para los propietarios de suelo urbano será de aplicación para el desarrollo y gestión de esta Unidad de Actuación lo prevenido en los artículos 41 y 46 del Reglamento de Gestión en lo relativo a exigencias mínimas para la obtención de licencias de edificación y cesiones obligatorias de viales, espacios libres y equipamiento escolar, respectivamente.

Artículo 175: Disposiciones relativas a la prevención de incendios.

Además de la obligación de cumplimiento de las determinaciones establecidas en la NBE-CPI 81, y demás disposiciones sectoriales, en el ámbito de esta Unidad de Actuación las edificaciones industriales deberán disponerse en las diferentes parcelas, de forma y manera que quede expedito un pasillo corta fuegos de anchura no menor de 6 metros, al menos cada 60 metros de frente edificatorio o fracción. (Tolerancia 5m.)

11.2 MANZANAS AISLADAS DE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Artículo 176 Régimen urbanístico del suelo urbano industrial no incluido en las Unidades de Actuación 5 y 6.

En el límite Norte del Término Municipal se han delimitado cinco manzanas destinadas a uso industrial, que se enumeran en los Planos de Ordenación como MI-1, MI-2, MI-3, MI-4 y MI-5.

A todas ellas se aplicarán subsidiariamente, en lo no previsto en las Ordenanzas Generales de estas Normas y particulares de esta Unidad, las Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano Industrial del Polígono de San Isidro, con las siguientes particularidades:



-172-

-173-

En las manzanas MI-1, MI-2, MI-3 y MI-5, las alineaciones definidas en los planos de ordenación se corresponden directamente con la línea de edificación, por lo que su ocupación podrá ser del 100% y su altura máxima será de 7,5 m.

En cuanto a la manzana MI-4, las Normas consolidan el uso actual y lo integran en la ordenación general del municipio.

Cualquier alteración de este uso que lleve implícita la construcción de naves para uso industrial o similar compatible, requerirá la previa formulación de un Estudio de Detalle (o modificación puntual de las Normas, en el caso de creación de nuevas vías), para la ordenación de los volúmenes edificatorios con arreglo a los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie Bruta de Manzana..... 43.840 m2 (1)
Superficie Neta de Parcelas 26.304 m2

El resto de la manzana se destinará a espacios libres, aparcamientos, pasillos cortafuegos, retranqueos y accesos. En los planos de Alineaciones y, Rasantes se señala el retranqueo mínimo con respecto al colegio y núcleo urbano colindante.

Coefficiente de Edificabilidad sobre (1)... 0,36 m2/m2
Techo Edificatorio..... 15.782 m2
Ocupación Máxima de Parcela Neta 60%
Altura Máxima 7,5 m

SECCION TERCERA: PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

I PERI DE TABAIBA.

Artículo 177: Objeto Contenido y Delimitación.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se deberá formular un Plan Especial de Reforma Interior en el suelo urbano de Tabaiba, con los siguientes objetivos:

- a) Ejecución mancomunada de los enlaces de circulación rodada con el SAU-2-S1 y con el suelo urbano de Radazul.
Dicha obligación se ejecutará exclusivamente en la proporción que corresponda a la longitud del trazado de los enlaces que se encuentran dentro del ámbito de este PERI.
- b) Mejora de entrada y salida de Tabaiba a la Autopista, mediante la ampliación de los carriles de aceleración, de forma que alcance como mínimo la misma capacidad de absorción y evacuación viaria que el que actualmente existe en Radazul.
- c) Rehabilitación de los enclaves del suelo de protección para uso como espacio libre, en la medida que lo permita la topografía.
- d) Ejecución de las zonas verdes y plazas de aparcamiento inicialmente previstas en el Plan Especial anterior y no ejecutadas.
- e) Rehabilitación del frente costero.
- f) Adecuación de las Ordenanzas del Primitivo Plan Especial a la Normativa General de estas Normas Subsidiarias, con especial atención a todo lo que hace referencia a la medición de la edificabilidad y a las construcciones en ladera.
- g) Introducción de una ordenanza que regule la protección de vistas entre edificaciones y el mar, en relación con el artículo 73 y concordantes de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
- h) Establecimiento de un retranqueo de la edificación, de 10 metros respecto del borde de protección al barranco.
- i) Revisión de la Normativa Urbanística del Plan Especial primitivo y en particular de los índices edificatorios y alturas reguladoras, para su adaptación a las determinaciones de estas Normas. Esta acomodación sólo afecta a aquellas parcelas que no habiendo materializado la edificación en los plazos establecidos en el Primitivo Plan Especial, se encuentren sin edificar en el momento en que se produzca la aprobación inicial de estas Normas.

Tal acomodación se llevará a cabo de conformidad con el siguiente cuadro de convertibilidad:



39.- Alternativamente, y durante este plazo, los propietarios afectados por la suspensión de licencias podrán formular una propuesta de ordenación y someterla a la consideración del Ayuntamiento.

Si éste la hiciese suya, en su versión original o modificada, la someterá a tramitación hasta su aprobación definitiva.

