

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**CAPÍTULO I. NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN.****Art. 1. Naturaleza y ámbito territorial.**

1. El presente Plan tiene la condición de Plan General Municipal de Ordenación, conforme a lo prevenido en los artículos 10, 11 y 12 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril (en adelante, L.S.).
2. El ámbito territorial del Plan comprende la totalidad del término municipal de Los Llanos de Aridane.

Art. 2. Vigencia.

1. El Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.
2. La alteración del contenido de los planes podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyen conforme al artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio, (en adelante R.P.).
 - 2.1. Se entiende por revisión del Plan, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
 - 2.2. Conforme el criterio establecido en el epígrafe anterior, el Plan se revisaría en cualquiera de los casos siguientes:
 - a) Cuando se cumpla el plazo de los dieciséis años, o múltiplos sucesivos, de su vigencia o revisión.
 - b) De conformidad con el artículo 19.1.e R.P. cada cuatro años siempre que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - La población total o por núcleos difiera de las previsiones establecidas en esa fecha, en más del 30% de la cuantía de dichas previsiones.
 - La demanda total de suelo para un uso global concreto sea superior al 70% de la capacidad del suelo afecto a dicho uso o inferior al 30% de dicha capacidad.
 - El incumplimiento del sistema general de comunicaciones, bien sea por incapacidad de recursos o por alteración del desarrollo urbano que suponga la discontinuidad de la red prevista.
 - El incumplimiento en la ejecución de los sistemas generales de

equipamiento y áreas libres, por circunstancias análogas o similares a las anteriores, en más del 40% de las previstas para esa fecha.

- La aparición de procesos de urbanización marginales al modelo establecido por el Plan en una cuantía superior al 20% de la superficie de todos los perímetros urbanizados o edificados conforme el Plan.
 - La capacidad de algunos de los sistemas financiación aplicados a la ejecución del Plan, se viera reducida de forma tal que imposibilitará efectivamente la consecución del mismo.
- c) Cuando el Plan resultara afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación.
- d) Cuando otras circunstancias así lo exigieran, en cuyo caso requerirá el trámite del artículo 157.2 R.P.
- 2.3. En todo caso, el Ayuntamiento deberá dar cumplimiento por esta vía, a la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, conforme lo dispuesto en el artículo 23.3. R.P..
- 2.4. La modificación del Plan, mediante la tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento al mismo nivel de ordenación, por incitativa pública o privada, es independiente de su revisión.

Art. 3. Efectos.

1. El Plan, conforme a los artículos 55,56 y 57 de la L.S. es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que -a tal efecto- deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.
3. La ejecutividad del Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artículo 3 L.S., en lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de sus determinaciones.
4. La obligatoriedad del Plan significa el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

El efecto de la obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan, para su desarrollo, de los Programas de Actuación Urbanística, los Planes Especiales, los Planes Parciales de Ordenación, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización, a tener de lo dispuesto en el artículo 6 de la L.S..

5. De conformidad a lo prevenido en el artículo 60.1 de la L.S., los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la promulgación de las presentes Normas que resultaran disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación o mejoras, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en un plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. En este orden, se entenderán incluidas, con carácter general, en este supuesto todas aquellas edificaciones que, estando calificadas como fuera de ordenación, no estuviera afectadas por zonas de dominio público o incluidas en el suelo urbanizable programado.

CAPÍTULO II. LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS CONCEPTOS URBANÍSTICOS PRINCIPALES Y DE LOS GRAFISMOS.

SECCIÓN 1ª. LA DOCUMENTACIÓN.

Art. 4. Documentos del Plan.

1. A los efectos del desarrollo y aplicación de este Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en los párrafos siguientes:
2. La Memoria expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y la documentación en la que se contiene y refleja dicha ordenación, prevalece esta última.
3. Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio que abarca el Plan y de la que parte éste para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.
4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y completan -por tanto- los preceptos integrados en las presentes normas.
5. El Programa de Actuación es el documento en que queda prevista la actuación pública de planeamiento y urbanización de la Administración gestora del Plan, en dos etapas de cuatro años, en coordinación con la programación de las actividades con incidencia física del resto de la Administración Pública.

Sus determinaciones vinculan, en el desarrollo y ejecución del Plan, a la Administración Pública.
6. El estudio Económico y Financiero tiene el carácter de documento obligatorio para la Administración gestora del Plan, que deberá afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del programa de actuación, a la ejecución de aquél.

SECCIÓN 2ª. LOS CONCEPTOS URBANÍSTICOS.**Art. 5. Clasificación del suelo.**

1. La clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado, proyectada físicamente en los planos de ordenación, con arreglo a las categorías de suelo establecidas en la L.S., en función de la cual viene determinado el estatuto básico del derecho de la propiedad y, en especial, el régimen de facultades y deberes legales atribuidos al mismo.
2. El presente Plan utiliza todas las categorías de suelo previstas en la L.S. y clasifica el territorio que comprende en:
 - Suelo urbano.
 - Suelo urbanizable, subdividido, a su vez, en programado y no programado.
 - Suelo no urbanizable, que comprende el protegido y el residual.

Art. 6. Calificación del suelo.

La calificación del suelo implica la asignación al mismo, mediante la técnica de la zonificación y a partir de cada una de las categorías previstas en el artículo anterior, de concretos aprovechamientos determinados en uso y volumen con sus correspondientes niveles de intensidad, bajo un criterio de flexibilidad que permita compatibilizar distintas utilidades del suelo.

Art. 7. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio es la expresión cifrada cuantitativamente del contenido abstracto del derecho de propiedad sobre el suelo de un sector, determinado en función de los usos, volúmenes y sus intensidades respectivas, asignados en dicho sector, al que referir los concretos aprovechamientos atribuidos a cada parcela por el planeamiento a los efectos determinados en el artículo 84 de la L.S..

Art. 8. Usos globales y pormenorizados.

1. La asignación de usos se realiza, conforme a la L.S. y R.P., bien en forma genérica mediante la determinación de la categoría básica a que sean reconducibles los susceptibles de ser atribuidos a un suelo determinado (uso global), bien en forma detallada mediante la fijación del uso específico que en dicho suelo sea autorizado (uso pormenorizado).
2. Los usos globales reconocidos y utilizados en el presente plan -a los efectos de la ordenación urbanística que establece- son los siguientes: vivienda, turismo, servicios, industria, equipo, áreas libres y viales.
3. La determinación del o de los usos globales atribuidos a un suelo precisa necesariamente, para la realización de actividades edificatorias sobre el mismo, de su desarrollo mediante la asignación de usos pormenorizados.

Art. 9. Sistemas generales.

1. Los sistemas generales están integrados por la infraestructura viaria y de servicios, así como por las áreas de equipamiento y áreas libres al nivel general del presente Plan. Se hallan específicamente grafiados en los planos de ordenación números 3 y 4.
2. En este orden, los planes parciales y especiales que desarrollen este Plan podrán, en su propio ámbito y manteniendo la continuidad y condiciones esenciales de los sistemas generales, reajustar su configuración y situación sin que ello presuponga modificación del planeamiento general.

CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN.**SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO.****Art. 10. Tipos de planeamiento posibles.**

1. El desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan para el suelo urbano ha de producirse necesariamente, en la medida en que ello fuera pertinente, a través de los siguientes tipos de planes:
 - a) Planes especiales para la reforma interior o para el saneamiento de espacios urbanos, de los previstos en el artículo 17.1. L.S. (artículos 83 y 84 R.P.).
 - b) Planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, de los previstos en el artículo 17.1. L.S. (artículo 78 R.P.).
 - c) Planes especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales o de unidad orgánica, de los previstos en el artículo 17.1. L.S. (artículo 82 R.P.).
 - d) Estudios de detalle para completar y, en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General conforme a los previstos en el artículo 14 L.S. (artículo 65 R.P.).
2. Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la redacción de los proyectos de urbanización, conforme al artículo 15 L.S. (artículos 67 a 70 R.P.), cuando estos fueren precisos.

Art. 11. Contenido de los planes.

1. Los planes especiales previstos en los apartados a), b) y c) del número 1 del artículo anterior han de desarrollar las determinaciones que les son propias en razón de su objeto, al nivel de ordenación y detalle del planeamiento parcial, y contener los documentos descritos por el artículo 77 R.P.
2. Los Estudios de Detalle a que se refiere el apartado d) del número 1 del artículo anterior, han de estar compuestos de los siguientes documentos:
 - a) Cuando hayan de señalar únicamente alineaciones y rasantes:
 - Memoria explicativa.
 - Planos a escala pertinente y como mínimo 1:1000 que expresen las determinaciones que se completan, adoptan o reajustan con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.
 - b) Cuando se refieran a la ordenación de volúmenes:
 - Memoria justificativa, en la que quede explicitada la nueva ordenación de los volúmenes y acreditada su conformidad al Plan General en los términos del artículo 66.R.P.

- Planos en que quede reflejada la asignación de volúmenes a la escala pertinente y como mínimo 1:5000.

Art. 12. Sistemas de actuación.

1. Los Planos especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos así como para la reforma interior o mejora de espacios urbanos se pueden ejecutar por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la L.S..
2. Los Planes especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, han de ejecutarse por:
 - a) Los correspondientes a la infraestructura, sistema viario, el equipamiento y espacios verdes de cesión obligatoria, por el sistema de cooperación mediante la distribución de las cargas por reparcelación física o, si ello no fuera posible, por reparcelación económica conforme el artículo 125 L.S. En su defecto podrá actuarse por expropiación, con aplicación de contribuciones especiales.
 - b) Los correspondientes al equipamiento y espacios verdes que no sean de cesión obligatoria, por el sistema de expropiación.

Art. 13. Proyectos de urbanización.

Para la ejecución de las obras previstas en los planes regulados en esta Sección es precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, supuesto que el suelo no estuviera ya urbanizado.

SECCIÓN 2ª SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**Art. 14. Tipos de planes posibles.**

El desarrollo de las determinaciones de este Plan en suelo urbanizable programado ha de verificarse a través de los siguientes planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 L.S. (artículo 43.1, a R.P.) con ámbito territorial equivalente a un sector, de los definidos en los planos correspondientes.
- b) Planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, previstos en el artículo 17.1. L.S. (artículo 78 R.P.) y sin ámbito territorial prefijado.
- c) Planes especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales o de unidad orgánica, previstos en el artículo 17. 2 L.S. (artículo 76.2, a R.P.) y sin ámbito territorial preestablecido.

Art. 15. Contenido de los planes parciales.

1. Los Planes parciales de ordenación contendrán las determinaciones que les son propias de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y siguientes del R.P. En este orden deberán contemplar las especificaciones siguientes:
 - a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector completo de los definidos en el Plan General, o de los que resultaran de la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística.
 - b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en las que se divida el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
 - c) Señalamiento de las reservas de terrenos para áreas libres de carácter público, centros culturales y docentes y emplazamientos reservados para los servicios de interés público y social con las magnitudes y características especificadas a estos efectos en el epígrafe número 5.4. de la Memoria de Ordenación o, en su defecto conforme los estándares definidos en el Anexo al R.P.
 - d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria y previsión de aparcamiento en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.
En este orden, la trama señalada para estos sectores en el plano de ordenación respectivo tiene carácter indicativo como solución de continuidad a la red de las áreas colindantes, pudiendo modificarse en tanto se garantice este extremo.
 - e) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.
 - f) Identificación del paisaje urbano, con indicación de edificios y elementos

- naturales a conservar, tratamiento de calles, plazas y espacios públicos arbolados, relaciones visuales y otras condiciones estéticas a considerar.
- g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
 - h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
2. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los documentos requeridos para los mismos en los artículos 57 y siguientes del R.P. y que se concretan en:
- a) Memoria justificativa de la ordenación de sus determinaciones.
 - b) Planos de información a escalas mínimas 1:1000 y 1:5000.
 - c) Planos de proyecto a idénticas escalas.
 - d) Ordenanzas reguladoras que podrán remitirse, en su caso, a las del Plan General.
 - e) Plan de etapas.
 - f) Estudio económico financiero.

Art. 16. Contenido de los planes especiales.

1. Los Planes especiales previstos en el artículo anterior tienen idéntico contenido al dispuesto para los desarrollados en suelo urbano según el artículo 11 de estas Normas.

Art. 17. Sistemas de actuación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas previstos en L.S. Con carácter prioritario se adoptará el de compensación en los planes de iniciativa particular y el de cooperación en los de iniciativa municipal.
2. Los Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos se ejecutarán por cualquiera de los previstos en la L.S.
3. Los Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales se ejecutarán por el sistema de expropiación, actuando posteriormente la Administración como un propietario más en la reparcelación del polígono donde se ubicarán.

A efectos de determinar el valor de la expropiación se adoptará el aprovechamiento medio del suelo comprendido en el cuatrienio correspondiente.

Art. 18. Proyectos de urbanización.

1. Los Planes parciales y los especiales previstos en la presente sección, requieren para su ejecución la redacción previa de proyectos de urbanización.
2. Los Proyectos de urbanización pueden referirse a concretas fases previstas en los

planes especiales o a las etapas en que se divida el desarrollo de las obras en los Planes parciales.

SECCIÓN 3ª. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Art. 19. Tipos de planes posibles.

1. La ordenación urbanística de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, para su urbanización y edificación, sólo puede producirse a través de Programas de Actuación Urbanística, desarrollados, en su caso, mediante Planes parciales.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, pueden redactarse Planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural, protección de la flora y fauna y cualesquiera otras finalidades análogas, conforme al artículo 17 L.S. (artículo 76).

Art. 20. Ámbito territorial del planeamiento.

1. El ámbito territorial de los Programas de Actuación Urbanística deberá cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Tener una superficie total no inferior a 5 Has.
 - b) Quedar delimitados por elementos físicos del territorio, vías de comunicación, áreas libres o redes peatonales.
 - c) Garantizar la conexión de la estructura prevista con el sistema general de comunicaciones existentes y demás servicios de infraestructura.
 - d) Incorporar los espacios resultantes, respecto a los límites del suelo urbanizable no programado o de otros programas de Actuación ya ejecutados, que no fueran capaces de cumplir por sí solos las condiciones anteriores.
2. Los Planes especiales a que se refiere el número 2 del artículo anterior carecen de ámbito territorial predeterminado, dependiendo éste de su finalidad específica.

Art. 21. Contenido de los Planes.

1. Los Programas de Actuación Urbanística han de desarrollar las determinaciones previstas en el artículo 72 R.P. y contener la documentación requerida en el artículo 74 R.P.
2. Los Planes parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística deben quedar integrados por los documentos establecidos para este tipo de planeamiento en el artículo 15 de las presentes normas, si bien el Plan de etapas ha de sustituirse por el programa de urbanización y edificación cuando la promoción fuere de iniciativa privada. El programa de urbanización y edificación debe detallar con toda precisión las fechas previstas y topes de comienzo y terminación de la urbanización y de los edificios.
3. Los Planes parciales que desarrollen los Programas de actuación Urbanística se ejecutan a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que deben contener la proyección técnica de la totalidad de las obras previstas en aquellos.

CAPITULO IV. INICIATIVA Y COLABORACIÓN PARTICULAR.**SECCIÓN 1ª. EN EL PLANEAMIENTO.****Art. 23. Disposición general.**

Toda persona física o jurídica puede formular cualquiera de los planes de desarrollo de este Plan previstos en el Capítulo III, en los términos del artículo 52. L.S.

Art. 24. Aprobación inicial del planeamiento de iniciativa privada.

1. En el acto de la aprobación inicial de los planes de iniciativa privada, la Administración actuante ha de analizar su adecuación al presente Plan, su correspondencia al Programa de actuación del mismo y, en su caso, conveniencia, tanto con carácter general como con relación a la concreta ordenación en ellos propuesta, debiendo denegar aquella aprobación en el caso de que la evaluación de los extremos expuestos no resulte positiva o favorable.
2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los particulares tienen derecho a la tramitación de los planes que formulen cuando los mismos constituyan desarrollo de avances de planeamiento previamente aprobados por la Administración competente.

Art. 25. Estudios de detalle.

Lo prevenido en el artículo anterior no rige para los Estudios de detalle, a cuya tramitación tiene derecho en cualquier caso los particulares.

Art. 26. Planeamiento no sincronizado con el programa de actuación.

Cuando el Plan formulado por una persona o entidad privada no responda en el tiempo a las previsiones del Programa de actuación relativas al desarrollo de este Plan, el sistema de actuación previsto ha de ser necesariamente el de compensación, bien mediante la constitución de Junta de compensación o, tratándose de un único propietario, la asunción por le mismo de los compromisos, deberes y cargas propios de dicho sistema, y la constitución de una garantía mínima equivalente al 6% del presupuesto total de las obras en cualquiera de las formas autorizadas en derecho.

Art. 27. Planes para urbanizaciones particulares.

1. Los planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de Plan que se trámite han de contener los datos y documentos establecidos en el artículo 53.2. L.S. (artículos 46 y 64 R.P.)
2. En los supuestos de suelo urbanizable programado a petición de persona o entidad privada, se considera automáticamente clasificado el suelo como urbanizable no programado, cuando hubieran transcurrido más del doble de los tiempos previstos por el interesado en su programación sin que hubiera realizado ésta.

3. Se entiende que los planes de iniciativa privada recogidos en este plan lo han sido mediante la formulación de un convenio con el Ayuntamiento correspondiente, apoyado en los avales previstos en el artículo 46 del R.P., en cuya virtud el promotor se responsabiliza de las obligaciones legales derivadas de la clasificación del suelo; del cumplimiento de los plazos fijados -dentro del Programa de Actuación de este Plan- para la redacción del Plan parcial y ejecución de las obras de urbanización, así como su conservación mediante una entidad urbanística, por un plazo de hasta cinco años. En el supuesto que el Plan incluya carreteras, preverá la cesión gratuita de los terrenos necesarios para su futuro ensanchamiento. Salvo que se disponga de alcantarillado, deberán contar con una instalación depuradora.

SECCIÓN 2ª. EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**Art. 28. Disposición general.**

La intervención de los particulares en le ejecución del planeamiento, además de la redacción de proyectos de urbanización, ha de atenerse según el sistema de actuación a las reglas que se contienen en los artículos siguientes.

Art. 29. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación exige siempre la constitución de Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos objeto de la actuación perteneciera a un sólo titular.
2. Actuación en Junta de Compensación.

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad han de ajustarse las bases contenidas en los Estatutos de la Junta, por lo que la aprobación de éstos es requisito previo para la iniciación de aquellas. Para la aprobación de los Estatutos por la Administración actuante basta con el correspondiente proyecto sea presentado por los propietarios que representen el 60% de la superficie total del polígono o unidad de actuación. Los restantes propietarios pueden incorporarse a la Junta de Compensación en los términos del artículo 127. 1. L.S.

Los estatutos deben comprender los siguientes extremos:

- Delimitación exacta del polígono o unidad de actuación.
- Denominación y domicilio social.
- Objeto, fines y duración.
- Relación de asociados, expresiva de sus nombres y domicilios.
- Procedimiento de incorporación de nuevos asociados.
- Régimen económico o financiero y fijación de cuotas siempre proporcionales a la participación de los asociados.
- Regulación del funcionamiento y adopción de acuerdos de la Asamblea General y órganos de gestión y administración.
- Sistema de elección de los órganos de gestión y administración, asegurando en los mismos una representación del asociados proporcional al valor de sus aportaciones, así como de la duración del mandato de los titulares de dichos órganos.
- Régimen de recursos contra acuerdos y actos.
- Procedimiento de modificación de los Estatutos.
- Disolución de la Junta de Compensación.
- Bases de la actuación urbanística a realizar, comprensiva del modo de ejecución de las obras, plazos, procedimiento de cesión de las obras correspondientes a la Administración actuante, etc.