40.- Si transcurrido el plazo señalado en el apartado 2, el PERI no estuviese aprobado inicialmente, la Consejería Territorial podrá subrogarse la competencia, y formular de oficio el citado Plan.

Artículo 179: Sistema de Actuación

19.- El sistema de actuación será el de cooperación.

20.- Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias, mantendrán estrictamente el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el primitivo Plan Especial.

Aquellos edificios que hubieran materializado mayor volumen que el que estrictamente le correspondiera, en razón a su parcela o que contravenga la legislación de Costas quedarán fuera de ordenación.

39.- Los propietarios en los que concurran las circunstancias señaladas en apartado anterior, se incorporarán a la Junta de Compensación, exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de urbanización que eventualmente pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada.

40.- El resto de los propietarios de los terrenos no edificados, contenidos en el ámbito del PERI, entrarán a formar parte de la Junta de Compensación a los efectos de reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.

EDIFICABILIDAD PRIMITIVA. M3/M2	EDIFICABILIDAD NUEVA. M2/M2 (1)	NUMERO DE PLANTAS.
5.0 M3/M2	1.00 M2/M2	3 Plantas.
4.0 M3/M2	0.93 M2/M2	3 Plantas.
3.0 M3/M2	0.80 M2/M2	3 Plantas.
2.0 M3/M2	0.60 M2/M2	2 Pl.
1.2 M3/M2	0.40 M2/M2	2 Pl.

(1) Téngase en cuenta que la edificabilidad nueva, viene expresada en M2/M2, en lugar de M3/M2 como ocurría en el Plan Especial primitivo.

En cuanto al ámbito territorial del PERI, éste coincide sensiblemente con el primitivo Plan en la parte situada entre la Autopista y el Mar, si bien se han excluido del mismo las zonas señaladas como de protección.

La concreción gráfica de la delimitación se expresa en los Planos de Calificación y Clasificación del Suelo.

Normativamente, este suelo se regulará mediante la revisión de las Ordenanzas del Plan Especial, para su adaptación a las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 178: Directrices de Gestión.

De conformidad con lo establecido en el artículo 23-3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de nuevas licencias en todo el ámbito del PERI, dado que las nuevas determinaciones suponen la modificación del régimen urbanístico vigente.

La publicación del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente el ámbito de su ámbito urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

40.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias y en razón a las circunstancias expuestas en la Memoria de Ordenación, concurrentes con este ámbito de suelo urbano, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para llevar a cabo la redacción del PERI, conforme a las determinaciones señaladas en estas Normas, y someterlo a aprobación inicial.

II PERI DE RADAZUL.

Artículo 190. Objeto, Contenido y Delimitación.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y en el Convenio Urbanístico suscrito, se deberá formular un Plan Especial de Reforma Interior en el suelo urbano de Radazul, con los siguientes objetivos:

- a) Ejecución mancomunda de los enlaces de circulación rodada con Tabaiba (uno) y Costa Caricia (dos).
- Dicha obligación se ejecutará exclusivamente en la proporción que corresponda a la longitud del trazado de los enlaces que se encuentren dentro del ámbito del PERI.
- b) Rehabilitación de los enclaves del suelo de protección para uso como espacio libre, en la medida en que lo permita la topografía.
- c) Rehabilitación del frente costero y de las escolleras.
- d) Adecuación de las Ordenanzas del Primitivo Plan Especial a la Norma General de estas Normas Subsidiarias, con especial atención a todo lo que hace referencia a la medición de la edificabilidad y a las construcciones en laderas.
- e) Introducción de una ordenanzas que regule la protección de vistas entre edificaciones y el mar. Esta determinación no sólo sobreviene como mandato legal (Art. 73 y concordantes de la Ley del Suelo y Reglamentos), sino que constituye uno de los atributos más enfatizados por el Plan Especial primitivo.
- f) Establecimiento de un retranqueo de la edificación, de 10 metros respecto del borde de protección de barrancos.

En cuanto al ámbito territorial del PERI, éste coincide sensiblemente con el del primitivo Plan, si bien se ha excluido del mismo los barrancos que sirven de linderos naturales con Costa Caricia y Tabaiba, al tiempo que se regulariza el límite Norte, incorporando un paquete de suelo situado por debajo del núcleo urbano de Llano Branco. La concreción gráfica de la delimitación se expresa en los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo.

Normativamente este suelo se regulará mediante la revisión de las Ordenanzas del Plan Especial, para su adaptación a las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 181: Directrices de Gestión.

12.- De conformidad con lo establecido en el artículo 23-3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito del PERI, dado que las nuevas determinaciones, suponen la modificación del régimen urbanístico vigente.

La publicación del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente el ámbito de suelo urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

20.- Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, los propietarios afectados por el PERI deberán formular el Plan y someterlo a tramitación ante los órganos competentes.

30.- La aprobación definitiva de este Plan, así como la ejecución de la infraestructuras establecidas por el mismo, será condición indispensable para que el Ayuntamiento reciba las obras de urbanización.

Artículo 182: Sistema de Actuación.

19.- El sistema de actuación será el de compensación.

29.- Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias mantendrán estrictamente el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el primitivo Plan Especial.

Aquellos edificios que hubieran materializado mayor volumen que el que estrictamente le correspondiera en razón a su parcela, o que contravengan la legislación de Costas quedarán fuera de ordenación.

30.- Los propietarios en los que concurren las circunstancias señaladas en apartado anterior se incorporarán a la Junta de Compensación, exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de urbanización que eventualmente pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada.

40.- El resto de los propietarios de los terrenos no edificados contenidos en el ámbito del PERI, entrará a formar parte de la Junta de Compensación a los efectos de reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.



Artículo 183: Disposiciones relativas a la edificabilidad.

12.- La edificabilidad del polígono se ajustará estrictamente a la del Plan Especial Primitivo.

En dicho cómputo se incluirá la edificabilidad total consolidada en las parcelas ya edificadas.

29.- La densidad de población máxima asignada al sector será la de 128 habitantes por hectárea de suelo bruto.

39.- Los criterios de interpretación a efectos de medir densidades serán los siguientes:

-Por cada 100 m² de construcción residencial, se entenderá que la correspondencia en habitantes será de cuatro (4).

-De cada 120 m² de construcción, 100 m² se destinarán a uso exclusivo residencial, y 20 m² a uso complementario de aquella.

Artículo 134: Disposiciones relativas a la geometría parcelaria.

12.- La revisión del Plan Especial deberá abordar la modificación expresa de la geometría parcelaria de las denominadas "Aldeas", de forma que se garantice una adecuada implantación de la edificación sobre el suelo y una mayor homogeneidad en la distribución de la población sobre el territorio.

29.- Las Zonas verdes resultantes deberán constituir paquetes de suelo compacto y, en consecuencia, más útiles a la función que desempeñan, y su geometría será tal que puedan cumplir en todo su ámbito los requisitos mínimos, en cuanto a dimensiones que al respecto establece el artículo 4 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 185: Disposiciones relativas a la Normativa Urbanística.

En 2014 se incorporará, como Ordenanzas Complementarias y desarrollará específicamente para su ámbito de actuación, tanto las Ordenanzas de Las Aldeas contenidas en el artículo 135 de este Título como los establecidos con carácter general para la edificación en el Título I.

Artículo 186: Disposiciones relativas a la Red Viaria.

El diseño de la Red Viaria deberá garantizar la adecuada urbanización en términos de accesibilidad, a las parcelas resultantes y el trazado se condicionará a las exigencias que se deriven de las determinaciones señaladas en el artículo 133 de este Título.

Artículo 187: Disposición adicional 12.

En aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Instrucción de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle, y a los efectos de una total percepción por los Organos que tienen encomendada la aprobación inicial, proporcional y definitiva del Plan parcial revisado, será preceptivo para su tramitación, acompañar la documentación técnica de una maqueta de volúmenes a escala 1:2.000, así como topografías oblicuas que abarquen la totalidad del ámbito del sector.

Artículo 188: Disposición adicional 29.

En todos aquellos aspectos que no contradigan las disposiciones señaladas en los artículos anteriores, se incorporará a estas Normas, con carácter vinculante a todos los efectos para a la revisión del Plan Especial Primitivo, el Convenio Urbanístico suscrito el pasado día 8 de agosto, entre el Ayuntamiento la Dirección de Urbanismo y la Promotora.



DISPOSICION FINAL PRIMERA.

DISPOSICION FINAL.

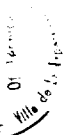
REGIMEN SECTORIAL DE COSTAS.

El artículo 27.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico ordena que los instrumentos de planeamiento general contengan los criterios y presupuestos de hecho necesarios para la delimitación de espacios sometidos a protección específica, en virtud de las disposiciones de la legislación sectorial que resulte de aplicación.

El apartado 2 añade que los instrumentos de planeamiento podrán completar las determinaciones protectivas derivadas de la legislación aplicable, mediante normas específicamente dirigidas a la protección del medio, sin contradecir ni modificar aquellas.

Por último, el apartado 3 aclara que las aludidas medidas de protección y defensa podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades o en la imposición de obligaciones tendentes a evitar la degradación de cualquiera de los elementos del medio ambiente.

Este mandato legal modula y condiciona decisivamente el ejercicio de la potestad legal de planeamiento. De él se deriva la necesidad de establecer las determinaciones urbanísticas de ordenación que permitan más adecuadas para hacer efectivas las garantías establecidas directamente por el legislador en orden a la protección y conservación de determinados bienes.



En este sentido, el máximo grado de protección afecta a los bienes constitucional y legalmente definidos como integrantes del dominio público. De acuerdo con el principio de expansión de las determinaciones protectivas, la ordenación urbanística de los terrenos colindantes con zonas de dominio público habrá de ser congruente con los objetivos de protección pretendidos por el legislador.

Asimismo, estas Normas urbanísticas han de recibir, llenar de contenido y, en su caso, desarrollar las determinaciones legales sustantivas de ordenación urbanística derivadas de las disposiciones legales específicas que resulten de aplicación por razón de la materia.