3. Actuación por el único titular de los terrenos:

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad precisan la presentación a la Administración

actuante de documento acreditativo de la asunción en firme por el propietario de los terrenos de los deberes establecidos en el artículo 226. 1. L.S.

Art. 30. Sistema de cooperación.

1. En las actuaciones urbanísticas por el sistema de cooperación, cuando fuera precisa la realización de reparcelación, la cesión del suelo de cesión obligatoria se verifica, conforme a lo dispuesto en el artículo 100. L.S.
En otro caso, la cesión ha de verificarse -con constancia documental- antes del comienzo de las obras.
2. Las Asociaciones administrativas previstas en el artículo 131. 3. L.S. tienen la consideración de entidades urbanísticas y su constitución se acuerda por los Ayuntamientos a iniciativa propia o a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en los correspondientes polígonos o unidades de actuación. En el primer impone a los propietarios y deviene obligatoria y para los mismos.

El objeto primordial de estas asociaciones reside en la colaboración con la Administración actuante en la ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en los aspectos a que se refiere el artículo 132 L.S. de modo que la Administración se limita -en tales supuestos- a la fijación del montante total de las cargas de la urbanización a distribuir y de las cantidades a cuenta exigidas y a suscribir con las asociaciones los convenios de aplazamiento del pago de los gastos de urbanización cuando proceden, correspondiendo a éstas asociaciones:

- a) La distribución del montante total de las cargas de urbanización entre los propietarios en proporción al valor de las fincas de que sean titulares o que les sean adjudicadas en la reparcelación, y la verificación del pago a la Administración actuante.
- b) La distribución del montante de las cantidades a cuenta que fueran exigidas por la Administración, en la misma forma establecida en el apartado anterior, y la verificación del pago a dicha Administración.
La constitución de las asociaciones administrativas se regula por la sección 6ª, capítulo I, Título Primero y capítulo III, Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 31. Sistema de expropiación.

1. Puede ser objeto de concesión administrativa la ejecución mediante el sistema de expropiación de toda clase de planes, salvo los especiales para la ejecución directa de obras pertenecientes a sistemas generales o de unidad orgánica.
2. La concesión se otorga por concurso, tramitado conforme a las disposiciones de la legislación de régimen local, cuya adjudicación confiere al concesionario automáticamente la condición de beneficiario de las expropiaciones previstas en los artículos 2.2. de la Ley de Expropiación Forzosa y 3.1. de su Reglamento.
3. El objeto de la concesión comprende necesariamente la ejecución de las siguientes obras:
 - a) La totalidad de las de urbanización previstas en el Plan y en el correspondiente

- proyecto de urbanización.
- b) Las de construcción de edificios destinados a servicios públicos que se determinen en las bases del concurso.
 - c) Las de construcción de los solares destinados a edificación privada en el Plan.
4. Las bases de los concursos para el otorgamiento de las concesiones administrativas han de expresar detalladamente el objeto de los mismos y los derechos y obligaciones de los concesionarios, que son -como mínimo- los siguientes:
- a) Derechos:
 - 1) Adquirir la titularidad de los terrenos expropiados en su calidad de beneficiarios de las expropiaciones.
 - 2) Adquirir definitivamente la titularidad del 90% de la superficie destinada en el Plan a la edificación privada.
 - b) Deberes:
 - 1) Todos los derivados de su condición de beneficiarios de la expropiación y, en especial, los establecidos en los artículos 17 de la Ley de Expropiación Forzosa y 5 de su Reglamento.
 - 2) Ejecutar, en los plazos señalados al efecto, la totalidad de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, y ceder gratuitamente a la Administración ejecutante, en los plazos que, asimismo, se señale, dichas obras de urbanización y el suelo correspondiente.
 - 3) Conservar debidamente las obras de urbanización hasta su cesión a la Administración.
 - 4) Ceder gratuitamente a la Administración actuante el 10% de la superficie destinada a la edificación privada.
 - 5) Proceder a la construcción, en el plazo fijado a tal fin, de los edificios destinados a servicios públicos que se determinen en las bases, por el precio alzado que se señale en las mismas y de acuerdo con los proyectos aprobados, con cesión gratuita del suelo.
 - 6) Proceder a la edificación de los solares destinados a la edificación privada en los plazos establecidos en el Plan y, en su defecto, en las bases.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.****Art. 32. Clasificación del territorio ordenado.**

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5.2. de las presentes normas, el suelo ordenado por este Plan se clasifica en:
 - a) Suelo urbano
 - b) Suelo urbanizable que comprende:
 - Suelo urbanizable programado
 - Suelo urbanizable no programado
 - c) Suelo no urbanizable
 - Suelo no urbanizable protegido
 - Suelo no urbanizable residual
2. La precedente clasificación queda fijada gráficamente en los planes de ordenación números 2 y 3.
3. Constituyen el suelo urbano, los terrenos comprendidos dentro del perímetro urbano, grafiado en los planos de ordenación citados en el punto anterior y al nivel de detalle en el número 4, por entenderse en él cumplimentados los extremos señalados en el artículo 21 R.P.
4. Constituyen el suelo urbanizable, los terrenos destinados en este Plan para ser urbanizados y no clasificables como suelo urbano según el punto 3 de este artículo. Dentro del suelo urbanizable el Plan distingue:
 - a) Suelo programado, aquel que debe ser urbanizado en las dos primeras etapas cuatrienales, conforme al programa de actuación del propio Plan.
 - b) Suelo no programado, integrado por aquel que puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.
5. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos no catalogables en ninguno de los supuestos anteriores, distinguiendo:
 - a) Suelo no urbanizable protegido; aquel al que el Plan otorga una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico o para la defensa del equilibrio ecológico, definido en el plano de ordenación número 2.
 - b) Suelo no urbanizable residual; aquel que queda definido por exclusión, hasta

los límites del término municipal, de las demás clases de suelo.

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 33. Calificación del Suelo; disposición general.

1. La calificación del suelo se opera a través de la zonificación, mediante la asignación a las distintas clases de suelo, de usos urbanísticos y de sus respectivas intensidades en función de la ocupación y de la volumetría edificable.
2. La asignación de uso se realiza a los siguientes niveles:
 - a) Zonificación detallada, con localización concreta de los usos pormenorizados permitidos.
 - b) Zonificación general, con señalamiento especial de usos globales completados con los correspondientes cuadros de usos pormenorizados compatibles y sus niveles de intensidad, así con la expresión del aprovechamiento medio.
 - c) Zonificación para la realización de actuaciones urbanísticas integradas, mediante la determinación de áreas aptas para la implantación de tales actuaciones y la fijación de usos globales incompatibles con las mismas y de cuadros de usos pormenorizados susceptibles de ser autorizados en ellas, así como del aprovechamiento medio atribuido a cada una.
3. La edificación del suelo determina el régimen urbanístico preciso del mismo. En consecuencia, en tanto un suelo determinado no tenga asignada una clasificación al nivel previsto en el apartado a) del número anterior, es decir, usos pormenorizados aplicables y sus niveles de intensidad, no es susceptible de edificación alguna.

Art. 34. Suelo Urbano.

1. El suelo urbano queda calificado en la forma reflejada gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:1000 al nivel previsto en el artículo 33.2, apartado a) de las presentes normas. Ello se entiende, salvo la parte de este suelo en que la integración de su ordenación quede remitida a Estudios de Detalle o a Planes especiales de reforma interior, conforme a lo previsto en el artículo 10.1, apartados a) y d) de estas normas.
2. Los planes y proyectos que desarrollen este Plan en suelo urbano han de partir de la calificación establecida en este artículo y en su complemento gráfico de los planos de ordenación a escala 1:1000, con prohibición absoluta de su variación, salvo modificación del presente Plan.
3. Conforme a lo prevenido en el párrafo anterior, el suelo urbano se divide en las siguientes zonas, cuyo régimen de usos urbanísticos y sus niveles de intensidad se especifican en el título III de estas normas.
 - A. Zona urbana residencial intensiva.

1. Dominio: privado.
 2. Uso dominante: privado.
 3. Características: manzanas destinadas preferentemente a vivienda plurifamiliar, en edificación cerrada de alta densidad.
- B. Zona urbana residencia semi-intensiva.
1. Dominio: privado.
 2. Uso dominante: privado.
 3. Características: manzanas destinadas preferentemente a vivienda plurifamiliar en edificación abierta de media densidad.
- C. Zona urbana residencial semi-extensiva.
1. Dominio: privado.
 2. Uso dominante: privado.
 3. Características: manzanas destinadas preferentemente a vivienda unifamiliar en edificación abierta de baja densidad.
- D. Zona urbana residencial extensiva.
1. Dominio: privado.
 2. Uso dominante: privado.
 3. Características: manzanas destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar con edificación en ciudad jardín.
- E. Zona urbana de tolerancia industrial.
1. Dominio: privado.
 2. Uso dominante: privado.
 3. Características: manzanas destinadas preferentemente a actividades de industria compatibles con la vivienda, talleres o de almacenamiento.
- F. Zona urbana industrial.
1. Dominio: privado.
 2. Uso dominante: privado.
 3. Características: manzanas destinadas a actividades industriales incompatibles con la vivienda.
- G. Zona urbana de equipo de centros docentes.

1. Dominio público o privado.
 2. Uso dominante público restringido.
 3. Características: parcelas destinadas a centros de bachillerato unificado polivalente o enseñanza profesional, enseñanza general básica y preescolar. Los centros de juventud, incluso deportivos, salones de actos, teatro, biblioteca y demás análogos.
- H. Zona urbana de equipamientos deportivos.
1. Dominio público o privado.
 2. Uso dominante público.
 3. Características: parcelas destinadas a instalaciones deportivas.
- I. Zona urbana de equipamiento de interés social.
1. Dominio privado y público en las parcelas de uso cívico-administrativo.
 2. Uso dominante público.
 3. Características: parcelas destinadas al equipamiento religioso, sanitario-asistencial, cultural, administrativo y aquellos otros de carácter especial.
- J. Zona urbana de vías de tráfico rodado y peatonal.
1. Dominio público.
 2. Uso público.
 3. Características: comprende la red de vías destinadas al tráfico rodado, y peatonal incluyendo sus calzadas, aceras, franjas ajardinadas y aparcamientos públicos anexos.
- K. Zona urbana de espacios libres.
1. Dominio público.
 2. Uso público.
 3. Características: comprende el conjunto de espacios destinados al esparcimiento de los peatones, los parques y jardines de carácter urbano y los destinados a parques deportivos.
- L. Zona urbana de verde de protección de la infraestructura.
1. Dominio público.
 2. Uso público restringido.
 3. Características: comprende los espacios ajardinados anexos a las vías

de tráfico rodado o a elementos pertenecientes a los sistemas de infraestructura.

Art. 35. Suelo urbanizable programado.

1. El suelo urbanizable programado queda calificado al nivel determinado en el artículo 33. 2, apartado b), en la forma que resulta gráficamente del plano de ordenación número 3.
2. Conforme lo dispuesto en el punto anterior, los sectores en suelo urbanizable programado, sin perjuicio de sus condiciones particulares de aprovechamiento, conforme el epígrafe 5.4. de la Memoria Justificativa, a cuyos efectos adquiere capacidad normativa, quedan calificados como siguen:

A. Sectores de carácter turístico.

Contemplan como uso dominante el de alojamientos turísticos y de carácter vacacional. Como usos compatibles, el de vivienda, equipo y servicios, salvo que se especifique como uso turístico el de hotel.

B. Sectores de carácter residencial.

El uso dominante es el de vivienda, admitiéndose el de servicios, equipo y turismo.

C. Sectores de carácter industrial.

Contemplan como uso exclusivo el de industria, admitiéndose otros usos en tanto vaya ligado al principal.

Art. 36. Aprovechamiento Medio.

1. El aprovechamiento medio se define en el Plan general para la totalidad del suelo urbanizable programado en cada uno de los dos cuatrienios y por sectores a los efectos del artículo 84. 2. L.S. y conforme al artículo el 30.b.R.P.
2. El aprovechamiento medio se determina en función de las intensidades y usos globales establecidos en el Plan, homogeneizados según sus niveles de valor relativos, conforme al artículo 12.2.2. b) L.S. y 31 R.P..

A estos efectos, los coeficientes de valor, según las medias fiscales ponderadas correspondientes, de los usos globales susceptibles de aplicación en las áreas de suelo urbanizable programado definidas en el artículo 35 de estas normas, son los consignados en el epígrafe de la Memoria, homogeneizados conjuntamente los usos en las zonas y sectores, y referidos a la unidad de edificabilidad m^2/m^2 y a unas intensidades de los distintos usos conforme lo que especifican las normas.

3. El aprovechamiento medio de cada sector supone, a los efectos de la gestión urbanística al nivel de Plan parcial, el aprovechamiento particular de las parcelas en proporción directa a la superficie de las mismas, conforme el artículo 84.2. L.S..

4. Los terrenos procedentes de reparcelación deben valorarse conforme el artículo 99.1. L.S.. A estos efectos, el valor de cada uso pormenorizado se remite al del uso global correspondiente, conforme a:

- uso de vivienda y oficinas	1,00
- uso turístico	1,25
- uso comercial	1,30
- uso industrial y almacenes	0,85
- uso equipo privado	0,60

Los valores resultantes deberán ser corregidos, según criterios generales para todo el polígono, con arreglo a su situación, características intrínsecas y grado de urbanización conforme los indicadores que a continuación se relacionan:

- a) Situación urbanística de la parcela medida en función de su accesibilidad a los centros urbanos y las características de la vía de emplazamiento, el grado de concentración comercial en su entorno, las condiciones paisajísticas y la tipología de la edificación aplicada. En orden a estos extremos, las variaciones máximas en los valores de los distintos usos, se cuantificarán hasta un 50%.
- b) Las características intrínsecas de la parcela en función de:
- Varias fachadas, referidas a alineaciones en vía pública o sendas peatonales. Se cuantifica hasta un 15% de incremento en uso comercial y un 10% en los demás usos.
 - Naturaleza del terreno, por topografía o subsuelo, con un máximo del 10 por ciento cada uno cuando existan diferencias notorias en alguna parcela concreta respecto a las del conjunto del polígono.
 - Irregularidades de configuración inadecuadas a su uso, sin perjuicio de las condiciones de parcela mínima. Se valora hasta un 10% con carácter minorativo.
 - Cuando se apliquen conjuntamente dos o más indicadores del mismo signo de los especificados en este punto, deben reducirse los valores aplicados en un 25 por ciento en cada uno de ellos en orden de minorar el efecto que supone su superposición.
- c) El grado de urbanización preexistente, se valora a efectos de compensación económica conforme el artículo 110 L.S., cuando el propietario haya costeado alguna de las obras de urbanización. Asimismo y conforme el artículo 99.1. L.S., las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

Art. 37. Suelo urbanizable no programado.

1. El suelo urbanizable no programado queda calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 33.2., apartado c) de estas normas, según aparece representado gráficamente en el plano de ordenación número 3. En su consecuencia, las únicas áreas aptas para la

promoción y realización de actuaciones urbanísticas integradas son las que aparecen reflejadas en dicho plano.

2. Las actuaciones urbanísticas integradas han de reunir los siguientes requisitos cuantitativos y cualitativos.
 - a) Dimensiones: las referenciadas, según el artículo 20.1. de las presentes normas.
 - b) Usos globales susceptibles de ser atribuidos: los definidos en el suelo urbanizable programado para el tipo de sector con el que se identifique, según el artículo 35.
 - c) Usos pormenorizados que pueden ser asignados: se remiten al apartado anterior.
 - d) Sistemas de unidad: como mínimo los resultantes de la aplicación de los estándares exigidos para el suelo urbanizable programado.
 - e) Aprovechamiento medio: el definido conforme el epígrafe 5.4. de la Memoria de Ordenación.

Art. 38. Suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable queda calificado, al nivel previsto en el artículo 33.2., apartado a), en cuanto se precisan directamente las condiciones de la edificación admitida, en la forma determinada gráficamente en el plano de ordenación número 2.
2. El suelo no urbanizable se divide, conforme lo dispuesto en el número anterior, en las siguientes áreas, con expresión de los usos pormenorizados permitidos y sus niveles de intensidad.
 - A) Área residual.
 - a) Usos permitidos: los de actividades forestales, agrícolas, hortícolas y ganaderas, y los edificatorios, cuando estén afectos a dichas actividades. Los que resulten de planes sectoriales del Ministerio de Agricultura. Asimismo, los previstos en la limitación segunda del artículo 85.1. L.S. conforme el título VI de estas Normas.
 - b) Niveles de intensidad: los derivados del planeamiento sectorial aludido en el apartado anterior, en relación con los artículos 74 y 85.1. limitaciones 3ª y 4ª L.S..
 - B) Zona de protección agrícola.

Usos permitidos: los de las actividades agrícolas de carácter intensivo y aquellos complementarios conforme al Título VI de estas Normas.
 - C) Zona de protección del paisaje.

Usos permitidos: se limitan utilizations del suelo a los acordes a su naturaleza, estado y destino actuales, además de las actividades tendentes a evitar su deterioro o el de su flora o fauna por agentes de la naturaleza u otros.

Art. 39. Sistemas generales.

Sin perjuicio de la clasificación del suelo, los sistemas generales en todo el territorio ordenado por este Plan quedan determinados en los planes de ordenación números 2 y 3.

TITULO III. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.**CAPITULO I. CONDICIONES NECESARIAS PARA LA EDIFICACIÓN.****Art. 40. Disposición general.**

El suelo está sujeto a la limitación, además de las restantes establecidas por la Ley y por este Plan, de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, por reunir los siguientes requisitos y conforme al artículo 82 L.S..

- a) Ser edificable.
- b) Dar frente o tener acceso rodado a una vía que tenga pavimentada la calzada y cuente con encintado de aceras.
- c) Estar dotada de los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Art. 41. Parcelas carentes de alguno de los requisitos de solar.

1. Las parcelas que no reúnan los requisitos señalados en los apartados b) y c) del artículo anterior pueden ser edificadas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se presente, junto con el proyecto de edificación el correspondiente proyecto de urbanización relativo a los servicios de que careciera la parcela.
 - b) Se asuma por el propietario el compromiso de proceder, a su costa y con carácter simultáneo a la edificación, a la realización de las obras de urbanización.
2. Las parcelas que, contando con todos los servicios previstos en el artículo anterior, no tengan señaladas alineaciones y rasantes, sea en los planos de ordenación a escala 1:1000 de este Plan, o en el planeamiento parcial que lo desarrolla, no pueden ser edificadas hasta la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE USO.**Art. 42. Usos pormenorizados.**

A los efectos de estas Normas y de las que, en desarrollo de este Plan General, se incluyeran en los Planos Parciales y en los Especiales, se establecen para cada uso global, los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso de vivienda: es el que corresponde a las dependencias destinadas a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las categorías siguientes:
 - a) Vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o, en su caso, agrupado horizontalmente a otro, y con accesos independientes.
 - b) Vivienda plurifamiliar, en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.
2. Uso de turismo: tiene por objeto los alojamientos de carácter temporal regulado por la normativa específica dictada por la Administración de Turismo. Los alojamientos adquieren carácter individual o colectivo en cuanto no compartan o sí, servicios comunes.
3. Uso de industrial: se entiende por tal toda actividad destinada a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o transformación de materias primas o elaboradas con empleo de cualquier forma de energía, salvo la simple conservación o venta.
4. Uso de servicios, abarca los usos pormenorizados siguientes:
 - a) Oficinas: comprende los locales destinados a las actividades de negocio, en su aspecto administrativo y de relación.
 - b) Comercio: engloba los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluso bebidas y alimentos para ser consumidos en el local.
 - c) Almacén: comprende los espacios destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier tipo de materias, siempre que no estén destinadas a la venta al por menos en el mismo establecimiento.
 - d) Garaje: comprende los espacios cerrados destinados a la guarda o aparcamiento de vehículos a motor, incluso los anejos de paso y espera.
 - e) Estaciones de servicios: comprende las instalaciones para la distribución y venta de carburantes y, en general, las adecuadas al mantenimiento de los vehículos a motor. Incluye, por similitud, las estaciones de autobuses.