Por ello, sin perjuicio de las mayores concreciones derivadas del tenor literal de la Ley de Costas y su Reglamento, a los efectos de la ordenación urbanística del frente costero del municipio de El Rosario, se estará a lo dispuesto en la presente Disposición Adicional, por referencia directa a los mencionados textos legales.

I.- DEFINICIONES. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD. USO Y APROVECHAMIENTOS.

Dominio Público Marítimo-Terrestre.

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley de Costas, se considerará parte integrante del dominio público marítimo-terrestre, como Zona Marítimo Terrestre, el espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos (pleamar máxima viva equinoccial) y definido mediante Orden Ministerial de 21 de Junio de 1968.

De conformidad con el artículo 4 de la propia Ley, pertenecen, asimismo, al dominio público marítimo-terrestre:

- Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras.
- Los acantilados sensiblemente verticales que estén en contacto con el mar o con espacios comprendidos en el dominio público marítimo-terrestre hasta su línea de coronación.
- Los terrenos deslindados como dominio público que, por cualquier causa, hayan perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre.



Criterios legales de ordenación.

Según la Exposición de Motivos de la Ley de Costas, "... la garantía de la conservación del dominio público marítimo-terrestre no puede obtenerse sólo mediante una acción eficaz sobre la estrecha franja que tiene esa calificación jurídica, sino que resulta también imprescindible la actuación sobre la franja privada colindante, para evitar el cierre de las perspectivas visuales por la construcción de edificaciones en pantalla. La propia sombra que proyectan los edificios sobre el mar y, en general, la incidencia negativa de la presión edificatoria y de los usos y actividades que ella genera sobre el medio natural".

Esta declaración hace referencia al establecimiento de las limitaciones a la propiedad y, en particular, de la servidumbre de protección, que se explica por el legislador estatal en términos de coherencia con los objetivos de conservación de la integridad del dominio público marítimo-terrestre.

Por otro lado, al explicar la naturaleza de la zona de influencia, se destaca como en su regulación legal "... se marcan determinadas pautas al planificador con objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección".

Por último, al explicar el establecimiento de las servidumbres de tránsito público y de paso o acceso al mar, se justifican por la necesidad de garantizar el uso público del mar y su ribera.

Estos criterios tienen su reflejo exacto en disposiciones específicas de la Ley de Costas y de su Reglamento.

El artículo 7 de la Ley dispone que, conforme a lo establecido en el artículo 132 de la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

El artículo 8 establece que no se admitirán más derechos sobre los bienes integrantes del dominio público marítimo-terrestre que los de uso y aprovechamiento adquiridos legalmente, careciendo de todo valor optativo frente al dominio público las detentaciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad.

El artículo 9 prohíbe la existencia de terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público, declarando nulos de pleno derecho los actos administrativos que infrinjan tal prohibición e ineficaces los actos privados que pretendan incurrir en fraude de tal mandato.

Con el fin de garantizar la conservación de la integridad del dominio público marítimo-terrestre, se establecen limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes y condiciones de utilización del dominio público, cuya regulación está contenida en los artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas.

La servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre abarca, según el artículo 23 de la Ley de Costas, a una zona de 100 metros de anchura, medidos tierra adentro a partir del límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre.

En el suelo urbano consolidado, la anchura de la zona, medida en igual forma, se reduce a 20 metros.

En dichos ámbitos, aparecen prohibidos:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbano o de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día, cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección.
- Las actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

- La publicidad por medio de carteles o vallas, o por medios acústicos o audiovisuales, salvo los rótulos indicadores de establecimientos que se coloquen en sus fachadas y no supongan una reducción del campo visual.

- La localización o implantación de instalaciones de aguas residuales dentro de la ribera del mar y en los primeros veinte metros de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Los usos y actividades permitidos en el ámbito de la zona de servidumbre de protección requieren la previa autorización administrativa, sin perjuicio de la obtención posterior de la preceptiva licencia municipal para los actos de uso del suelo y la edificación.

Sólo están permitidas las obras, instalaciones o actividades que, por su propia naturaleza, no puedan tener otra ubicación o prestación de servicios necesarios para el uso del dominio público marítimo-terrestre.

En cualquier caso, solo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes, previa autorización de la Dirección General de Costas, cuando la altura de aquellos sea inferior a 3 metros, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento con plantaciones y recubrimientos.

La servidumbre de tránsito recae sobre una franja de seis metros de anchura, medidos tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre.

Dicha zona debe mantenerse, en todo caso, libre y expedita para el libre tránsito de personas y bienes. La circulación será peatonal, salvo para los vehículos de vigilancia y salvamento.

La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Los Planes que se aprueben en ejecución y desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias deberán prever suficientes aparcamientos y accesos para cumplir tales determinaciones, debiendo establecer accesos rodados con un máximo de separación entre sí de 500 metros, y accesos peatonales separados entre sí un máximo de 200 metros.

Como condicionante y limitación adicional, la ordenación territorial y urbanística de los terrenos comprendidos en la zona de influencia, constituidos por una franja que abarca quinientos metros tierra adentro, medidos desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, deberán someterse a determinadas exigencias de protección del dominio público marítimoterrestre a través de los siguientes criterios:

- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

- Las edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente natural en que pretendan implantarse. A tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural no se permitirá que la situación, masa, altura o disposición de las edificaciones, sus muros o cierras, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure sus perspectivas propias.