5. Uso de equipo, se desglosa en los usos pormenorizados siguientes:
- a) Escolar: incluye todos los locales destinados a la enseñanza y sus anejos, tanto públicos como privados. Comprende las categorías siguientes:
 - Centros de guarderías, enseñanza preescolar, general básica, bachillerato unificado polivalente y profesional.
 - Centros de enseñanza especial, tales como academias de música y danza, de conducción, etc.
 - b) Religioso: comprende los locales destinados al culto y anejos, incluso salas de juego, de reunión, casa parroquial, etc.
 - c) Sanitario-asistencial: engloba los locales destinados a prestar servicios de asistencia sanitaria o social, tales como clínicas, hospitales, casas de socorro, asilos de ancianos, hogares infantiles, etc.
 - d) Cívico: engloba los locales destinados a los servicios residenciales de carácter público.

Se diferencian las modalidades siguientes:

- Cívico-administrativo: comprende las dependencias ligadas a la Administración Pública y a los servicios de correos, teléfonos y telégrafos.
 - Cívico-comercial: comprende los servicios comerciales de carácter público, como mercados, lonjas y similares.
 - Cívico-recreativo y cultural: representaciones y recreo público, como cines, teatro, los dedicados a actividades culturales, como museos y bibliotecas., los propios de las sociedades recreativas, como clubes privados y casinos, y los de carácter mixto, como las casas de la cultura, etc.
- e) Deportivo: comprende los locales destinados a la práctica y disfrute de las instalaciones deportivas.
 - f) Especial: comprende los elementos de los sistemas de infraestructura no incluidos en el sistema viario, así como todo aquel equipamiento que por sus particulares características requiera una localización exterior al área urbana.

Art. 43. Categorías de las actividades industriales.

A los efectos de estas normas, los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidos en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se clasifican al amparo de dicha reglamentación en las categorías siguientes:

- Categoría primera, comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.
- Categoría segunda, comprende las actividades compatibles con la vivienda correspondientes a talleres y pequeñas industriales de servicios.

- Categoría tercera, relativa a aquellas actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas, las mismas salvo en zonas específicas.
- Categoría cuarta, correspondiente a actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otras actividades.
- Categoría quinta, comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban emplazarse en lugares específicamente destinados a este tipo de industrias.

Art. 44. Situación.

Se denomina "situación" a la ubicación relativa de un uso o actividad para con respecto al resto de las que se localicen en edificaciones urbanas. En este sentido, se contemplan las situaciones siguientes:

- Situación 1ª, en el mismo edificio o anejo a vivienda unifamiliar, o en planta piso de edificio de vivienda plurifamiliar.
- Situación 2ª, en planta baja y semisótano de edificio de vivienda plurifamiliar.
- Situación 3ª, en edificios calificados como industriales, compatibles con otras actividades.
- Situación 4ª, en edificios calificados como industriales, exclusivos para la misma actividad.

Art. 45. Condiciones específicas de uso.

Sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona definidas en estas Normas y de las que, en su momento, determinen los Planes Parciales, así como las establecidas, en cada caso, por la legislación vigente, son preceptivas para las obras de nueva planta las disposiciones siguientes:

1. Uso de industria.
 - a) Las actividades clasificadas conforme las categorías definidas en el artículo 43 se someten a las limitaciones siguientes:
 - Categoría 1ª y 2ª: las actividades que comprende se rigen por las condiciones particulares de cada zona.
 - Categoría 3ª y 4ª: con carácter general, las actividades incluidas en esta categoría quedan permitidas exclusivamente en el área industrial, salvo que se autoricen expresa y excepcionalmente en otras zonas.

En todo caso deben cumplirse las condiciones establecidas en los artículos 11, 12, 13-1 y 14 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y disposiciones complementarias. En orden a lo previsto en el artículo 13.2. del citado Reglamento, se establece un plazo de seis meses, a partir de la aprobación del planeamiento parcial, para la traslado de vaquerías,

establos, cuadras, corrales de ganado, etc. del área ordenada. Quedan exceptuados de ésta disposición los núcleos urbanos exteriores contemplados en el Plan y aquellos otros que el planeamiento parcial considere, en las condiciones por él mismo dispuestas.

- b) En orden a las relaciones de situación y tamaño, se ha de estar a la siguiente tabla:

<u>- situación</u>	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>	<u>4^a</u>
- situación m ²	100	400	600	---
- situación inst. Hp.	4	10	100	---
- nivel sonoro db.v	45	45	60	90

Las cantidades indicadas tienen carácter de máximos y están ordenadas en sentido creciente de permisibilidad lo que supone que, permitida una de ellas, se autorizan todas las de grado inferior.

A los efectos de la tabla anterior, se entiende por superficie la suma total de las superficies construidas de los locales destinados a la actividad de que se trata, incluidos almacenes, accesos, muelles de descarga, etc. Cuando las oficinas administrativas y técnicas, así como las dependencias de exposición y venta, ocupen locales distintos a los de la actividad principal, no se computan a estos efectos.

El nivel sonoro debe medirse en los bordes de la parcela o, en su caso, cara exterior de los elementos constructivos perimetrales del local, si estos son colindantes a otros locales o dependencias ajenas.

- c) Los accesos rodados al interior de las industrias deben cumplir lo que para los accesos a garajes se indica en el artículo 114 de estas Normas.

2. Uso de servicios.

- a) Los comercios que se localicen en edificios de vivienda deben tener acceso independiente al normal de aquellas, cualquiera que sea su situación.
- b) Los almacenes deben cumplir lo indicado para la industria en el punto anterior, si bien su superficie puede aumentarse en una vez y media a todos los efectos.
- c) En todas las promociones de más de ocho viviendas o de ochocientos metros cuadrados construidos en uso de alojamiento será preceptiva la previsión de garajes en el propio inmueble, en la proporción de una plaza por cada 100,00 m² de edificación. Se excluirán los supuestos de parcelas con fachadas y fondos inferiores a 6 y 9 metros respectivamente.
- d) Las estaciones de servicio solo se admiten en la situación 3^a del artículo 44 y conforme a la legislación específica vigente. A estos efectos, no se admitirá su compatibilidad con el uso de vivienda y turismo.

3. Uso de equipo.

- a) Los centros escolares de nueva planta, deben disponer de forma que tengan

acceso, preferentemente, por sendas peatonales, a fin de facilitar la salida de los alumnos. Cuando tengan más de ocho unidades deberá preverse en el interior del centro la parada de los autocares escolares o en su exterior con permiso expreso del Ayuntamiento.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 46. Tipos de edificación.

1. A los efectos de terminar las condiciones de volumen a las que han de sujetarse las construcciones, se establecen los tipos de edificación siguientes:
 - a) Edificación cerrada, caracterizada por la determinación de las alineaciones de fachada en los frentes de parcela y el adose con muros de contigüidad a los medios colindantes.
 - b) Edificación semi-cerrada o de transición definida por constituir volúmenes adosados dos a dos, con tratamiento de fachada en tres de sus paramentos, separación a linderos y alineación de fachada en el frente de la parcela.
 - c) Edificación abierta, constituida por volúmenes independientes en cada parcela con separación a los linderos.
2. Las intensidades aprovechamiento se definen en relación con los tipos de edificación, en las condiciones particulares de cada zona, conforme el capítulo IV de las Normas.

Art. 47. Alineaciones y rasantes.

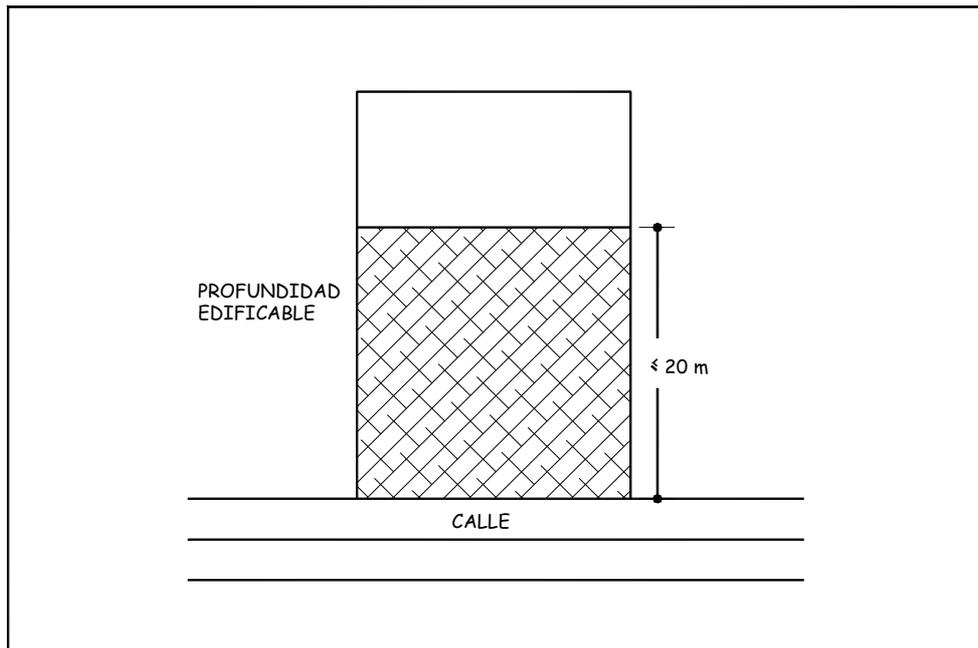
1. Las alineaciones y rasantes a las que han de ajustarse las parcelas son las definidas en los planos de Ordenación del Plan y en el planeamiento parcial que lo desarrolle.
 - a) Perímetros de manzanas, las líneas que determinan el deslinde las manzanas con las vías de tráfico rodado, sendas peatonales y áreas libres que las circundan.
 - b) Líneas de fachada, las líneas que señalan en planta la situación de los planos de fachada y que se definen en los planos de Ordenación pormenorizadas.
 - c) Rasantes, los perfiles longitudinales, referidos las líneas de manzana, de las vías, sendas peatonales o áreas libres colindantes.

SECCIÓN I. EDIFICACIÓN CERRADA.**Art. 48. Parcela mínima.**

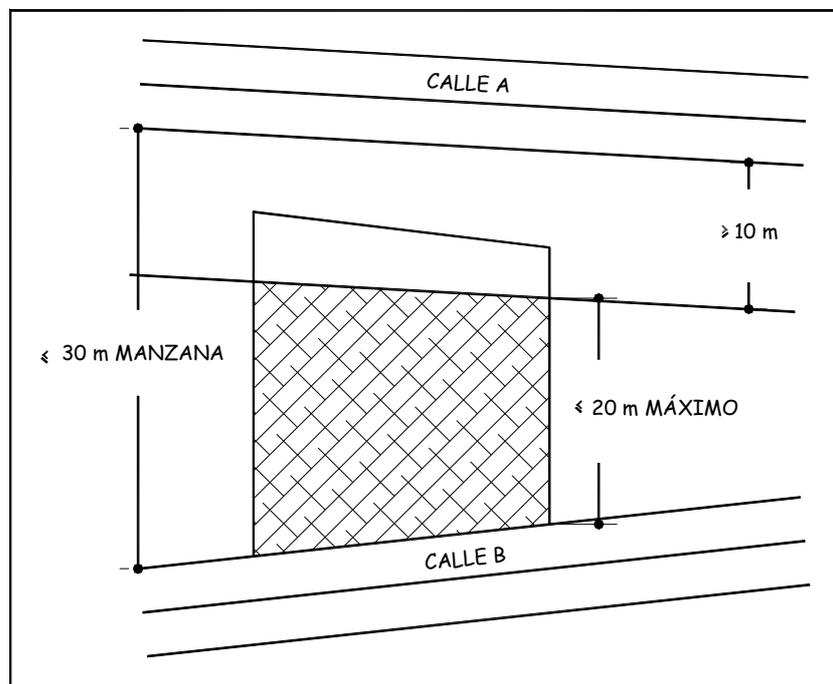
1. No se considera, con carácter general, configuración ni dimensiones mínimas a las parcelas para ser edificables, sin perjuicio de que las condiciones requeridas para los distintos usos, conforme el capítulo V de estas Normas condicione su utilización.
2. No obstante, y sin perjuicio de otras situaciones de edificación, podrá solicitarse el procedimiento sobre Regularización de Fincas previstos en los artículos 117 y siguientes del R.G.U., cuando se produzca alguna de las siguientes condiciones: frente interior a 6,00 metros, profundidad media inferior a 10,00 metros, ángulo interior inferior a 60 grados sexagesimales.

Art. 49. Fondo edificable.

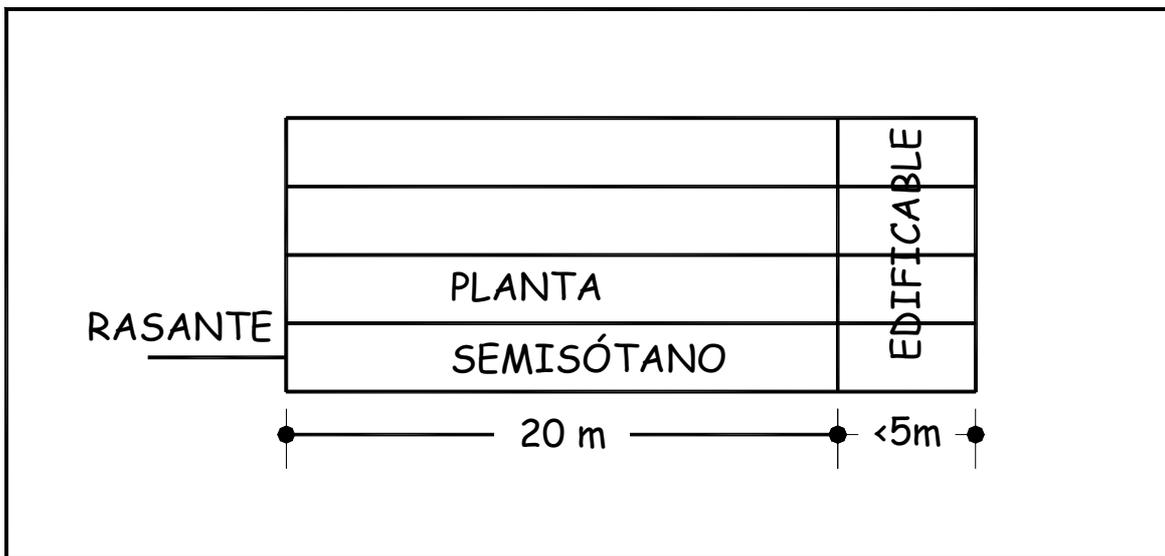
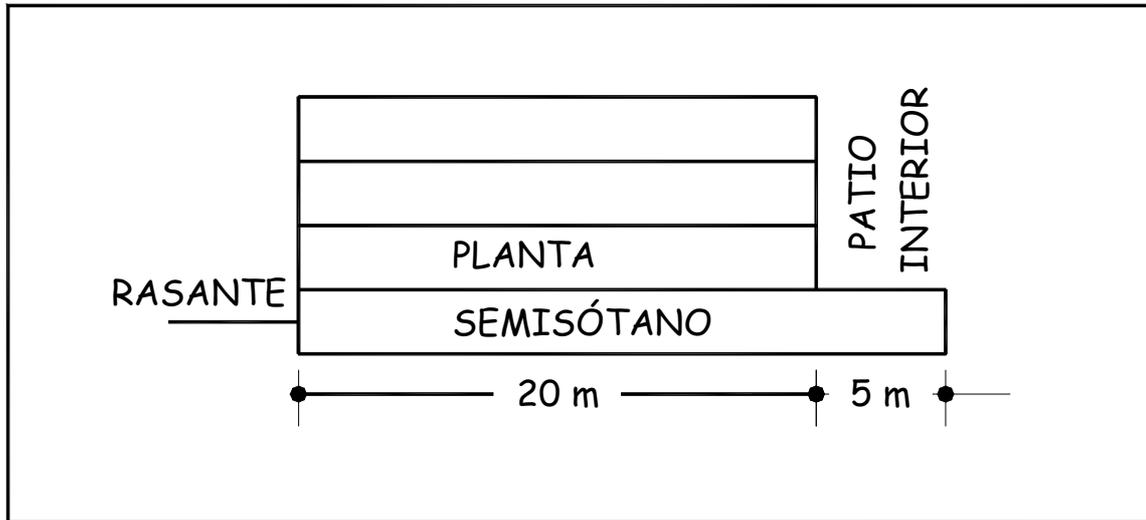
1. Se define como la profundidad máxima de solar que puede ser edificable, medida desde la alineación de la fachada. Se establece, a estos efectos, un fondo tope de 20,00 m, tratándose el resto como patio interior sin posibilidad de construcción salvo que se tratara de semisótano.



2. En el supuesto de que el patio de manzana resultante de la aplicación de la norma anterior no permitiera inscribir un círculo de 5 metros de diámetro, se prescindirá de la limitación del fondo edificable.



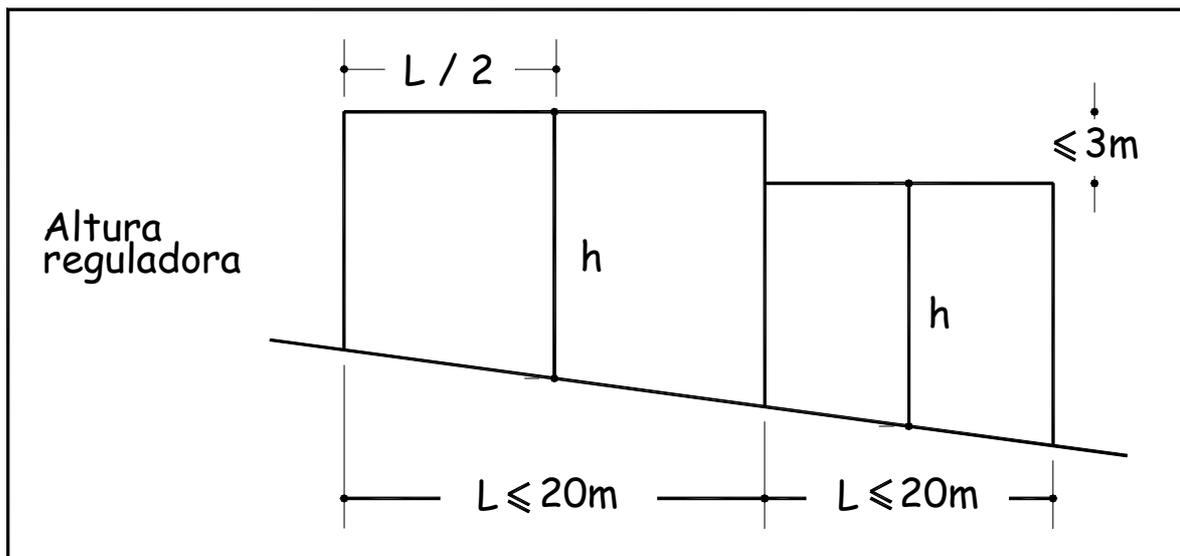
3. Cuando la manzana, en el punto de ubicación de la parcela, quede definida por dos líneas cuya equidistancia sea menos de 30,00 m y la parcela no alcance ambas alineaciones de fachada con posibilidad de vistas y vuelos sobre ellas, la edificación deberá retranquearse como mínimo 10,00 m de la alineación así condicionada.



Art. 50. Altura reguladora.