- Deberá evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. Sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo apto para urbanizar del municipio de El Rosario, equivalente a 0.313 m²/m², según se deduce del cuadro adjunto.

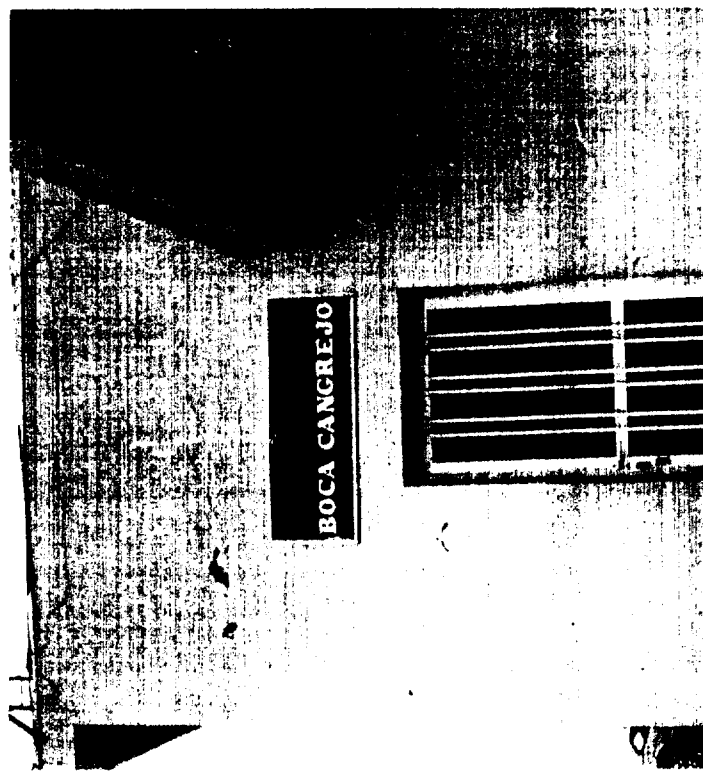
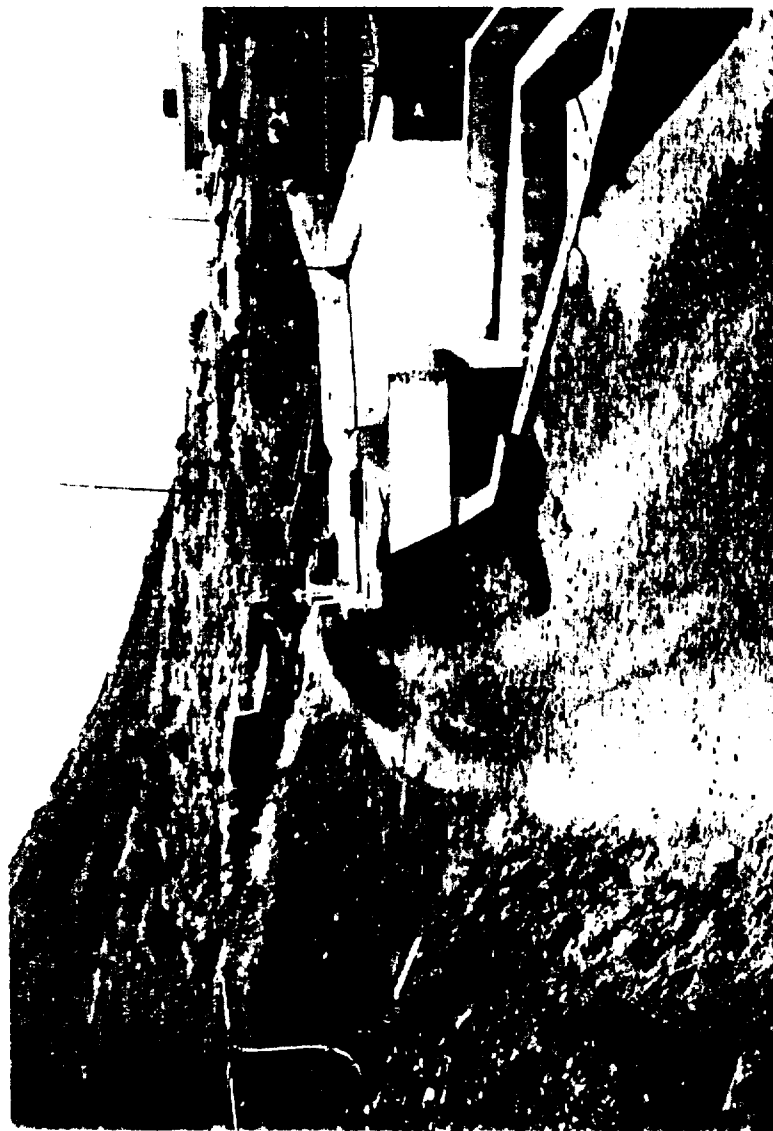
SAU.1-S1		0.40 M2/M2
SAU.1-S2		0.36 M2/M2 (*)
SAU.2-S1		0.30 M2/M2
SAU.2-S2		0.30 M2/M2
SAU.3-S3		0.23 M2/M2

(*) Coeficiente referido exclusivamente al suelo neto urbanizable, delimitado en el Plano N^o 5 de Ordenación.