1. La altura reguladora de los puntos de una fachada es la equivalente en metros al número de plantas consignadas en los planos de ordenación, medida en el punto medio de cada fachada, desde la rasante de la acera a la cara superior del último forjado, si esta tuviera una longitud inferior a 20,00 m, o de los tramos en los que a estos efectos se subdividiera. En ningún caso podrían producirse escalonamiento superiores a 3,00 m

2. A estos efectos la altura de cada planta será de 3,00 m. La planta baja computará con 3,50 m excepto si la edificación tuviera tres o más plantas, que la edificación tuviera tres o más plantas, que será 4,25 m.
3. La altura total resultante del edificio será inalterable, pudiéndose compensar la altura de las distintas plantas y aumentar el número de éstas, dentro de las limitaciones especificadas en el capítulo V, siempre que la superficie construida no supere a la resultante del número de plantas regulado.

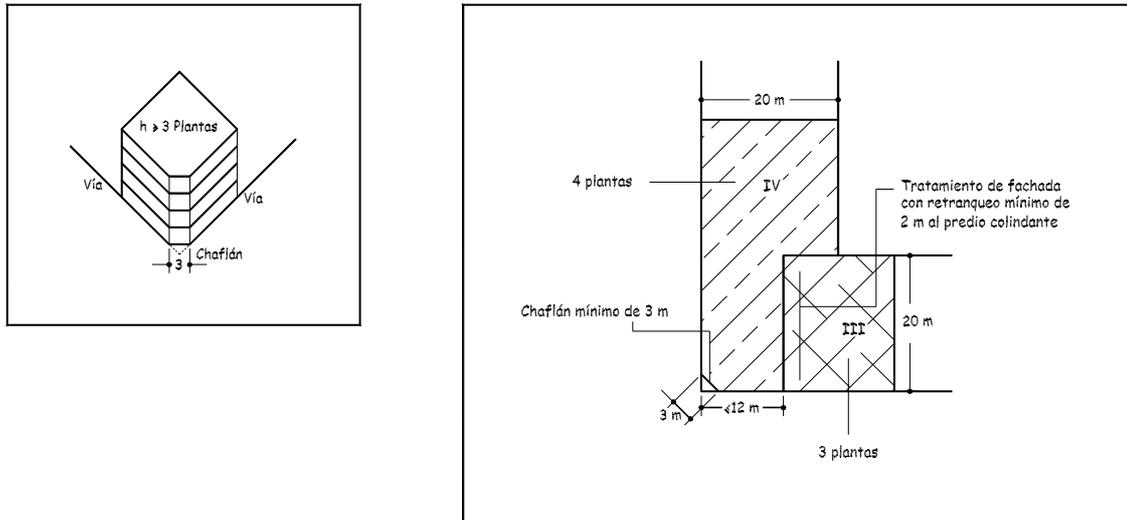


Art. 51. Manzanas con vías de diferentes rasantes.

Cuando las vías que definen una manzana tengan diferente rasante, la altura de cada fachada será la que corresponde a la vía respectiva.

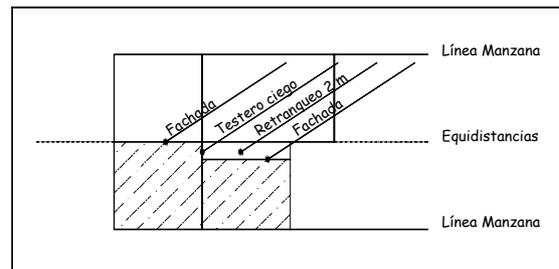
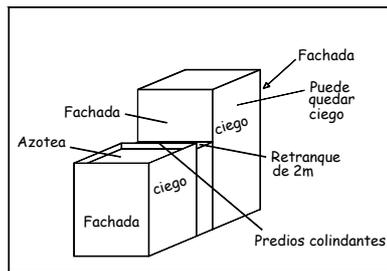
Art. 52. Edificaciones en esquina.

1. Cuando la edificación haga esquina a dos vías adyacentes y tenga una altura igual o superior a tres plantas, deberá resolverse con un chaflán mínimo de 3,00 m de longitud.
2. Cuando una edificación haga esquina a dos vías con análoga altura permitida, deberá resolverse como si fuera una sola fachada y con forme al artículo 50 de estas Normas.
3. Cuando la edificación haga esquina a dos vías con distinta altura permitida, deberá resolverse con la mayor altura hasta una distancia máxima de 12,00 metros, contados desde la frontera de la calle que tuviera asignada mayor altura, tratando como fachada el paramento lateral correspondiente y retranqueando este, en todo caso, 2,00 metros como mínimo del predio colindante.
4. Cuando una edificación haga esquina a tres calles, deberá resolverse conforme a los números anteriores para cada una de las dos esquinas.



Art. 53. Edificaciones frente a dos vías no adyacentes.

1. Cuando la edificación haga frente a dos vías no adyacentes a las que correspondan distintas alturas, la diferencia deberá resolverse en los puntos medios equidistantes de ambas fachadas.
2. Cuando, como consecuencia de lo dispuesto en el punto anterior, quedaran testeros en elevación por encima de los predios colindantes de aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente solo en el parámetro correspondiente a dicha línea de equidistancia, pudiendo mantener los testeros laterales ciegos.
3. Cuando la fachada posterior de frente a patio de manzana o espacio no edificable y no se le explicita la altura correspondiente, se resolverá con la altura de la fachada anterior, resolviendo la diferencia de alturas conforme el punto 1. de este artículo.



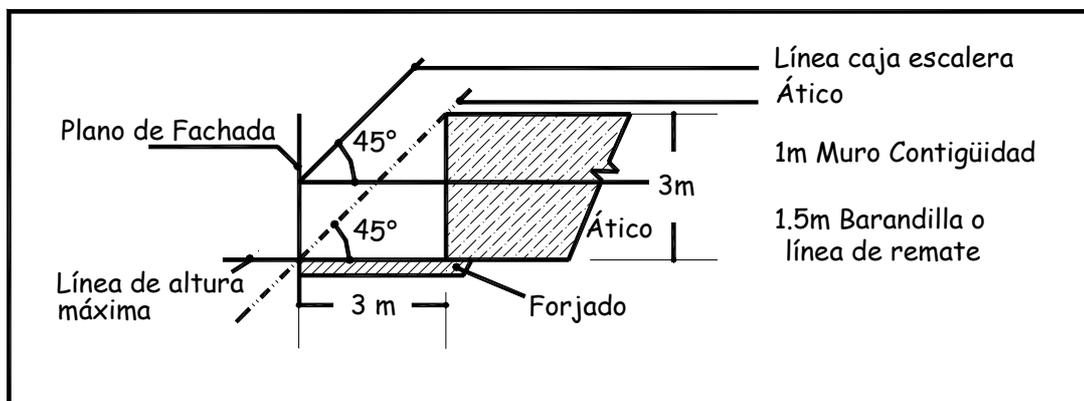
Art. 54. Muros descubiertos.

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros en elevación mayores de una planta sobre la última que corresponde a la casa adyacente, vienen obligados a tratar dichos testeros como fachadas, retranqueándose 2,00 m del predio colindante.
2. Análogamente, cuando coexistan en una misma manzana distintas tipologías de edificación, las edificaciones deberán retranquearse de las líneas que definen el cambio de tipología, conforme el punto anterior, sin perjuicio de las demás limitaciones.
3. Ello será, también, de aplicación cuando el predio colindante esté edificado en régimen de transición a bloques, conforme el Plan anterior, y presente fachada retranqueada.
4. Cuando existan edificios ya construidos con testeros de elevación mayores de una planta sobre la casa adyacente, supuesto ésta cumpliera las condiciones de altura establecidas en este Plan, los propietarios deberán decorar los paramentos correspondientes, sin perjuicio de las circunstancias urbanísticas de aquellos.

Art. 55. Sobre altura.

1. Por encima de la altura fijada para una finca en el artículo 50, no se admitirá la formación de áticos excepto cuando expresamente se indiquen en los planos de ordenación o en el planeamiento parcial que desarrolle este Plan, computando su edificabilidad. En este supuesto se podrá elevar la edificación un máximo de 3,00 m retranqueándola dentro de un plano de 45 grados de inclinación que se apoye en la recta que define la altura máxima conforme el artículo 50 citado, en todas las fachadas del edificio.

2. La barandilla o línea de remate de fachadas y paramentos retranqueados no podrá sobresalir más de 1,50 metros.
3. Los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores o cuartos de lavar no podrán subir de la línea de remate de la fachada, o del ático retranqueados en su caso, y deberán tener su cubierta dentro de un plano de 45 grados de inclinación, apoyado en dicha línea de remate. Por otra parte su superficie no será superior al 20% de la cubierta.
4. Los muros de contigüidad podrán subir hasta 1,00 m sobre la línea de remate, pero recortándolos de forma que queden comprendidos dentro del plano definido en el párrafo anterior.
5. Los depósitos de agua deberán ofrecer muros exteriores debidamente rematados y, al igual que los tendederos de ropa, estarán comprendidos dentro del plano de referencia del punto 3 anterior, debiendo cuidarse que no sean visibles lateralmente por encima de los muros de contigüidad. Estos extremos deberán explicitarse en los planos del proyecto de edificación.
6. Lo anteriormente expuesto es procedente con carácter análogo, en las fachadas a patios de manzana.



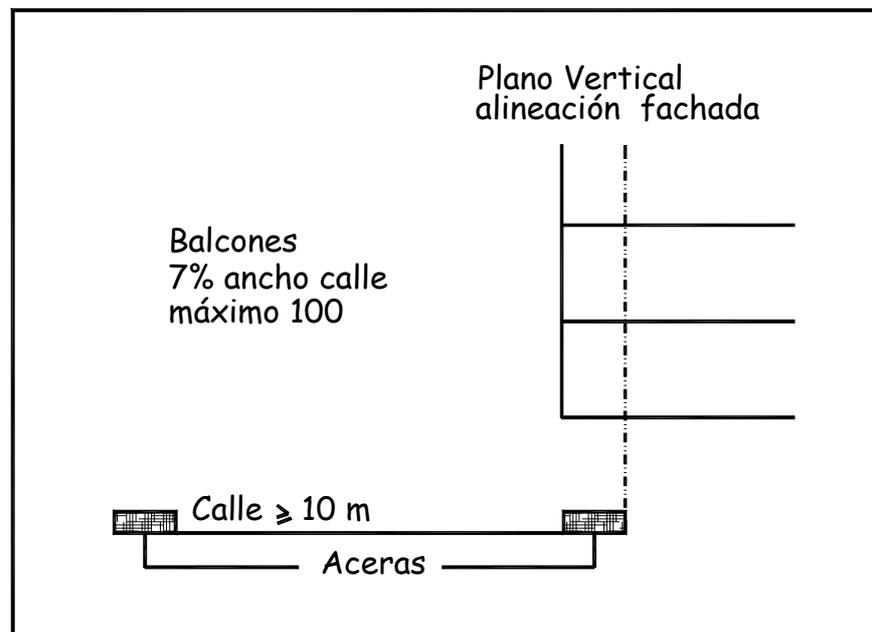
Art. 56. Altura mínima.

Se permite reducir la altura de edificación establecida en el artículo 50.1. en un máximo de una planta.

Art. 57. Salientes sobre el plano de fachada.

1. Los miradores o cuerpos volados cerrados de permitirán solamente bajo las siguientes condiciones:

- a) En calles que no dispusieran en su totalidad de un ancho superior a 10 metros, entre fachadas, se prohíben en absoluto.
 - b) A partir de los 10 metros de ancho, se permiten con un vuelo del 7 por 100 del ancho de la calle, contado a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la calle, con un máximo de 1,00 m
 - c) La longitud en planta del volado no excederá de la mitad de la línea de fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas un mínimo de 40 cm. , sin perjuicio de quedar 60 cm. de vistas oblicuas sobre la propiedad vecina.
 - d) El volumen resultante, según los dos apartados anteriores, puede distribuirse compensadamente en la totalidad de la fachada, dentro de los salientes máximos y distancia a linderos fijados.
 - e) La altura mínima sobre la rasante de la calle será de 3,50 metros, en edificaciones de hasta tres plantas y de 4,00 metros en los demás casos.
 - f) Si la finca tuviese dos fachadas que formasen chaflán, podrán prolongarse en vuelo sobre éste los paramentos de las dos fachadas, pero a efectos de lo dispuesto en el apartado d), para cada fachada, se excluirá el chaflán.
2. Los balcones y terrazas abiertas se permitirán a partir de la altura indicada en el epígrafe e) anterior, con un vuelo máximo del 9 por 100 del ancho de la calle, y 1,30 m y con las mismas condiciones para los cuerpos volados respecto a la distancia de las líneas de contigüidad.
 3. Las impostas y cornisas de cuerpos volados y balcones tendrán como máximo 10 y 20 cm. respectivamente, de saliente.
 4. Las molduras de las jambas del portal y, en general, los elementos decorativos de la planta baja, tendrán como saliente máximo 10 cm.
 5. Queda prohibido que las puertas de tiendas, cocheras y cuartos bajos abran hacia la calle girando sobre la acera.
 6. Se permite en plantas bajas destinadas a comercios, colocar faroles delante de las puertas o escaparates, elevados por lo menos 2,20 metros de la rasante de la acera, con los salientes consignados en el punto 2 anterior.
 7. El saliente de los toldos no abarcará mayor profundidad de tres metros sobre la acera, retirándose en todo caso 0,40 metros del arbolado existente y de ningún modo podrá rebasar el límite de la cera, descontando el pretil. 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.
 8. Podrán construirse marquesinas en calles cuyo ancho sea igual o superior a los diez 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.

**Art. 58. Entrantes.**

No se permiten entrantes en fachadas sino a partir de la planta primera, siempre que no queden al descubierto muros sin un adecuado tratamiento de acabado.

Art. 59. Retranqueos.

1. Los retranqueos de la edificación respecto las líneas de manzana, serán las definidas en los correspondientes planos de alineaciones.
2. Los espacios delanteros tendrán el carácter de espacio libre privado debiendo ser ajardinados, al menos en un 60%.
3. Sus perfiles deberán estar en consonancia con las rasantes de las líneas de manzana, en todos los puntos de su superficie, con una tolerancia de más-menos 1,00m.
4. Del punto anterior se excluyen las entradas a garajes y sótanos siempre que no tengan una anchura superior a 4,00 m o ocupen más del 50% del frente de la parcela, cuando éste tenga igual o menos de 9,00 m y del 30% en los demás casos. Cuando la parcela tenga más de una fachada, se computarán todas como en un conjunto.

Art. 60. Patios Interiores.

Los patios interiores de ventilación e iluminación quedarán regulados por las siguientes normas:

A. Patios cerrados.

1. Las dimensiones de los patios cerrados deberán ser tales que permitan la inscripción en planta de un círculo cuyo diámetro mínimo se determina en la tabla siguiente:

- estar comedor o habitaciones > 16 m² 3,50 m

- dormitorios y cocinas	< 16 m ²	3,00 m
- escaleras y cuartos de servicio		2,40 m

2. La forma de la planta del patio será tal que el polígono que lo determine tenga todos sus ángulos interiores comprendidos entre uno y dos rectos y las luces rectas cumplan las magnitudes señaladas en el punto 1 anterior. Cuando se produzcan entrantes en los que se abran huecos se aplicará el punto siguiente.

B. Patios abiertos.

1. Se consideran patios abiertos a los entrantes de fachadas cuya profundidad sea $p > 1,5$ metros y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso.
2. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será $p < 1,5 f$, siendo f el frente abierto del patio.
3. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad habrá de ser $p < 2/3 f$.
4. En cualquier caso, se cumplirán las luces rectas indicadas en el epígrafe 2 del punto anterior.
5. Estos patios podrán arrancar desde el piso de una de las plantas altas o desde la rasante de la calle, en cuyo caso tendrán que tener un cerramiento transparente en la totalidad de la anchura del patio, con una altura mínima de 1,50 metros, que permita las vistas desde la calle.

C. Patios mancomunados

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
3. No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, existente algún hueco de luz o ventilación correspondientes a piezas habitables.
4. Todos los patios deberán tener acceso.

SECCION 2ª. EDIFICACION SEMICERRADA.**Art. 61. Remisión a la sección anterior.**

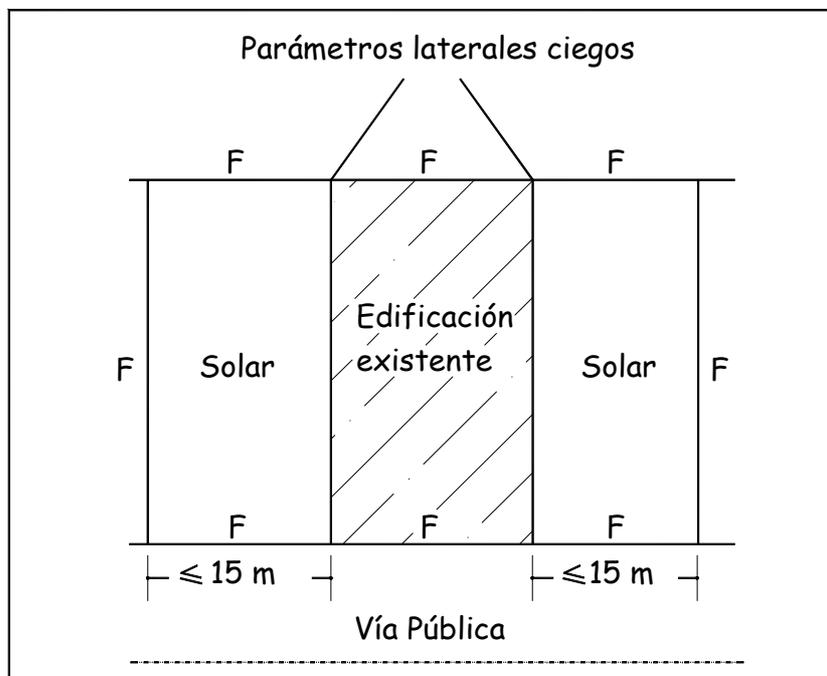
La edificación semi-cerrada se rige en todo por las normas contenidas en la sección anterior para la edificación cerrada, excepto en aquellos extremos que contradigan lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 62. Tratamiento externo de la edificación.

1. Todos los paramentos de contorno de la edificación serán tratados como fachadas, con una separación mínima a linderos de 2 m, excepto en las alineaciones de fachada, que serán las fijadas en cada calle.
2. En todo caso, el frente edificado en cada parcela no será superior a 30,00 m
3. Se podrán admitir compensaciones hasta de una planta de altura en las parcelas, dentro del volumen edificable correspondiente a las determinaciones establecidas y siempre que se limite conforme lo dispuesto en el número 1, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Art. 63. Edificaciones adosadas.

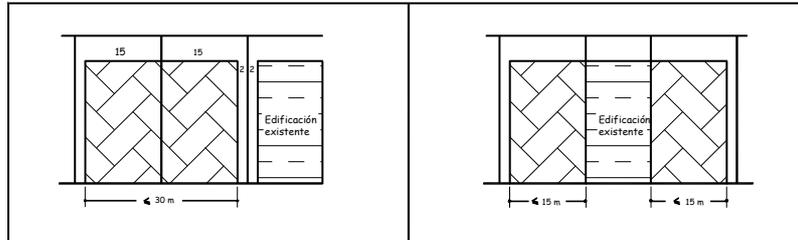
1. Podrán adosarse las edificaciones dos a dos, siempre que cumplan en su conjunto la limitación del epígrafe anterior en cuyo caso, si alguna de ellas existiera con anterioridad, conforme a las normas del Plan, la nueva debe adaptarse en las alineaciones y condiciones volumétricas y estéticas a aquélla.



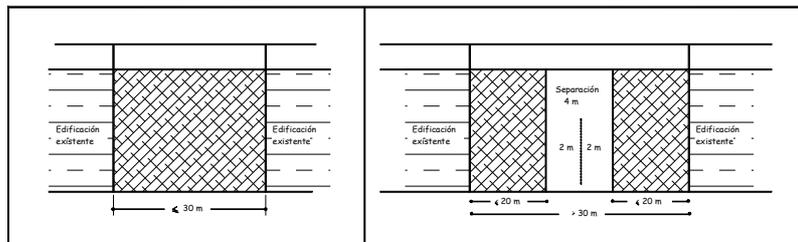
2. En el caso de edificaciones existentes en las condiciones del párrafo anterior, podrán adosarse más de dos edificaciones, en los siguientes casos:

- a) Solares colindantes a una edificación existente, con fachada a vía pública y paramentos laterales ciegos en los linderos: las edificaciones podrán adosarse a dichos paramentos, manteniendo en los restantes su condición de fachada. En este caso, el frente de cada nuevo edificio no será superior a 15,00 m
- b) Solares entre edificaciones, en las condiciones del apartado anterior y siempre que la distancia entre fachadas sea inferior a 30,00 m la edificación podrá asimismo adosarse a los paramentos colindantes.

Parcela colindante sin edificación adosada



Parcela colindante con edificación adosada



SECCION 3ª. EDIFICACION ABIERTA.**Art. 64. Parcela mínima.**

La parcela debe cumplir las siguientes condiciones:

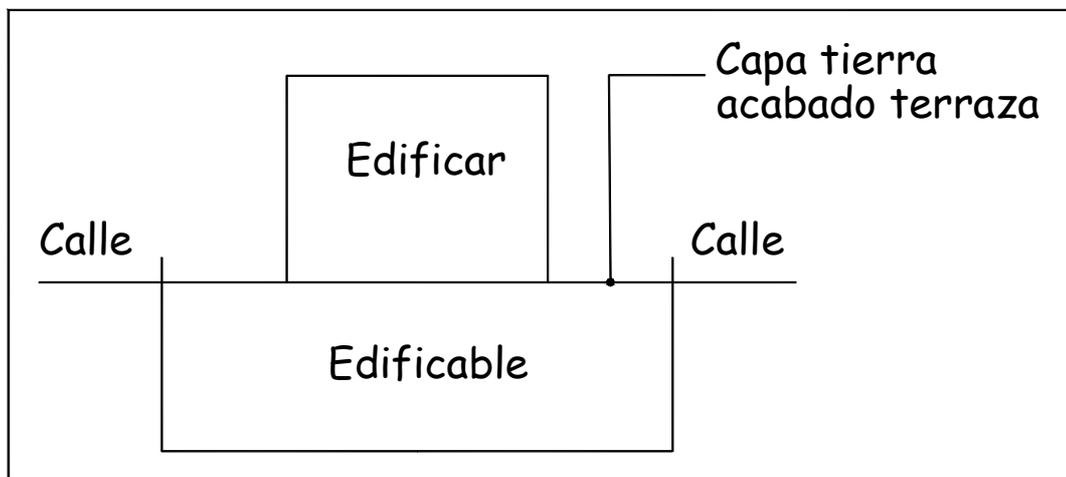
- a) Superficie mínima fijada en la zonificación correspondiente.
- b) Forma y dimensiones que permitan inscribir en ella un círculo cuyo diámetro se fija, así mismo, en las condiciones particulares de la zonificación.

Art. 65. Superficie edificable.

1. La superficie edificable es el porcentaje de superficie neta de parcela que corresponde a la proyección vertical del volumen habitable.
2. Se determina con carácter general, un máximo del 40%, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona y con independencia de que otros determinantes de altura, volumen o retranqueos, etc. que impidan alcanzarla.

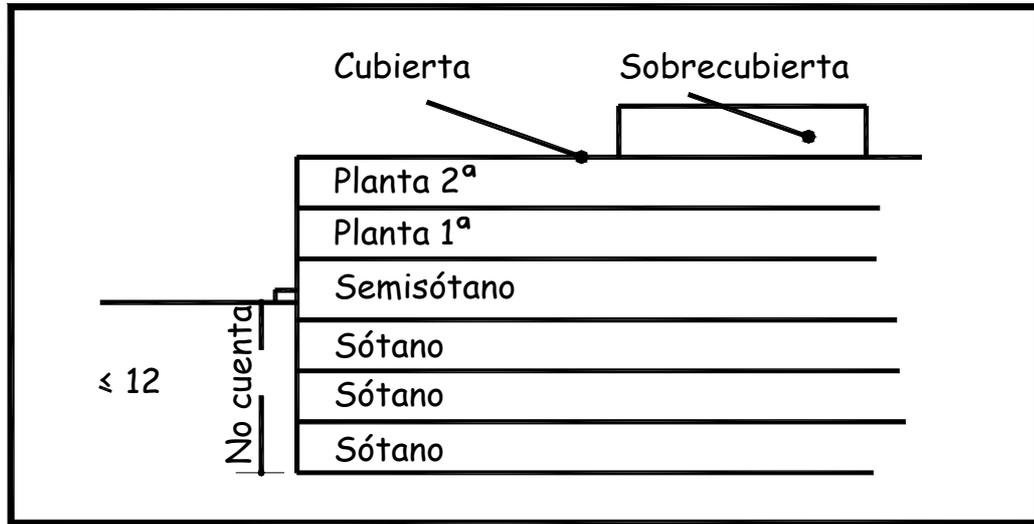
Art. 66. Superficie libre de las parcelas.

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto del solar. En el caso de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas, por una capa de tierra vegeta, o acabadas con tratamiento de terraza. No obstante al menos el 30% de la superficie de la parcela deberá libre y con tratamiento de jardín, con un árbol por cada 100,00 m². de parcela. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población dentro de la parcela.

**Art. 67. Cómputo del volumen.**

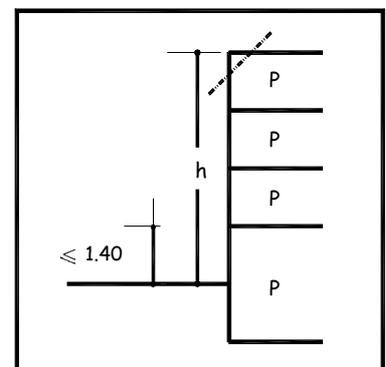
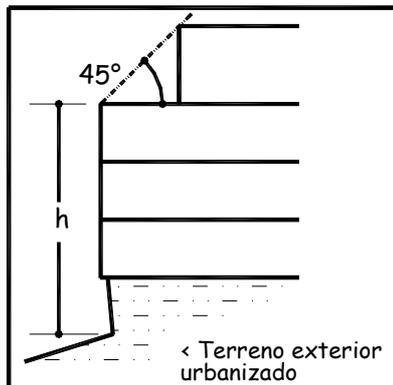
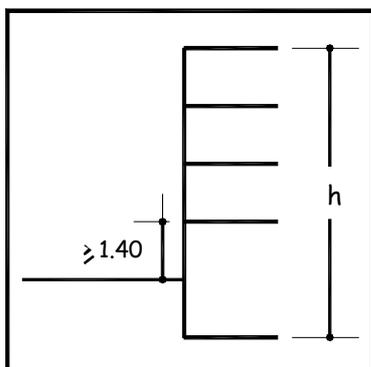
1. Volumen edificable es el equivalente a la superficie de la proyección vertical de todos los forjados techo de las piezas de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino, incluso los elementos constructivos que las determinan, referido a la superficie neta de parcela en m^2 techo/ m^2 solar.
2. Volumen habitable es el volumen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,40 m del nivel exterior del terreno urbano.
3. A los efectos del punto anterior, no se entenderá por terreno urbanizado los muros de contención ni los taludes artificiales de pendiente superior al 100%.
4. Los balcones y terrazas, así como las plantas totalmente abiertas, no computarán a los efectos del cálculo de volumen. Las dependencias que se establezcan sobre cubierta así como los portales de acceso a escaleras y ascensores sí computan, por el contrario.
5. Con carácter supletorio, se computan como volumen habitable todos los puntos de la edificación habitable todos los puntos de la edificación situados a una profundidad inferior o igual a 12,00 m de los indicados en el punto 2 anterior.

No se computan a los efectos de este número las entradas a garajes y almacenes, siempre que anchura no sea superior a 4,00 m
6. En el caso de cubiertas inclinadas, computarán como volumen habitable los locales cuya altura libre cumpla la requerida para cada uso conforme el capítulo V.



Art. 68. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación es, en cada punto, la distancia comprendida entre el piso del volumen habitable más bajo y la cara superior del último forjado techo en ese punto.
2. En los paramentos de fachada la altura estará referida al nivel del terreno exterior urbanizado. Las alturas definidas conforme el número anterior, no sobresaldrán de los diedros a 45° que se apoyen en las líneas máximas teóricas resultantes de este punto.



Art. 69. Sobre altura.

1. Por encima de la altura máxima permitida se autorizarán exclusivamente las construcciones previstas en el artículo 55.

Art. 70. Salientes.

Los vuelos, tanto si se trata de cuerpos cerrados como de balcones o terrazas no computables a efectos de volumen, deben estar incluidos dentro del porcentaje de ocupación permitido. Igualmente deben cumplir lo que se refiere a separación de linderos y entre bloques.

Art. 71. Retranqueos y cerramientos.

1. La distancia mínima desde cada punto de una fachada de un volumen habitable a los linderos y a los ejes de las vías a que de frente la parcela, ha de ser la mitad de la altura de la fachada en este punto, no pudiendo ser inferior a 5,00 m la distancia al lindero de la calle y a 3,00 m a los demás linderos.
2. Cuando se ordenen manzanas completas, el retranqueo respecto a los linderos con otras parcelas, si se divide la manzana, será el que resulte de la ordenación de volúmenes y parcelación consiguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.
3. La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento cuyas alturas máximas y media serán de 1,50 m y 1,00 respectivamente, pudiéndose incrementar en 1,00 m con un cerramiento semitransparente.
Cuando se trate de parcelas con terrenos de rasante superior a la de la calle, podrán presentar muros de contención de hasta 2,20 m, colocando sobre él un cerramiento transparente. Los jardines se dispondrán, en su caso, ataluzados sobre esa línea de altura máxima.

Art. 72. Separaciones.

1. Cuando se construyan volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas, la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de las fachadas de uno y otro volumen menor altura en dichos puntos como máximo, se toleran patios cerrados conforme el artículo 60.
3. Patios abiertos.
 1. Se remite a lo dispuesto en el artículo 60 limitando la profundidad del patio p. a una vez su frente.
 2. En ningún caso, el patio tendrá la consideración de espacios exteriores, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente.

Art. 73. Patios interiores.

Los patios interiores de luz y ventilación se regulan por las siguientes normas:

- A. Patios cerrados.

Hasta dos plantas o 7,00 metros de altura, como máximo, se toleran patios cerrados conforme el artículo 60.

B. Patios abiertos.

1. Se remite a lo dispuesto en el artículo 60 limitando la profundidad del patio p. a una vez su frente.
2. En ningún caso, el patio tendrá la consideración de espacios exteriores, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Art. 74. Referencia.

1. Las condiciones particulares suponen la adaptación de las condiciones generales de uso y volumen, indicadas en los capítulos II y III de este título, a las modalidades específicas de cada zona, prevaleciendo sobre ellos.
2. En todo caso, las condiciones particulares se entienden complementadas por las generales.
3. Cuando los documentos del Plan califiquen un suelo como de uso turístico, se entenderá intercambiable en este capítulo por el residencial, no admitiéndose en los usos hoteleros otra compatibilidad que la de los complementarios de la instalación.

Art. 75. Zona urbana residencial intensiva (Z.U.R.I)

a) Condiciones de volumen.

1. Las condiciones de volumen son las de la edificación cerrada conforme la normativa establecida en los artículos 48 y siguientes.

b) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. El uso preferente es el de vivienda plurifamiliar, admitiéndose el

unifamiliar así como el de turismo, oficinas, comercial y garajes.

2. Uso de industria y almacén. Se admiten las actividades industriales correspondientes a la categoría primera en situación segunda, conforme los artículos 43 y siguientes.
3. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo de dominio y uso público o privado, relativo a los usos pormenorizados indicados en los apartados a) al d) del artículo 42.5 siempre que se mantengan las condiciones de volumen señaladas para esta zona.

Art. 76. Areas de normativa especial.

1. Como excepciones a la normativa antes enunciada se contemplan las áreas especiales siguientes:

A. Areas de Puerto de Naos.

1. Conforme el plano de ordenación número 4, se establece con carácter preceptivo un retranqueo de las alineaciones de fachada respecto las líneas de manzanas, de 3,00 m de profundidad, utilizándose este espacio como terraza cubierta en los distintos pisos de la edificación.
2. Respecto a las líneas así definidas no se autorizan vuelos o salientes de los indicados en el artículo 57, puntos 1 y 2.
3. Dichas terrazas podrán cerrarse con persianas o elementos móviles y semitransparentes similares hasta el 50% del frente, detallándolos constructivamente en el proyecto de edificación.
4. Las fachadas de los edificios deberán adecuarse al ambiente propio de su condición de núcleo urbano aledaño al mar y contiguo a instalaciones turísticas. Los acabados de las fachadas deberán utilizar materiales de carácter tradicional con carpintería de madera, prohibiéndose los aplacados inadecuados a ese ambiente y los colores llamativos.

Se evitará especialmente lo dispuesto en el artículo 54.4. sobre testeros al descubierto y el 55 relativo a construcciones en azoteas.

5. Deberá tramitarse un Plan Especial de protección que determine las edificaciones existentes que quedan fuera de ordenación con esta Norma y las reformas procedentes para su adecuación. La avenida del litoral deberá arbolarse y cuida la conservación de la playa como espacio libre.

B. Area especial hotelera.

1. Su ámbito de aplicación corresponde a la parcela así definida, situada al sur de la Playa de Puerto Nao.
2. Las condiciones de volumen vienen definidas por las especificadas para la edificación abierta conforme los artículos 64 y siguientes, con las excepciones de:

- parcela mínima: 6.000 m².

- volumen máximo: 1'2 m²/m². solar, con una adicional limitación de densidad de 40 m². parcela plaza hotelera.
- altura máxima: seis plantas y 21,00 m

C. Area especial de Argual.

1. Su ámbito de aplicación se remite a los frentes de las parcelas que dan fachada a las sendas peatonales comprendidas en el área delimitada.
2. En dichos frentes el tipo de edificación será libre, con los condicionantes siguientes:
 - La parcela quedará separada de la vía pública por una tapia o valla de altura comprendida entre 1,20 y 2,00 m sobre la rasante del camino.
 - La edificación podrá adosarse a esta línea siempre que los paramentos de fachada tengan una altura máxima de 3,30, m en todos sus puntos, quedando todos sus elementos constructivos dentro del plano de 45° que se apoye en esta línea de altura máxima. La altura reguladora de dos plantas y 6,50 m se admitirá a partir de 3,00 m de la línea de manzana.
 - Se tratarán como fachada los paramentos resultantes.

D. Area especial calles Gral. Franco, Calvo Sotelo y Fernández Taño y vías transversales.

1. Las fachadas de las edificaciones de nueva construcción o de reforma deberán realizarse de forma que armonicen con las tipologías de la edificación tradicional existente en la zona, con especial relevancia en la disposición de los huecos y acabado de los materiales.
2. Sin perjuicio de la tramitación, en su caso, de nuevas normas de protección de la zona, se establecen con carácter mínimo las condiciones de volumen siguiente:
 - la altura reguladora será la resultante de aplicar en todas las plantas la altura tipo de 3,25 m no admitiéndose la compensación ni variación del número de plantas a las que alude el artículo 50.3.

No obstante, se admitirá un margen de tolerancia, dentro de la altura total y número de plantas indicado, cuando ello venga impuesto por la adecuación a las líneas de cornisa y líneas horizontales de fachada de las edificaciones colindantes.
 - No se permitirán los miradores o cuerpos volados cerrados a los que alude el artículo 57.1.
 - No se permitirán los entrantes y patios abiertos a fachada en ninguna de las plantas.

E. Areas especiales. Plaza Elías Santos Abreu Plaza Argual de Abajo.

1. Deberá tramitarse un Plan especial que defina los usos y características estéticas y constructivas de la plaza y su entorno a las que hayan de acogerse

los proyectos de edificación que lo desarrollen.

Art. 77. Zona urbana residencial semi-intensiva (Z.U.R.S.I.)

a) Condiciones de volumen.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 64 y siguientes.
2. Parcela mínima. La parcela mínima deberá tener una superficie de 600 m² y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 20,00 m de diámetro.
3. Volumen. El volumen habitable máximo es de 1,4 m².
4. Altura. La altura máxima de la edificación es de 4 plantas y 14,00 m. La mínima, de 2 plantas.

b) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. El uso preferente es el de vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial, oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.
2. Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.
3. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.

Art. 78. Zona urbana residencial semi-extensiva (Z.U.R.S.E.)

a) Condiciones de volumen.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 64 y siguientes.
2. Parcela mínima. La parcela mínima deberá tener una superficie de 400 m².
3. Retranqueos. Serán los consignados en el artículo 71 con un mínimo de 3,00 m
4. Volumen. El volumen habitable máximo es de 1,00 m² techo/m².
5. Altura. La altura máxima de la edificación de 10,00 m

b) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. El uso preferente es el de vivienda unifamiliar agrupada y plurifamiliar, admitiéndose el de turismo, comercial, oficinas sin limitación y garajes en situación segunda.
2. Uso de industrias. Se admiten exclusivamente las actividades comprendidas en

la categoría primera en situación segunda.

3. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.

Art. 79. Zona urbana residencial extensiva (Z.U.R.E.)

a) Condiciones de volumen.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 64 y siguientes.
2. Parcela mínima. La parcela mínima deberá tener una superficie de 300 m².
3. Volumen. El volumen habitable máximo es de 0,60 m² techo/m².
4. Altura. La altura máxima de la edificación es de 7,00 m

b) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. El uso preferente es el de vivienda unifamiliar aislada. Se permitirá la agrupación de hasta cuatro viviendas en forma adosada o escalonada en una misma parcela, siempre que su superficie cumpla el mínimo aplicado al número de vivienda.
2. Uso de servicios. No se admitirán comercios u oficinas con superficie superior a 100,00 m². excepto si expresamente se contemplaran en Planes Parciales o Especiales. El uso de garajes queda limitado a los de carácter familiar, ligados a la actividad principal.
3. Uso de turismo. Se admite, pudiéndose aumentar, mediante un Estudio de Detalle, el número de alojamientos previstos en el uso preferente, dentro de las limitaciones de volumen establecidas en estas Normas que le sean de aplicación.
4. Uso industrial. No se permite.
5. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo conforme los apartados a) a la e) del artículo 42, con parcela inferior a 1000,00 m² excepto el deportivo con instalaciones descubiertas sin limitación de superficie.

Art. 80. Zona urbana residencial de transición a bloques. (Z.U.R.T.B.)

a) Condiciones de volumen.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden a las de la edificación semicerrada, conforme la normativa establecida en los artículos 61 y siguientes.

b) Condiciones de uso.

1. Queda regulado conforme lo establecido para la zona residual semi-intensiva en el artículo 77.

Art. 81. Zona urbana residencial de transición a ciudad jardín (Z.U.R.T.C.S.)

- a) Condiciones de volumen.
1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden a las de la edificación semicerrada conforme los artículos 61 y siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.
 2. Parcela mínima. La parcela mínima debe tener una superficie de 200 m² y un frente de 8,00 m. En el caso de parcelas comprendidas entre edificaciones ya existentes no será de aplicación este apartado.
 3. Fondo edificable. El fondo edificable máximo es de 15,00 m desde la línea de fachada.
 4. Altura. La altura máxima de la edificación es de 6,40 m
 5. Retranqueos. Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3,00 m, incluso a línea de manzana, sin perjuicio de las condiciones de adose de las edificaciones reguladas en el artículo deberán reducirse a la mitad para su aplicación en esta zona.
- b) Condiciones de uso.
1. Queda regulado conforme lo establecido para la zona residencial extensiva conforme el artículo 79.

Art. 82. Zona urbana de tolerancia industrial (Z.U.T.I.)