Régimen transitorio

De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas, y en aplicación de las determinaciones legales sustantivas de la propia Ley, los criterios de ordenación de cada tramo de costa del término municipal, definidos en el Plano N^o 5 de Ordenación, serán los siguientes:





TRAMO Nº 1. SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU.2-S1.

La servidumbre de protección en este sector recaerá sobre una franja de cien metros, medidos tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, definido por la Orden Ministerial de 21 de Junio de 1968, en los términos que se reflejan en los planos Nº 23 de Información y Nº 5 de Ordenación de las Normas Subsidiarias.

En la zona de influencia, (500 metros medidos tierra a dentro a partir del límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, no podrán establecerse áreas de concentración urbana, cuya densidad edificatoria resulte superior a 0,318 m²/m², correspondiente a la edificabilidad media del suelo Apto para Urbanizar del término municipal.

En todo caso, el Plan Parcial correspondiente deberá acreditar, en el momento de su formulación, la distribución homogénea de su edificabilidad en el ámbito de actuación, la no formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la primera línea de costa, así como la adecuada dotación de accesos al mar y de aparcamientos, fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

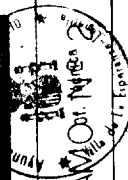
TRAMO Nº 2. SUELO URBANO DE TABAIBA Y RADAZUL. PERI I Y PERI II.

La servidumbre de protección en este ámbito de suelo urbano recaerá en base a la Disposición Transitoria 3ª.3 de la vigente Ley de Costas - sobre una franja de veinte metros, medidos tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre vigente, en los términos que se reflejan en los planos de Información Nº 23 y de Ordenación Nº 5 de las Normas Subsidiarias, de conformidad con la interpretación de la Orden Ministerial correspondiente, efectuada por la Demarcación de Costas de Santa Cruz de Tenerife.

En este ámbito costero del municipio, a lo largo de las dos últimas décadas, se han producido diversas alteraciones de la configuración física del dominio público marítimo-terrestre y de su zona de servidumbre de protección, que afectan tanto a su ocupación mediante obras de distinta índole (edificaciones residenciales, piscinas, terranos ganados al mar, etc...), como de desmonte de acantilados a un lado y otro del Deslinde Marítimo Terrestre, aprobado por Orden Ministerial de 21 de Junio de 1968. (Ver fotos adjuntas).

En fin, han desaparecido, como consecuencia de estas obras y alteraciones, la práctica totalidad de los vestigios del amojonamiento mencionado Deslinde.





ALTERACION DE LA CONFIGURACION FISICA DEL DOMINIO PUBLICO Y ZONA DE PROTECCION

RADAZUL

TRAMO

Nº 2





ZONA DE PROTECCION (20m.)

LIMITA APORTADO POR LA
DENEGACION DE COSTAS SEGUN
OCTUBRO 2 DE JUNIO DE 1968





TRANSCRIPCION APROXIMADA DE LIMITE MARITIMO TERRESTRE Y ZONA DE PROTECCION

TABAIBA TRANSMISION 2

SECRETARIA DE DEFENSA

Ante tales circunstancias, resulta preceptivo para los órganos competentes de la Administración del Estado - en virtud de los deberes que les confiere el artículo 10.1 del mencionado texto legal - investiguen la situación de los bienes y derechos que se presumen pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre y ejerciten la facultad de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes y derechos, así como que efectúen la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, cuando resultara pertinente.

Siendo así, y a tenor de lo dispuesto en los apartados 5 y 6 del artículo 12 del referido texto legal, la incoación de los expedientes a que hubiera lugar, en la medida en que pudieran afectar al actual Deslinde, implicará la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones, tanto en el ámbito del dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección.

No resulta, por tanto, conveniente, ni oportuno, ante los indicios racionales que permiten presumir la existencia de situaciones de conflicto normativo con las determinaciones de la legislación vigente en materia de Costas, someter a la consideración y eventual aprobación por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias ningún tipo de ordenación urbanística relativa al ámbito costero al que venimos haciendo alusión, sin que antes la Dirección General de Costas incoe y en su caso resuelva los expedientes correspondientes.

A tal fin y por lo que se refiere a las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley de Costas, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado texto legal, con salvo en el caso de aquellas obras las que hubiera recaído orden de paralización de la Administración urbanística o judicial, en fecha anterior a la citada entrada en vigor.

Por otra parte, contar con la ordenación urbanística del municipio de El Rosario, aprobada definitivamente en legal forma, constituye una necesidad apremiante, habida cuenta de la intensa actividad constructiva a la que está sometido este término municipal como consecuencia de su colindancia con la capital insular y su inserción en la dinámica del área metropolitana.

Ante la imposibilidad de paralizar o posponer la aprobación y la entrada en vigor de dicha ordenación, se establece que hasta tanto se produzca la oportuna resolución por la Dirección General de Costas relativa a los múltiples y complejos conflictos que afectan a la integridad del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre, tanto en Tabaja como en Radazul, y en virtud del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Ayuntamiento en pleno, en sesión de 29 de diciembre de 1989, quedan sujetos los respectivos Ambitos territoriales a la suspensión caucelar de la ordenación urbanística vigente, hasta la futura aprobación de las formas Subsidiarias, en la aprobación definitiva de la ordenación derivada de la entrada en vigor de la definida por una franja de anchura de cincuenta (50) metros de anchura, medidos desde la línea de mar, en la zona de playa que, trasladada gráficamente a la cartografía oficial disponible, se refleja en el plano N.º 23 de información y N.º 5 de ordenación.

TRAMO N° 3. SUELO APTO PARA URBANIZAR CON PLAN PARCIAL APROBADO SAU.1 S2. COSTA CARICIA.

La servidumbre de protección en este ámbito de suelo Apto para Urbanizar, con Plan Especial aprobado y en curso de ejecución, recaerá, en base a la Disposición Transitoria Tercera 2.ª, sobre una franja de veinte metros, medida tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, definido de conformidad con la Orden Ministerial de 21 de Junio de 1968, en los términos que se reflejan en el plano de ordenación NQ 5 de Ordenación de estas Normas Subsidiarias.

Este tramo costero quedará sujeto, igualmente, en aplicación de los mismos criterios que se señalan para el Tramo N.º 2, a la suspensión cautelar de su ordenación urbanística vigente y futura, en el modo y forma establecidos para los supuestos de Tabaiba y Radazul.

En la zona de influencia (500 metros medidos tierra a dentro a partir del límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre) no podrán establecerse áreas de concentración urbana, cuya densidad edificatoria resulte superior a $0,318 \text{ m}^2/\text{m}^2$, correspondiente a la edificabilidad media del suelo Apto para Urbanizar del término municipal.

En todo caso, el Plan Parcial correspondiente deberá acreditar, en el momento de su formulación, la distribución homogénea de su edificabilidad en el ámbito de actuación, la no formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la primera línea de costa, así como la adecuada dotación de accesos al mar y aparcamientos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.



TRAMO N° 4. SUELO URBANO DE BOCA CANGREJO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR.
SAU.2-32.

El núcleo urbano de Boca Cangrejo, situado a naciente de Costa Caricia, está formado por edificaciones destinadas a residencia permanente de sus moradores, y en él se han producido diferentes ocupaciones del dominio público y su zona de protección.

Respecto de este conjunto urbano de carácter marginal, el Ayuntamiento de El Rosario entiende que procede su rehabilitación urbanística, a cuyo fin acometerá, la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, en los términos y con las limitaciones en ellas establecidas, sin perjuicio de las que pudiera establecer complementariamente la Administración de Costas en el ámbito de sus competencias.

Consecuentemente, las determinaciones de ordenación contenidas en las Normas Subsidiarias, que afectan al dominio público y a su zona de influencia, quedarán supeditadas en su eficacia a que, por la Administración de Costas, se establezcan los criterios de actuación que resulten pertinentes, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente Ley de Costas.

En todo caso se estará a los siguientes criterios:

- Las edificaciones que en la actualidad ocupan el dominio público marítimoterrestre se declaran fuera de ordenación y deberán ser demolidas una vez se efectúe la relocalización de las mismas, fuera de la zona de servidumbre de protección, en la forma prevista en las Normas Subsidiarias.
- Las edificaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor expropiatorio, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación, previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza, cuando sea necesario, la localización alternativa de la servidumbre.
- Por lo que se refiere a las edificaciones situadas en el resto de la zona de servidumbre de protección, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