- a) Condiciones de volumen.
1. Tipos de edificación. Las condiciones de volumen corresponden a las de la edificación semicerrada, conforme los artículos 61 y siguientes.
 2. Fondo edificable. El fondo máximo edificable será de 30,00 m
 3. Altura. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,00 m
- b) Condiciones de uso.
1. Uso preferente. El uso preferente es el de las actividades industriales clasificadas de segunda y tercera categoría y ubicadas en situación segunda y tercera.
 2. Usos residenciales. Se admite el uso de vivienda y los de oficina y comercios en cuanto vayan ligados a la actividad principal.
 3. Uso de servicios. Se admite el uso de almacenes y garajes conforme el punto primero anterior.
 4. Uso de equipo. No se admite el uso de equipo excepto el de carácter especial compatible con el área urbana.

Art. 83. Zona Urbana Industrial (Z.U.I.)

- a) Condiciones de volumen.
1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden a las de la edificación abierta conforme los artículos 64 y siguientes.
 2. Parcela mínima. La parcela mínima deberá tener una superficie de 600 m² y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 20 m de diámetro.
 3. Ocupación. La ocupación máxima será del 60%. La superficie libre podrá dedicarse a patios de maniobras, almacenes al aire libre, aparcamientos, etc., pudiendo estar pavimentada en su totalidad.
 4. Volumen. El volumen máximo es de 1,2 m² techo/m².
- b) Condiciones de uso.
1. Uso de vivienda. No se permite el uso de vivienda a excepción de las destinadas a guardas o vigilantes, a razón de una vivienda por parcela mínima.
 2. Uso de turismo. No se permite.
 3. Uso de industria. Se admite el uso de industria en las cuatro categorías, a excepción de aquellas catalogadas como insalubres y peligrosas, por el Decreto de 2414/1961 de 30 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legales o reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias.
 4. Uso de servicios.
 - No se permite el uso de oficinas en cuanto vaya ligado al uso preferente.
 - Se permite el uso comercial de venta al por mayor o cuando.
 - Se permite el uso de almacenes en todas las situaciones.
 - Se permite el uso de garajes en todas las situaciones.
 5. Uso de equipo.
 - Se permiten las actividades anexas a la industria, tales como locales de descanso y reunión, comedores, bares, instalaciones deportivas, etc., y el equipo especial.
 6. Los usos no especificados son incompatibles.

Art. 84. Zona urbana de equipo (Z.U.E.)

- a) Condiciones de Volumen.
1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 64 y siguientes, en las condiciones para la Z.U.R.S.E. en el artículo 78, excepto la ocupación máxima que podrá alcanzar el 60%.

2. En el caso de parcelas comprendidas en manzanas de edificación cerrada y no esté indicado el retranqueo de la edificación de su entorno conforme el plano de ordenación número 4, será de aplicación la normativa de la zona colindante.
- b) Condiciones de uso.
1. Uso preferente. El uso preferente, es en casa caso, el del equipamiento que da nombre a la zona conforme el plano de ordenación número 4. No obstante, de admite otros usos de equipo en cuanto ello se justifique oportunamente.
 2. Usos compatibles. Como usos compatibles se admiten el de vivienda, oficinas, almacenes y garajes, en cuanto vayan ligados al uso principal.
 3. Los usos no especificados son incompatibles.

Art. 85. Zona urbana de viales de tráfico rodado y peatonal. (Z.U.V.T.)

1. No se permiten en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio o de aparcamientos.

Excepcionalmente en las aceras y paseos de más de 4,00 metros de ancho se permiten instalaciones tales como quioscos de bebidas, periódicos, flores, teléfonos, con una separación mínima de 50 metros.

En el subsuelo puedan establecerse instalaciones de servicios públicos, tanto pertenecientes a las redes de infraestructuras como aseos, aparcamientos públicos, etc.

2. Siempre que sea posible, tanto en las aceras y paseos como en las áreas de aparcamiento, deben plantarse árboles de sombra, cuya equidistancia garantice su continuidad.

Art. 86. Zona urbana de áreas libres. (Z.U.A.L.)

1. La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza. En consecuencia, se permiten todos los usos que potencien o complementen esta actividad principal, como juegos, espectáculos al aire, y las pequeñas edificaciones necesarias para estos usos, las cuales siempre que su carácter lo permiten deben localizarse en el subsuelo.
2. Asimismo, se permiten en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructuras servicios municipales o similar, las cuales a efectos de ésta zona, debe procurarse cubrir con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
3. La zona debe estar predominante plantada, en especial con árboles de sombra. Debe tenerse especial atención en la ubicación de bancos, puntos de interés etc., a cuyos efectos debe redactarse un proyecto único de ordenación del parque en función del cual se ejecuten los Proyectos de urbanización.

Las áreas así calificadas serán de dominio y uso público, excepto las que expresamente se conceptuarán como privadas en los Planes Parciales.

CAPITULO V.- CONDICIONES SANITARIAS DE LA EDIFICACION.**Art. 87. Ventilación exterior.**

1. Con independencia de los patios interiores que puedan disponerse de acuerdo con estas normas, cada vivienda o local habitable ha de tener fachada con huecos, al menos en un tramo continuo superior a 4,00 m, a una calle, plaza o espacio libre definido de modo que la distancia entre edificaciones se atenga a lo dispuesto en el artículo 72, excepto si dicho espacio es cerrado o con sola abertura inferior al 25% del perímetro edificado, en cuyo caso debe, además, poder inscribirse en el mismo un círculo de 12 m. de diámetro.
2. En las viviendas, el salón o estar comedor ventilará necesariamente a un espacio exterior definido conforme el punto anterior. Excepcionalmente, en el caso de edificación unifamiliares o cuando la solución arquitectónica propuesta justifique suficientemente otro tipo de ventilación e iluminación, podrá excusarse este punto.

Art. 88. Huecos de ventilación.

1. Toda pieza habitable ha de tener luz y ventilación directas por medio de un hueco de

superficie no inferior a 1/6 de la que tenga la planta y cuya altura debe ser de 50 cm.

2. Se permitirá la ventilación a través de terraza cubiertas siempre que su profundidad sea inferior a dos tercios de su frente. En el caso de terrazas en esquina, la profundidad se medirá respecto la línea que une los dos puntos más salientes de las fachadas colindantes, sobre las luces rectas del hueco. A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en los artículos 60. A.2 y 60.B. se entenderán aquellos referidos al paramento donde se ubica el hueco, con independencia del cumplimiento de lo dispuesto con este apartado.
3. En los locales comerciales, la superficie del hueco ha de ser de 1/30 de volumen en metros cúbicos de las dependencias utilizadas por el público, permitiéndose la ventilación artificial, previa presentación del proyecto detallado de la instalación, que quedará sometida a revisión permanente por parte del Ayuntamiento.

Art. 89. Chimeneas.

Con el fin de atender exclusivamente baños y aseos, se permiten chimeneas de ventilación, con un lado mínimo de 0,60 m, así como las de tiro forzado.

Art. 90. Semisótanos.

1. Se entiende por semisótano, todas las dependencias de la edificación que teniendo el piso bajo el nivel de la rasante exterior del terreno, tengan la cara inferior del forjado techo a una altura inferior a 1,40 m sobre dicha rasante.
2. Los locales de negocio, se permitirán en semisótano, no así las viviendas, excepto en edificaciones de ladera y cuando, a efectos del cumplimiento del artículo 87, al menos el espacio exterior allí definido esté 0,30 m por debajo de la cota interior del piso.

Art. 91. Sótano.

1. En planta sótano solamente podrá establecerse un local comercial cuando esté unido a un semisótano o planta baja que cumpla las condiciones del artículo anterior, mediante escaleras y aberturas de contacto, de un 25 por 100 como mínimo de la planta de sótano.

Art. 92. Altura de piso.

1. La altura libre mínima permitida para cada tipo de local es la siguiente:
2. Cuando se destine a locales de uso público o comerciales en planta baja, 3,20 m, en las demás plantas, 3,00 m, en aseos y servicios 2,40 m
3. En locales de oficina y vivienda, 2,40 m, en aquellas dependencias cuya altura superara los 3,50 m, al menos en el 40% de su superficie, 2,20 m en aseos y garajes, 2,20 m
4. En escaleras de edificios de viviendas plurifamiliares, la altura mínima será 2,40 m excepto en portales que podrá reducirse a 2,20 m. Se permitirá el cuelgue de elementos constructivos singulares hasta una altura mínima de 2,10 m

Art. 93. Ascensor.

En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, es obligatoria la instalación de ascensores para toda la vivienda o local cuyo piso esté 10,50 m o más sobre la rasante de la calle o terreno exterior urbanizado, medido en el eje del portal.

Art. 94. Cabida mínima.

1. Toda vivienda familiar ha de componerse como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto de plato ducha, inodoro y lavabo. Las oficinas y locales de trabajo deben tener un área mínima de 10,00 m².
2. En los alojamientos comprendidos en la legislación turística, y supuesto cumplan las especificaciones establecidas en la misma, se permitirán apartamentos con una sola pieza de comedor y dormitorio.

Art. 95. Dimensiones de las piezas.

Las dimensiones mínimas admitidas en las piezas que constituyen la vivienda son:

- a) comedor o cuarto de estar, superficie 12,00 m², en el programa con un dormitorio y 14,00 m² en otros casos; si incluye cocina se le agregarán 4,00 y 6,00 m² en ambos casos. Sus dimensiones serán superiores a 2,75 m y permitirá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro.
- b) cocina, superficie de 6,00 y 8,00 m², en cada uno de los casos antes indicados. Su dimensión mínima será de 1,60 m
- c) dormitorio, contarán con un dormitorio principal de 10,00 m², los restantes serán de 8,00 m² y 6,00 m² para dos y una cama respectivamente, sin incluir las superficies destinadas a armarios o pasillos de acceso. Las dimensiones mínimas serán de 2,60 m para el primero y 1,90 para los segundos.
- d) pasillos, el mínimo estrechamiento será de 0,80 m

Art. 96. Trasteros, escaleras y aislamientos.

1. En las viviendas ninguna pieza sin luz o ventilación destinada a cuartos trasteros o armarios tendrá dimensiones superiores a 1,80 m
2. Las escaleras tendrán luz y ventilación directas y las dimensiones mínimas siguientes:
 - a) hasta dos plantas 0,80 m
 - b) en otro caso, 1,00 m, las mesetas que den acceso a viviendas o portales 1,20 m, las salidas de ascensores 1,30 m si no dan a la meseta de la escalera y 1,50 m en este caso. Los peldaños tendrán la huella superior a 25 cm. la contrahuella inferior a 19 cm, en el caso de escaleras de planta circular los peldaños tendrán una huella mínima de 25 cm. medida a 40 cm. del borde interior.
 - c) en comercio, 1,20 m
3. En todo edificio destinado a vivienda o local habitable ha de asegurarse el aislamiento

de la humedad en muros y techos, así como el aislamiento térmico. El piso debe estar aislado del terreno natural mediante una cámara de aire o capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

4. Deben tomarse las medidas adecuadas para la eliminación de humo y gases cuando existan instalaciones que los genere en gran cantidad o en condiciones de causar molestias a los propios usuarios o a los de terrenos próximos, o puedan contaminar el ambiente.

Art. 97. Servicios sanitarios.

Tanto en locales de negocio como en los industriales, los servicios de aseos han de estar dotados de un sistema de doble puerta y de un lavabo, como mínimo.

En las oficinas a partir de los 200 m² los servicios se instalan con independencia para señoras y caballeros.

En los edificios industriales son preceptivos los aseos independientes para ambos sexos, cuyo número total ha de ser el siguiente: hasta 250 m², dos, hasta 500 m², cuatro, hasta 1.000 m², seis y dos más por cada 600 m² de exceso, pudiéndose reducir en una unidad en los departamentos de hombres, si se prevén urinarios.

Art. 98. Acabado de los locales comerciales.

1. En los locales comerciales deben cumplirse las condiciones siguientes:
 - a) los pavimentos han de ser impermeables y resistentes.
 - b) los paramentos deben ser de material lavable y rígido.
 - c) en los locales de ventas de carnes y pescados, los mostradores y anaqueles han de ser materiales lavables y de superficie pulimentadas, vidriadas o similares.
 - d) en los despachos de bebidas, el mostrador debe tener dos piletas con agua corriente, y en las lecherías una, para el lavabo de envases, y un lavamiento.
 - e) cuando se venden productos combustibles, los locales deben construirse especialmente para evitar la posibilidad de incendios.
 - f) los comerciales donde se vendan productos que puedan presentar molestias para las viviendas, solamente pueden disponerse en planta baja.

Art. 99. Locales industriales.

Los locales industriales que dispongan de puestos de trabajo deben cumplir las condiciones siguientes:

- cubicación por puesto de trabajo: 5 m³
- superficie por puesto de trabajo: 2 m²

Art. 100. Garajes.

1. Las dimensiones mínimas de los aparcamientos serán de 4,50 x 2,20 m. y los pasillos de circulación de 2,80 m.
2. Los garajes deben reunir las condiciones siguientes:
 - a) Los accesos a los garajes colectivos deberán tener una anchura mínima de 3 metros, para más de 100 coches o 2.000 m² de superficie, necesitarán disponer de doble acceso. Las rampas de circulación tendrán una pendiente máxima del 17%.
 - b) Todos los elementos que constituyen la estructura sustentante de la edificación destinada a garajes colectivos deben ser resistentes al fuego. Los soportes y vigas han de construirse, si son de hierro, protegidos por materiales refractarios. Los muros que aíslan el garaje de los locales destinados a otros usos deben de fábrica de ladrillos y hormigón con aislamiento acústico de 50 fonos. Los acabados y revestimientos de piso de ser incombustibles.
 - c) Los garajes de más de 1.000 m² de superficie deben cumplir, además, las siguientes prescripciones:
 1. Carecer de huecos a patios de servicio de las casas contiguas y de comunicación con los inmuebles vecinos, salvo que estén separados por un espacio libre accesible al Servicio de Bomberos, de cinco metros de ancho.
2. Estar separados cada uno de los pisos de los demás por elementos constructivos resistentes al fuego y subdivididos en departamentos, separados por muros cortafuegos continuos desde los cimientos y puertas resistentes al fuego, de funcionamiento automático.
 3. Ser impermeable los muros y techos de separación con viviendas a los vapores de gasolina y gases de escape, debiendo disponerse huecos de ventilación de amplitud suficiente para impedir la acumulación de estos gases.
 4. No afectar los espacios destinados a lavabo y engrases a las edificaciones vecinas. Han de ser de suelo y zócalo impermeable, debiendo verte las aguas residuales a través de separadores de gasolina y aceite.

Art. 101. Saneamiento.

1. La eliminación de aguas residuales en las áreas urbanas se realiza obligatoriamente a través de la red de alcantarillado, siempre que la zona cuente con este servicio.
2. En las zonas de aguas residuales que no dispongan de red de alcantarillado, las aguas residuales se eliminan mediante un sistema de fosas sépticas y pozos absorbentes.

CAPITULO VI. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.**Art. 102. Conjuntos o sitios de interés histórico, arquitectónico, artístico o ambiental.**

1. Las edificaciones que se sitúen en conjuntos o sitios, o cerca de edificaciones de interés histórico, artístico, arquitectónico o ambiental han de respetar al máximo los precitados valores procurando no romper su belleza y armonía y sometiéndose en cuanto a su composición, acabado y colorido a las existencias que plantee la integración en los primeros o su armonización con los segundos.
2. Con carácter general, deberá utilizarse la teja como elemento constitutivo dominante en cubiertas, en los lugares pintorescos y de interés especial y particularmente, en el núcleo de Pueblo nuevo y en las viviendas en el ambiente rural.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de lo que determinen los Planes especiales que al efecto se establezcan y del cumplimiento de la legislación sectorial que sea de aplicación.

Art. 103. Centros urbanos.

Las construcciones que se autoricen dentro de los núcleos de población, junto a los centros urbanos representativos o en las inmediaciones de algún edificio de gran importancia, han de armonizarse con su contexto urbano.

Art. 104. Paramentos de fachada.

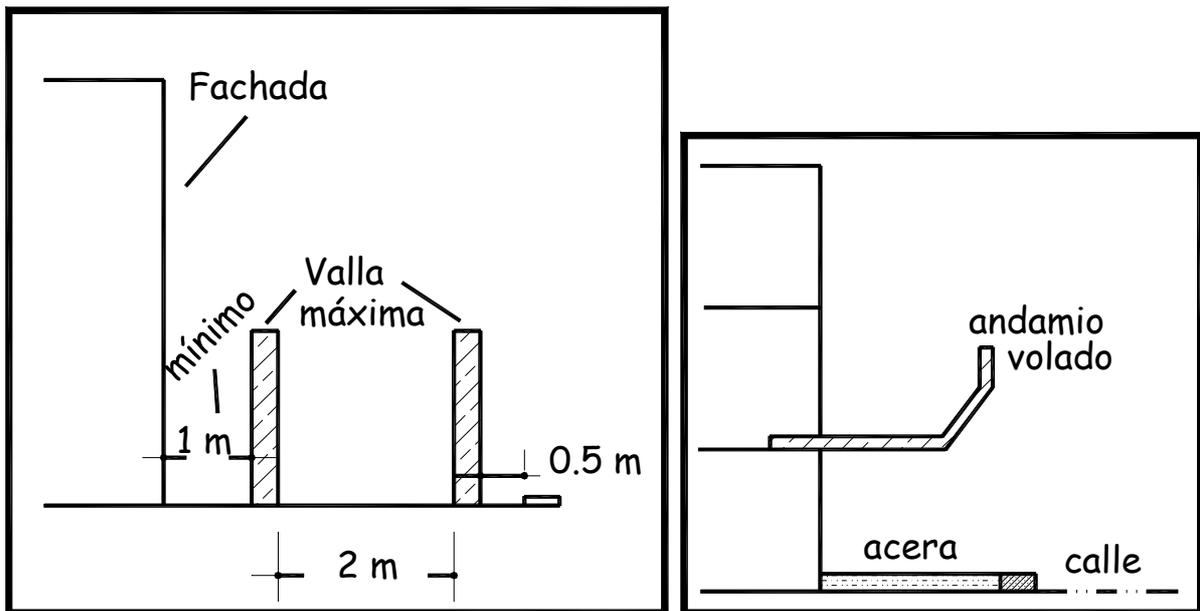
1. El color de los paramentos de fachada de los edificios debe ser el natural de los materiales. Cuando las superficies vayan pintadas, salvo que lo sean exclusivamente de blanco se necesita cada vez licencia municipal, especificando en el proyecto técnico correspondiente texturas y colores.
2. Bajo ningún concepto resulta permisible la permanencia de paramentos exteriores sin el acabado correspondiente, entendiéndose por tal, el estado natural de los materiales, en el caso de que su nobleza lo permita o el correspondiente revocado y pintado, en caso contrario.
3. A las edificaciones cuyos paramentos exteriores incumplan lo dispuesto en este Plan sea cual el suelo en que se ubiquen les será de aplicación el artículo 181.2. L.S., debiendo el Ayuntamiento imponer a los propietarios un plazo - que no podrá ser superior a seis meses - para que procedan al revoco o pintado y, en su caso, ejecutar los trabajos en sustitución de los propietarios y a costa de estos.

CAPITULO VII. CONDICIONES DE LAS OBRAS CON RELACION A LA VIA PUBLICA.**Art. 105. Conservación de los edificios.**

1. Las fachadas de los edificios, así como las medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, han de responder a unas adecuadas condiciones de ornato, revocando estas o pintándolas cuando su aspecto lo requiera o así lo dispusiera el Ayuntamiento.
2. Los propietarios están obligados a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
3. Igualmente deben conservar en las debidas condiciones de higiene todo el edificio, en especial si está destinado a viviendas, tanto las fachadas y patios, como escaleras y habitaciones.

Art. 106. Vallados.