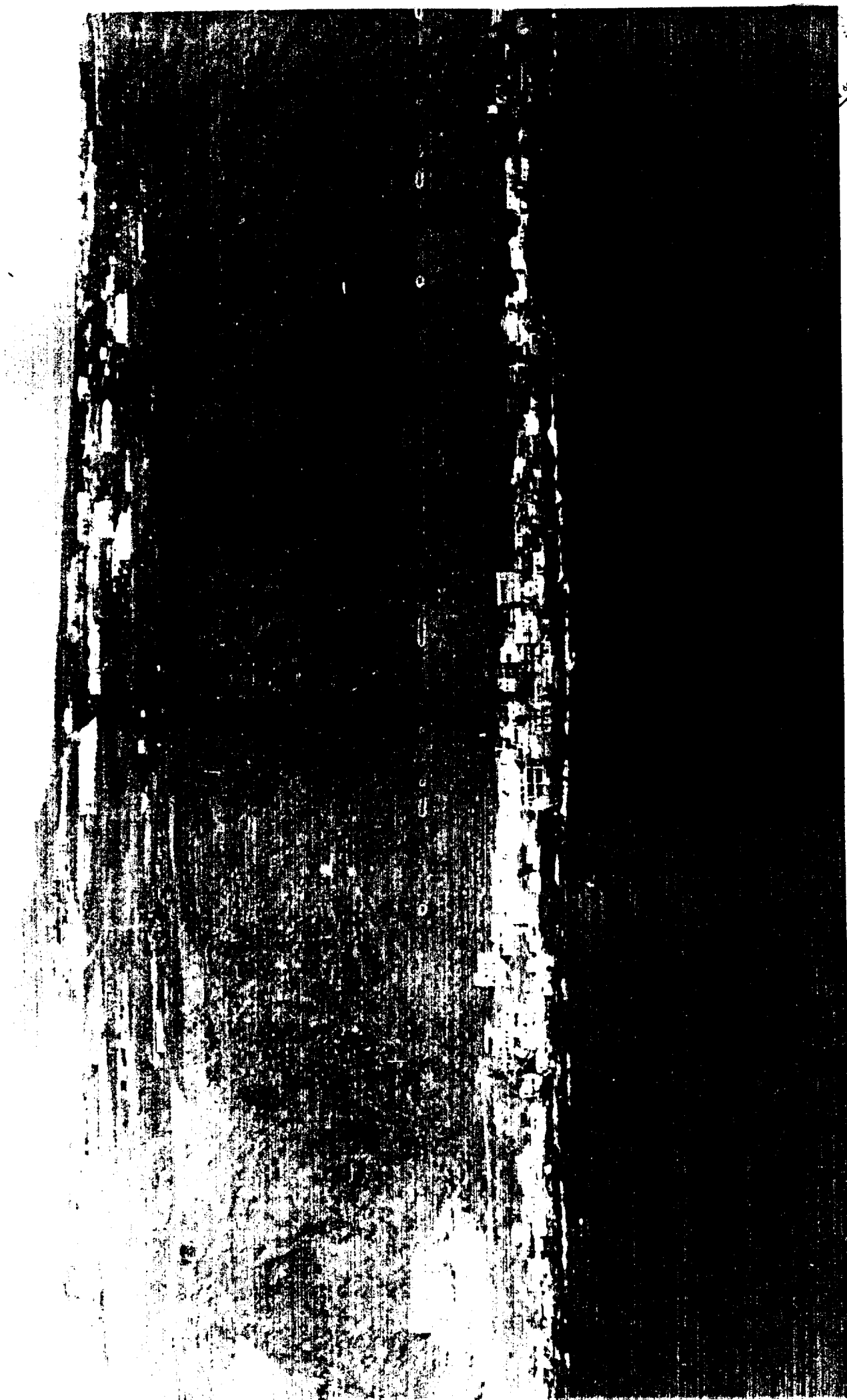
En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la vigente Ley de Costas.

Cualquier tipo de obra que se lleve a cabo contraviniendo las anteriores determinaciones, deberá entenderse como infracción urbanística grave, a los efectos previstos en la Ley Territorial de Disciplina Urbanística.

De conformidad con el acuerdo de aprobación provisional de 29 de diciembre de 1989, hasta tanto por la Administración de Costas sea llevada a cabo la restitución del Deslinde Marítimo Terrestre de este Tramo, quedarán cautelamente suspendidas las determinaciones de ordenación de estas Normas Subsidiarias, en una franja de 100 metros medidos tierra adentro desde el límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre, que por referencia a la documentación disponible se ha reflejado en los planos N° 23 de Información y N° 5 de Ordenación.

Se establece un plazo máximo de un año para la formulación del PERI aludido, a contar a partir de que se levante la suspensión cautelada en el parrafo anterior.





BOCA CANGREJO TRAMO N° 4

Entre el núcleo urbano de Boca Cangrejo y el SAU.2-S.2 se establece una franja de protección, destinada a evitar que el futuro desarrollo urbanístico pueda dañar las características físicas y medioambientales del acantilado.

Esta franja de protección tiene una profundidad media de 200 metros y su superficie no resultará computable en ningún caso, a efectos de establecer la edificabilidad global del Sector.

En este último tramo de costa, colindante con el término municipal de Santa Cruz, en el que no existe desarrollo urbano al pie del acantilado, el límite interior de la franja de protección se hace coincidir con el de la servidumbre de protección, ampliada en este caso a una media de 200 m. de conformidad con lo previsto en el Art. 23.2, en atención a las peculiaridades de este frente costero.

En la zona de influencia, (500 metros medidos tierra a dentro a partir del límite interior del Deslinde Marítimo Terrestre) no podrán establecerse áreas de concentración urbana cuya densidad edificatoria resulte superior a 0.318 m²/m², correspondiente a la edificabilidad media del suelo Apto para Urbanizar del término municipal.

En todo caso, el Plan Parcial correspondiente deberá acreditar, en el momento de su formulación, la distribución homogénea de su edificabilidad en el ámbito de actuación, la no formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la primera línea de costa, así como la adecuada dotación de accesos al mar y de aparcamientos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Santa Cruz de Tenerife a 1 de Abril de 1.990.

Fdo.
Javier Domínguez Anadón.
Arquitecto.

colegio oficial de arquitectos
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto regulará el
trámite establecido en el
artículo 41 de la Ley de
suelo. (Ley 1/90)

fecha 21 ENE. 1992
número 27868

conforme al