1. Todos los terrenos con calificación de solar deben estar cercados en la alineación de la calle. Las vallas han de estar ejecutadas en forma conveniente para asegurar su solidez y buen aspecto, con una altura media de 2,00 m.
2. En todas las obras en construcción es preceptiva la colocación de una valla provisional de dos metros de altura, situada como mínimo a un metro de distancia de los paramentos de fachada y como máximo a 0,50 metros de la línea del bordillo de acera. Cuando no se pudieran cumplir estas condiciones o, por circunstancias especiales, no sean aconsejables, la Oficina Técnica municipal fijará las características de la valla, incluso su sustitución por un andamio volado, con piso y frente cuajado de tablones, para impedir la caída de materiales y herramientas.



Art. 107. Cimentaciones.

1. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, el cimiento de los muros que lindan con la vía pública pueden elevarse hasta una profundidad de 0,50 m., sin que pueda tener menos de esta medida en ninguno de sus puntos.
2. No se permite que ninguna parte de la cimentación ni de los muros de los sótanos sobresalga del plano vertical de la alineación de la fachada.

Art. 108. Zócalos.

Las plantas bajas de las fachadas de las casas y los cerramientos que lindan con la vía pública han de ser de un material de buena calidad y dureza suficiente para asegurar su conservación, y si no se cumpliera totalmente esta última condición, debe disponerse un zócalo de material pétreo hasta una altura mínima de 0,50 m. sobre la rasante, en todos sus puntos.

Art. 109. Derribos.

Los derribos han de verificarse precisamente en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros desde lo alto. En el interior de los edificios pueden hacerse los derribos a otra hora, con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyos efectos debe disponerse el riego de los escombros.

Art. 110. Vertederos.

1. Los escombros procedentes de derribos o de cualquier clase de obras, han de transportarse a los vertederos designados por el Ayuntamiento, en vehículo cubiertos convenientemente, a fin de evitar que se produzca desprendimiento de polvo o caída de materiales a la vía pública durante el transporte.
2. Cuando un particular desee solicitar licencia para el vertido de tierras en un terreno, debe presentar planos que fijen con toda precisión su emplazamiento, a fin de que el Ayuntamiento pueda estudiar, como trámite previo, las condiciones en que los planos de ordenación afecten dicho terreno y fijar, en consecuencia, la cota máxima a que ha de llegar el vertido y los desagües que fuese preciso disponer para que las aguas de lluvia no perjudiquen las fincas colindantes o la vía pública.

Art. 111. Afectación a calles.

1. En aquellas parcelas en las que sus límites ofrezcan disposiciones ataluzadas con respecto de las vías públicas, los propietarios no pueden llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los terrenos colindantes con dicha vías.

En el caso de desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela y el muro de contención base del mismo, ha de tenerse en cuenta el empuje de las tierras y el drenaje de las mismas.

En el caso de terraplenes ataluzados, si se quiere eliminar el talud, debe sustituirse por un muro de contención de las tierras del terraplén que asegure su estabilidad y sobre cuya coronación vaya el cerramiento. Durante la realización de las obras, deben tomarse las debidas precauciones en la vía y aceras, siendo los desperfectos que en ella se produzcan responsabilidad de la persona o entidad que promueva las obras, la cual debe restituirlos perfectamente.

2. No se permite el almacenamiento de materiales en la vía o lugares públicos y la carga y descarga de elementos de construcción, únicamente a horas debidamente autorizadas por el Ayuntamiento.

Art. 112. Instalaciones urbanas.

1. Las redes de alumbrado, teléfono y todas aquellas otras necesarias para la atención de los servicios urbanos se dispondrán preferentemente en instalaciones subterráneas. En el caso de ser aéreas, el Ayuntamiento fijará las condiciones en que deban situarse, a fin de que su aspecto no incida en el ambiente urbano.
2. El cruce de las fachadas por alguna de estas redes se realizará de forma que no perturben el aspecto de las mismas, adaptándose a lo que los servicios técnicos municipales dispongan a estos efectos.

Art. 113. Responsabilidad profesional.

Los técnicos directores de obras o instalaciones sin perjuicio de la responsabilidad que, con arreglo a la legalidad vigente, adquieren en relación con su capacidad profesional, son responsables mancomunadamente con los propietarios de las infracciones de estas Normas que se cometan durante la construcción salvo que lo adviertan al Ayuntamiento.

CAPITULO VIII. PROTECCION DEL PAISAJE URBANO.

Art. 114. Catalogación de edificios y otros elementos urbanos.

1. El Ayuntamiento ha de realizar un inventario de todos aquellos edificios, monumentos, jardines y, en general, elementos urbanos individuales, así como de aquellos conjuntos, zonas y parejas que por su notorio carácter histórico, artístico, pintoresco o paisajístico, deban ser objeto de especial protección a fin de conservar y mejorar sus valores intrínsecos, para ser incluidos en un catálogo oficial elaborado y aprobado en la forma que prevé el art. 25 L.S. y a los efectos de los dispuesto en el artículo 86.2. R.P.
2. La aprobación del Catálogo municipal correspondiente dará lugar a la inscripción en el registro provincial previsto en el artículo 87.1. R.P. de los bienes en él relacionados, con los efectos previstos en el número 3 de dicho artículo 87. El Ayuntamiento dispondrá así mismo lo necesario para que los citados bienes dispongan de las exenciones tributarias y ayudas legalmente establecidas, así como para facilitar la utilización de los mismos y revalorizar los conjuntos urbanos en los que se integran.

Art. 115. Tala de árboles.

La tala o arranque de árboles con altura superior a 5 metros, situados dentro del área urbana, precisa de previa autorización del Ayuntamiento. Los proyectos de edificación han de procurar respetar y conservar en lo posible el arbolado existente, especialmente aquellos ejemplares que sean notables por su tamaño o especie. El Ayuntamiento puede imponer su conservación si así lo estimase oportuno. Siempre que sea técnicamente posible el arranque, autorizado por el Ayuntamiento, de árboles notables, se efectuará de manera que puedan ser trasplantados a otro lugar de la misma propiedad, o bien a lugar señalado por el propio Ayuntamiento.

TITULO IV. REGIMEN DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**Art. 116. Condiciones necesarias para la edificación.**

1. En suelo urbanizable programado el derecho de edificación sólo puede ser ejercitado una vez que este Plan haya sido debidamente desarrollado mediante los correspondientes Planes parciales, de forma tal que el régimen urbanístico aplicable al suelo esté perfectamente detallado.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, es aplicable al suelo urbanizable programado cuanto se previene en los artículos 40 y 41.

Art. 117. Tipología de la edificación.

Los Planes parciales que desarrollen este Plan en suelo urbanizable programado han de adoptar las tipologías y condiciones de edificación establecidas en el título III de las presentes normas, completándolas con las variantes tipológicas que gradúen las determinaciones de aquellas dentro de las limitaciones generales correspondientes.

Art. 118. Supletoriedad de las normas sobre edificación establecida para el suelo urbano.

En todo lo no previsto por las Ordenanzas contenidas en los Planes parciales, son de aplicación los perceptos sobre edificación en suelo del Título anterior.

TITULO V. REGIMEN DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**Art. 119. Disposición.**

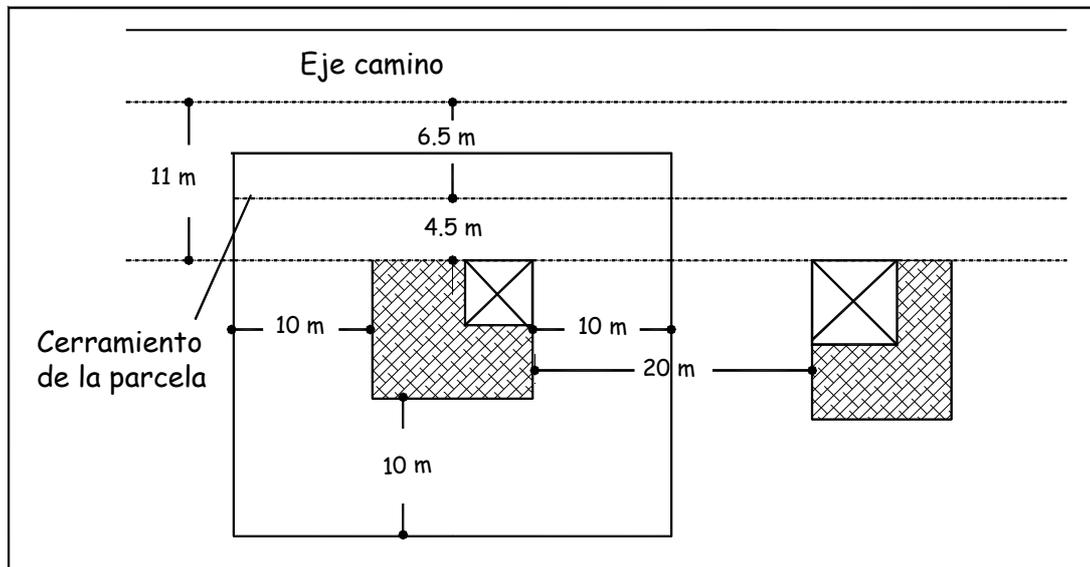
1. El suelo urbanizable no programado está sujeto a la limitación de no poder ser parcelado ni urbanizado para la edificación, sino como consecuencia de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, es aplicable al Suelo urbanizable no programado, en la medida en que sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, lo prevenido en los artículos 40 y 41.

Art. 120. Ejercicio del derecho de edificación sin necesidad de parcelación o urbanización.

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior y en tanto el suelo urbanizable no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, los terrenos incluidos cumpliendo estrictamente las siguientes condiciones:

- a) Que la edificación proyectada esté destinada a los siguientes usos:
 1. Los directamente relacionados con las explotaciones agrícolas o ganaderas a que se dedique la finca y se ajusten, en todo caso, a los planes o normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.
 2. Los propios de la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
 3. El de vivienda unifamiliar aislada.
 4. El de servidos e instalaciones de utilidad pública o interés social.
 - b) Que la parcela tenga una superficie mínima de 2.000 m².
 - c) Que la altura máxima de la edificación sea dos plantas y 7,00 m. y la ocupación de la parcela que represente no exceda del 20% de su superficie total y que el volumen máximo a edificar sea de 300,00 m² en el caso previsto en el punto 3 del apartado a) anterior. En el supuesto de cubierta de teja, la coronación de esta podrá sobrepasar los 7,00 m si su pendiente no supera el 40 por 100 y sin que pueda albergar superficie construida alguna que no sea la de las dos plantas.
 - d) Que la distancia mínima a cualquier edificación ya existente, o con licencia concedida sea de 20,00 m.; 10,00 m a los linderos y 11,00 al eje de las carreteras, caminos vecinales y particulares; el cerramiento a la vía se efectuará a 4,50 m de distancia de la línea indicada para la fachada, todo ello sin perjuicio de las mayores distancias que pudieran deducirse de las afecciones de la red viaria general, conforme el plano de Ordenación número 3, y de las competencias propias de las Organismos vinculantes en la materia.
 - e) Que el tipo de construcción proyectada sea adecuado en su condición aislada, quedando prohibidos los edificios o agrupaciones de ellos propios de las zonas urbanas y no permitiéndose que la situación, masa o altura de aquella o de sus muros y cierres limiten excesivamente el campo visual de las carreteras o caminos de tramo pintoresco o rompan la armonía del paisaje. En este orden, deberá utilizarse la teja en cubiertas, como elemento constitutivo dominante, si bien podrán admitirse otras soluciones cuando estén suficientemente justificadas.
 - f) Que los terrenos a construir cuenten con suministro de agua potable y de energía eléctrica.
2. Las condiciones señaladas en el número anterior son las necesarias pero no suficientes, pudiendo los Organismos intervinientes en el trámite de concesión de la licencia imponer otras limitaciones en virtud de especiales condiciones de ubicación. En todo caso, deberán respetarse las incompatibilidades de usos a que se refiere el artículo 37. 1 y 2, en relación con el 35.
 3. En los supuestos previstos en los números 3 y 4 del apartado a) del párrafo anterior, el proyecto técnico correspondiente solo puede ser objeto de aprobación a través del procedimiento regulado en artículo 43.3. L.S.
 4. Se consideran incluidos con carácter general en las instalaciones de interés social

aquello usos, como los merenderos, que tradicionalmente se han ubicado en el suelo rústico de la isla. Podrán asimismo incluirse en este tipo de usos, previa la redacción de un Plan Especial de equipamiento rural, los comercios de primera necesidad y aquellos otras instalaciones vinculadas a las áreas rurales existentes.



Art. 121. Bases de los concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística.

1. Las bases de los concursos han de precisar los siguientes extremos:
 - a) Señalamiento de las zonas aptas para la localización de las actuaciones con arreglo a lo dispuesto en el artículo 37.1 de estas normas y al plano de ordenación al que tal precepto remite.
 - b) Fijación de la magnitud de las unidades urbanísticas integradas, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 37.2. de estas normas.
 - c) Determinación de las exigencias mínimas de planeamiento, con arreglo a los estándares urbanísticos previstos en la L.S. y a las prescripciones contenidas en el artículo 37 de estas normas, con expresión, en todo caso, del uso y usos globales procedentes en cada una de las actuaciones.
 - d) Concreción de las obligaciones del adjudicatario respecto a la edificación de la unidad, con expresión de plazos determinados.
 - e) Determinación de las obligaciones básicas del adjudicatario reguladas en el artículo 146.3 L.S.
2. Cuando los concursos se convoquen únicamente para la ejecución de Programa de Actuación Urbanística previamente definidos, su contenido puede limitarse a los apartados d) y e) del párrafo anterior, si bien ha de ampliarse con las determinaciones relativas al sistema de actuación.

3. Será de aplicación a este suelo lo dispuesto en el artículo 162.

Art. 122. Aplicación supletoria de las normas de edificación en suelo urbano.

En los Planes parciales que desarrollen Programas de Actuación Urbanística es de aplicación lo dispuesto en los artículos 117 y 118.

TITULO VI. REGIMEN DE LA EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 123. Disposición General.

1. Queda rigurosamente prohibido todo acto de parcelación y subsiguiente urbanización en todo el suelo no urbanizable.
2. El acto de edificación queda regulado para el suelo no urbanizable por el régimen establecido en el artículo 120. No obstante, a los efectos de la aplicación de las distintas categorías de suelo establecidas conforme el artículo 32.1. se entenderá las salvedades siguientes:
 - a) Suelo no urbanizable residual.
 1. Con carácter general la parcela mínima se establece en 5.000 m². de superficie. No obstante, cuando dicha parcela de frente a un camino de

los indicados en el plano de ordenación número 2, la parcela mínima será de 1.000 m². Esta red de caminos podrá ampliarse siempre que los mismos reúnan condiciones adecuadas para la circulación rodada - ancho > 5,50 m. pendiente < 14% y calzada pavimentada en toda su longitud hasta su enlace con la carretera o vía municipal- y se justifique adecuadamente su necesidad en virtud de las condiciones de la estructura de la propiedad y demanda de edificaciones, previos los trámites exigidos conforme el artículo 140 R.P. incrementándose la parcela mínima según su situación. En todo caso, la separación entre edificaciones será de 10 y 5 m. a linderos excepto a ejes de vía, si ésta la requiere mayor.

2. Excepcionalmente, cuando el uso al que se destine la parcela sea el de invernaderos, su superficie podrá reducirse a 500 m², permitiéndose la ocupación total de la misma, en tanto no se introduzcan elementos constructivos de carácter permanente. Asimismo, cuando se programe la construcción de instalaciones directamente relacionadas con la agricultura como empaquetado de plátanos, almacenes agrícolas, granjas avícolas o similares, la parcela mínima será de 1.000 m² con una ocupación máxima del 40% y 5,00 m. de separación a linderos.

b) Suelo no urbanizable de protección agrícola.

1. Permanecen las salvedades enunciadas en el epígrafe anterior a excepción de lo siguiente:
2. La parcela mínima en el caso de vivienda unifamiliar será siempre de 5.000 m². La excepcionalidad prevista en el punto 2 del epígrafe anterior se aplicará únicamente vinculadas con la producción agrícola actual de la zona.

c) Suelo no urbanizable de protección paisajística.

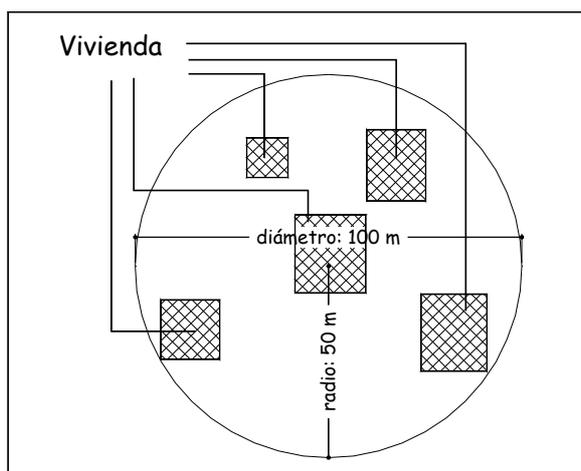
1. La parcela mínima será siempre de 5.000 m².
2. La altura máxima de la edificación será de una planta y 4,00 m.
 - La distancia mínima entre edificaciones será de 200 m.
 - En todo caso, no se permitirá ningún tipo de edificación en terrenos con pendiente superior al 50%, ni en la cima de los conos volcánicos, debiendo adecuarse a las características del paisaje y de los materiales existentes en el área.
3. En los espacios catalogados como de especial protección no se permitirá el uso residencial remitiéndose con carácter suplementario a las Normas del Plan Especial y Catalogación de Espacios Naturales de la Isla de La Palma.

La explotación de los lapilli o picones, en los conos volcánicos, requiere la tramitación de un proyecto con especial referencia a su incidencia en

el paisaje. A estos efectos deberá cumplir:

- Respetar la cima o cráter del cono en su estado natural.
 - Proceder a la explotación mediante abancalamiento en sucesivas terrazas que permiten respetar el perfil original.
 - Los materiales de deshecho deberán disponerse de forma que restituya el perfil primitivo en las laderas de mayor panorámica desde de las cotas inferiores de la Comarca.
 - Los Taludes resultantes deberán repoblarse con elementos vegetales autóctonos.
4. A todos los efectos, y específicamente en orden a lo dispuesto en el artículo 86 L.S., se entenderá que existe peligro de formación de núcleo de población cuando se vulneren las disposiciones sobre parcela mínima y distancias entre edificación y lindes de parcela. No obstante las edificaciones ya existentes quedarán exentas de este supuesto.

Existirá, además, peligro de formación de núcleo cuando en un diámetro de 100 m. existen de cinco viviendas, contando con la que se solicite.



TITULO VIII. LAS ACTUACIONES URBANISTICAS ESPECIALES PARA VIVIENDAS AUTOCONSTRUIDAS.

ART. 124. Régimen de planeamiento.

1. A los efectos encauzar y resolver urbanísticamente el fenómeno de la urbanización marginal y de vivienda autoconstruida, el Ayuntamiento puede proceder a la realización de las actuaciones urbanísticas especiales reguladas en este Título.
2. El planeamiento que desarrolle las actuaciones urbanísticas contempladas en este título debe contener las determinaciones indicadas en los artículos 14 y 15 de estas Normas. En todo caso, deben contemplarse los extremos siguientes:
 - a) Con relación a los objetivos del planeamiento.

- El establecimiento de unidades residenciales de coste reducido, adecuadas a las condiciones socio-económico de la población previsible.
 - La recuperación de los barrios existentes y la programación de su crecimiento dentro de estas pautas de desarrollo.
 - La aportación de las dotaciones de áreas libres y de equipamiento, mínimas, correspondientes.
- b) Con relación a las especificaciones particulares.
- La definición de las condiciones mínimas necesarias de urbanización y servicios, para la edificación, conforme el artículo 126.
 - La asignación de tipologías de edificación de baja altura y alta densidad.

Art. 125. Las actuaciones en suelo urbano.

1. La ordenación de las actuaciones ha de producirse a través de la figura de los Planes especiales previstos en el artículo 10.1 apdo. c), con el contenido que les asigna el artículo 11. En los casos en que se trate de terrenos cuya ordenación detallada esté definida y se ajuste a ella la actuación o requiera solamente su concreción mediante un Estudio de detalle, el Plan puede reducirse en sus determinaciones a aquellos aspectos meramente definitorios de la actuación.
2. La actuación de los planes, además de los sistemas de expropiación y de cooperación con reparcelación económica, previstos en el artículo 12,2 de estas normas, puede llevarse a efecto por el sistema de compensación.
3. Para todo lo no previsto en los apartados precedentes, ha de estarse a lo dispuesto con carácter general en estas normas.

Art. 126. Las actuaciones en suelo urbanizable programado.

1. La ordenación de las actuaciones ha de verificarse mediante los Planes parciales previstos en el artículo 14, a), con el contenido a los mismos señalados en el artículo 15.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los Planes parciales pueden prever el desarrollo de su ejecución en dos o más fases, incluyendo en la primera las obras de urbanización imprescindibles para que, con la ejecución previa o simultánea de dicha primera fase, quede habilitada la edificación.
2. Lo previsto con carácter general en el artículo 17.1 en cuanto a sistemas de actuación, se aplicará igualmente al presente supuesto.
3. Los proyectos de urbanización han de redactarse y desarrollarse, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.2, teniendo en cuenta las fases a que se alude en el párrafo 2º del número 1 de este mismo artículo.
4. A los efectos de que quede debida y suficientemente garantizada la ejecución de la 2ª o sucesivas fases de urbanización previstas en los planes parciales, conforme al párrafo 2º del número 1 de este artículo, han de observarse - en todo caso - las siguientes

reglas:

a) Actuaciones de iniciativa pública:

El Plan especial o parcial correspondiente ha de contener las determinaciones:

- Plan de etapas para la ejecución de las sucesivas fases.
- Medios económicos-financieros que han de quedar afectos a dicha ejecución.
- Sujeción del otorgamiento de licencias a partir de la 1ª fase a la condición que formará parte de las legítimas de dichas licencias de quedar los promotores o propietarios correspondientes obligados a subvenir, en su momento y en la proporción que previamente se determine, los costes de urbanización de las sucesivas fases o, en su caso, a través de la reparcelación económica prevista en el artículo 99 de la Ley del Suelo.

b) Actuaciones de iniciativa privada:

- a) El Plan ha de ajustarse a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 y además a lo dispuesto en el apartado anterior para las actuaciones públicas.
- b) Cuando la actuación haya de revestir la forma de una urbanización particular, ha de cumplir asimismo lo prevenido en el artículo 27, asumiendo el promotor con garantías suficientes y de forma directa, la financiación de todas las fases.

Art. 127. Las actuaciones en suelo urbanizable no programado.

1. La ordenación y ejecución de las actuaciones ha de realizarse mediante Programas de Actuaciones Urbanísticas.
2. El límite mínimo señalado al ámbito territorial de los Programas de Actuación Urbanística en el art. 20.1. puede reducirse a 1 Ha.
3. El contenido de los Programas ha de ser el señalado en el art. 21.1. con las determinaciones a nivel de Plan parcial, salvo los programas de edificación en el presente caso, lo dispuesto en el número 1, párrafo 2º del artículo anterior.
4. Los proyectos de urbanización habrán de desarrollarse y ejecutarse con arreglo a lo dispuesto en el número 3 del artículo anterior.
5. Las Bases de los concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística han de atenerse a lo dispuesto en el artículo 121 con las modificaciones que resultan de lo prevenido en los números anteriores de este mismo artículo.

Art. 128. Régimen de la edificación.

1. Las edificaciones de estas actuaciones especiales quedan exceptuadas del régimen general sobre condiciones mínimas de las viviendas en lo atinente al número de habitaciones y servicios exigibles para merecer esta última calificación.

Para su autorización administrativa bastará con que cuente, como mínimo, con una habitación, una cocina y un aseo.

2. Podrá autorizarse la ocupación de las viviendas con base en una 1ª fase en que dispongan de muros, tabiques y aparatos sanitarios, mediante la formulación de compromiso similar al anteriormente establecido para la urbanización.
3. Si pasado el plazo previsto la vivienda no se terminara, el terreno en que se asiente se considerará no edificado, a efectos de la aplicación del régimen fiscal establecido en el Real Decreto Ley 15/1.978 de 7 de Junio.

TITULO VIII. DISCIPLINA URBANISTICA.

CAPITULO I. CONTROL PREVENTIVO.

Art. 129. Actos sujetos a previa licencia.

1. Están sujetos a previa licencia los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante R.D.) y en particular los siguientes:
 - a) La demolición de toda clase de construcciones y edificaciones.
 - b) Los movimientos de tierra y las excavaciones.
 - c) Las obras de nueva planta.

- d) Las obras de reparación, conservación, modificación o reforma de toda clase de edificaciones, cuando afecten al aspecto exterior a la distribución interior, a las instalaciones o a los elementos estructurales de aquellas.
 - e) La primera ocupación de las edificaciones, cualquiera que fuera el uso a que se destinen.
 - f) El cambio de uso de las edificaciones.
 - g) La colocación de cualesquiera rótulos, indicaciones o carteles visibles desde la vía pública.
 - h) La parcelación del suelo.
 - i) La tala de árboles y arbustos.
2. Los actos enumerados en el párrafo anterior requieren para su licitud, de previa licencia, con independencia del carácter público o privado de su promotor o del suelo en que pretendan llevarse a cabo.
 3. Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva licencia.

Art. 130. Obras de promoción pública.

1. Cuando los actos sujetos a previa licencia sean promovidos por órganos del Estado o entidades de Derecho público, la solicitud de licencia se entiende producida por virtud de la remisión al Ayuntamiento de los ejemplares del proyecto correspondiente.
2. Quedan exceptuadas del trámite de licencia del párrafo anterior los proyectos que se remitan al Ayuntamiento, conforme al artículo 180. 2 L.S. junto con resolución del Ministro competente declarando la urgencia o el excepcional interés público de las obras proyectadas, en cuyo caso la Corporación Municipal se limita emitir informe sobre la conformidad o no de los proyectos a la ordenación urbanística aplicable, remitiéndose al expresado Ministro.
3. Hasta tanto no se notifique al Ayuntamiento, en el supuesto prevenido en el párrafo anterior, la resolución que adopte el Consejo de Ministros a que alude el artículo 152.2 L.S., no supone autorización para el inicio de las obras.

Art. 131. Solicitud de licencia.

1. A toda solicitud de otorgamiento de licencia ha de acompañar el correspondiente Proyecto técnico, en triplicado ejemplar, debidamente visado por el Colegio Profesional pertinente, así como documento acreditativo de la Dirección Técnica a cuyo cargo vaya a estar la construcción.
2. Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las peticiones de licencia de ocupación.
3. En el caso de establecimiento industriales o mercantiles, deberá solicitarse previa o,

cuando menos, simultáneamente a la licencia de obras, la de apertura, a los efectos de lo prevenido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

Art. 132. Contenido mínima de los proyectos.

1. Los Proyectos técnicos han de reunir los requisitos de contenido señalados en el Decreto 462/71, de 11 de marzo.
2. Los planos del Proyecto han de estar acotados en sus dimensiones fundamentales y definir perfectamente la volumetría exterior del edificio, incluso de las construcciones permitidas en las azoteas, reseñando con precisión los volados, retranqueos y cuantas circunstancias exijan las normas correspondientes.
3. La Memoria del Proyecto debe detallar el uso previsto para cada una de las partes del edificio y contener una descripción de los materiales de la fachada y los datos fundamentales en relación con el acabado de ésta.
4. Son igualmente exigibles cuantos otros documentos se estimen necesarios para hacer posible la debida aplicación de los preceptos de estas Normas o de las de los planes que desarrollen el presente, en especial en lo referente a emplazamiento o situación de las edificaciones, propiedad y dimensiones de las parcelas, distancia a edificaciones contiguas, etc.
5. Al peticionario de la licencia ha de entregársele un ejemplar del proyecto, debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fueren pertinentes.

Art. 133. Caducidad de las licencias.

Las licencias municipales caducan a los seis meses de la fecha de su notificación si no dan comienzo las obras. Comenzadas éstas dentro del plazo aludido, circunstancia que ha de acreditarse mediante la presentación de certificación de comienzo de las obras expedida por la dirección Técnica y visada por los Colegios Profesionales correspondientes, la licencia ampara la construcción durante dos años.

Art. 134. Gastos extraordinarios.

Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por traslado de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública.

Art. 135. Variaciones de obra.

Cuando en el transcurso de una obra de desee variar el proyecto aprobado, desde solicitar se previamente mediante nueva documentación. En el caso de que las variaciones se hiciesen sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler y efectuar las reformas necesarias, conforme se establece en el artículo 164.

Art. 136. Replanteo.

1. Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales, ha de notificarse el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos, debe estar el terreno libre de obstáculos.
2. Al acto de replanteo asiste el Alcalde o persona en quien delegue, el propietario, el técnico municipal y la representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.

Art.137. Licencia de ocupación.

1. El otorgamiento de la licencia de ocupación en los supuestos previstos en los apartados e) y f) del artículo 129, requiere la representación del certificado final de obras extendido por la Dirección Técnica de estas últimas y visado por el colegio Profesional correspondiente.
2. En los supuestos de edificaciones destinadas a distintos usos amparadas por una misma licencia y Proyecto de ejecución, puede solicitarse y obtenerse licencia de ocupación para concretas partes constitutivas de unidades de uso independiente, previo libramiento por la Dirección Técnica de certificación acreditativa de la terminación constructiva de las mismas y de la seguridad de su uso y no incidencia respecto a la continuación de las obras del resto de la edificación. En todo caso, ello es procedente cuando la licencia se refiera a proyectos de ejecución parcial dentro de un Proyecto de tramitación conjunto.

Art. 138. Obras menores.

1. Se consideran obras menores aquellas que, sin variar la estructura ni el uso del edificio, atiendan las condiciones higiénicas de conservación y estética del edificio, como las que tienen por objeto reponer algún elemento constructivo deteriorado, las de decoración interior y las de revestido y pintura de las fachadas.
2. En el caso de las obras menores no es necesario acompañar proyecto a la solicitud por parte del propietario, pero sí una descripción detallada de las obras, de su finalidad, de los materiales a emplear y de los colores, si se trata de fachadas, sin perjuicio de los gráficos necesarios para su comprensión.

Art. 139. Edificaciones en mal estado o que amenacen ruina parcial.

Cuando alguna edificación o algunos de sus elementos, estuviera en mal estado de conservación o amenazase ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, ha de determinar las obras a llevar a cabo en la misma, fijando al propietario un plazo para su ejecución y llevándolas a efecto a cargo del mismo si no lo hiciere aquél.

Art. 140. Ruina inminente.

En caso de ruina inminente de una edificación con peligro inmediato para sus moradores o para el público en general, el Ayuntamiento ha de decretar el desalojo y la realización de los apuntalamientos necesarios o, en su caso, de la demolición.

CAPITULO II. INSPECCION URBANISTICA Y SUSPENSION DE LAS OBRAS.**Art. 141. Inspección de las obras.**

1. La inspección de las obras para la comprobación de la existencia de licencia, de la adaptación de aquéllas a éstas, y de su supervisión por Dirección Técnica, se ejerce por los Ayuntamientos a través del personal técnico de sus oficinas correspondientes.
2. La Dirección Técnica de las obras puede recabar, para el adecuado cumplimiento de su función, el auxilio de las Corporaciones Locales.

Art. 142. Suspensión de los actos de edificación y de uso del suelo.

1. Procede la suspensión en los siguientes casos:
 - a) De los actos de edificación:
 - Que se ejecuten sin licencia.
 - Que se realicen con infracción de las condiciones legítimas de la licencia.
 - Que se lleven a cabo al amparo de licencia caducada.
 - Que no contaran con Dirección Técnica.
 - b) De los usos:
 - Actos de parcelación sin licencia.
 - Ocupación de inmuebles sin licencia.
 - Utilizaciones de edificaciones y de suelo no autorizadas.

CAPITULO III. INFRACCIONES URBANISTICAS.

SECCION 1ª. INFRACCIONES.

Art. 143. Tipificación de las infracciones.

1. Las infracciones se clasifican en graves y leves en la forma que se determina en los párrafos siguientes:
2. Son faltas graves las establecidas en artículo 54.2. y 3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.
3. Se reputa falta leve cualquier otro incumplimiento o infracción de la ordenación

urbanística establecida en este Plan o en los Planes que lo desarrollen.

Art. 144. La responsabilidad urbanística.

1. La responsabilidad por la comisión de infracciones urbanísticas se determina con arreglo a lo dispuesto en el artículo 228.1f. y 2 L.S.

Art. 145. Sanciones.

Las sanciones susceptibles de ser impuestas por la comisión de infracciones urbanísticas son las prevenidas en el número 4,5,6 y 7 L.S..

Art. 146. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior es el regulado en el Capítulo II del Título VI de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de Julio de 12.958.
2. Las referencias que en los preceptos de la Ley citada en el párrafo anterior se hacen al Ministerio, deben entenderse hechas a los órganos previstos en el artículo 218.6 L.S.

SECCION 2ª. DEMOLICION DE OBRAS Y SU LEGALIZACION.

Art. 147. Demolición de obras.

1. Conforme los artículos 184 y 185 L.S., las obras que se realicen sin previa licencia o con infracción de las condiciones de la que los ampare y que no puedan ser objeto de legalización por ser disconformes con la ordenación urbanística establecida en este Plan o en los que lo desarrollen, deben ser demolidas, a costa del propietario, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades a que haya lugar.
2. En el caso de que la Corporación Municipal no acuerde la demolición de las obras en el plazo de un mes contado con arreglo al artículo 184 L.S., dicha demolición ha de acordarse por los órganos a que alude el artículo 187 de la misma Ley.

Art. 148. Legalización.

1. La legalización de obras ha de llevarse a cabo con arreglo a lo prevenido en el artículo 184, números 1 y 2 L.S.
2. La solicitud de licencia a los efectos de lo prevenido en el párrafo anterior ha de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 132.

TITULO IX. NORMAS DE CARACTER COMPLEMENTARIO.**CAPITULO I. REGIMEN TRANSITORIO DE APLICACION A LOS NUCLEOS URBANOS EXTERIORES: LA LAGUNA, TODOQUE.****Art. 149. Concepto general.**

1. En tanto no se redacten los Planes Especiales que de conformidad con el artículo 10. 1.c) deban definir las alineaciones y condiciones de acople de las edificaciones, se aplicará con carácter transitorio el régimen de edificación regulado en los artículos siguientes.

Art. 150. Condiciones necesarias para la edificación.

1. Se entienden como condiciones necesarias y suficientes para que una parcela sea edificable las referencias en los apartados a), b) y c) del artículo 40.
2. En su caso, será de aplicación lo indicado en el artículo 41.1.

Art. 151. Condiciones de aprovechamiento.

1. Las condiciones de volumen son las indicadas para la zona de transición a ciudad jardín conforme el artículo 81.a). El retranqueo mínimo, respecto al jefe del camino o carretera será de 4,50 m. sin perjuicio de otras disposiciones, debiendo quedar el acceso a la vivienda o local, al mismo nivel del camino o carretera, con una variación máxima de 0,30 m.
2. Las condiciones de uso son las indicadas para la zona residencial semi-extensiva conforme el artículo 78.
3. En las parcelas dedicadas a equipamiento o áreas libres se aplicará la normativa correspondiente conforme los artículos 84 y 86.

CAPITULO II. NORMAS SOBRE PROTECCION DE POLUCCION LUMINOSA.

Art. 152. Objeto.

1. Con objeto de preservar el cielo contra la polución luminosa excesiva por los perjuicios que ello conlleva y en especial para la observación astronómica que se realiza desde las instalaciones internacionales del Observatorio del Roque de los Muchachos del Instituto de Astrofísica de Canarias se dictan las siguientes normas sobre iluminación de exteriores.
2. A los efectos de la presente normativa se denominará alumbrado exterior todo tipo de alumbrado, fijo o móvil, proyectado o utilizado para iluminación de exteriores, tales como

el alumbrado público, el alumbrado de edificios y monumentos, anuncios, alumbrado de zonas de recreo, etc. Quedan excluidos de la presente normativa:

- a) El alumbrado exterior incandescente en zonas residenciales, siempre que esté apantallado según se define en esta norma.
- b) Luz producida por la combustión de gas natural y otros combustibles.
- c) Iluminación de aeropuertos.
- d) Iluminación de vehículos automóviles.

Art. 153. Condiciones generales.

1. El alumbrado exterior cumplirá las condiciones siguientes:
 - a) Será apantallado de tal manera que el eje de la pantalla esté al mismo nivel o más bajo que el centro de la fuente luminosa, de forma que la luz directa que se emita sobre el horizonte sea mínima.
 - b) Todo alumbrado exterior que emita más del 15% de su flujo total en longitudes de onda menores de 440 nanómetros deberán ser filtrados por un filtro cuya transición sea menor de un 10% en longitudes de onda menores de 440 nanómetros.
 - c) Se utilizarán lámparas incandescentes de baja presión de sodio y cualquiera otra que posteriormente pueda ser homologada por el Instituto de Astrofísica de Canarias. Sólo en casos especiales podrán utilizarse otro tipo de lámparas, previo informe del citado Instituto de Astrofísica de Canarias.

Art. 154. Instalaciones de alumbrado exterior.

1. En relación a las instalaciones deberá tenerse en cuenta lo siguiente:
 - a) Alumbrado público.

Se procurará proyectar un circuito nocturno con una reducción apreciable de la potencia total ($\approx 1/3$) que entre en funcionamiento antes de la media noche.
 - b) Alumbrado de edificios y monumentos.

El alumbrado con fines estéticas de edificios momentos deberá proyectarse de tal forma que no se produzca emisión de luz por encima del horizonte. Podrá emplearse cualquier tipo de lámpara. Este alumbrado deberá permanecer apagado normalmente después de media noche.
 - c) Alumbrado de zonas de recreo fijas o transitorias (festejos, verbenas, etc.)

Podrá emplearse cualquier tipo de lámparas. Este alumbrado deberá permanecer apagado después de media noche, excepto aquellas actividades singulares que se realicen en estas zonas. En todo caso deberá apagarse el sistema de alumbrado una hora después de concluir dicha actividad.

- d) Anuncios.
1. Para anuncios o letreros luminosos podrán usar los siguientes tipos de fuentes luminosas:
 - Lámparas de "neón" en las cuales la luz es producida por una descarga de alta tensión a través de un tubo que contiene hidrógeno, helio, neón, kriptón o mercurio a muy bajas presiones.
 - Lámparas tipo fluorescente tales que solo un 20% de su flujo total pertenezcan a la región del espectro debajo de 4,90 mm.
 - Lámparas de baja presión de sodio.
 - Lámparas incandescentes.
 2. Deberán quedar apagados después de media noche.
 3. Queda prohibido el uso de proyectores para fines publicitarios.
 4. Queda prohibida la iluminación de carteles o letreros con proyectores que produzcan emisión sobre el horizonte.

Art. 155. Mantenimiento.

1. Los cambios de fuentes luminosas se efectuarán con lámparas del mismo tipo.
2. Las pantallas y los filtros deben sufrir inspecciones periódicas. Todo filtro dañado o que no cumpla las condiciones iniciales debe ser reemplazado inmediatamente.

Art. 156. Permisos para la instalación.

1. Todo alumbrado exterior cuya potencia sea superior a 4.000 lúmenes deberá cumplir estas normas.
2. Previamente cualquier instalación deberá solicitar del Ayuntamiento un permiso en el que se haga constar los siguientes términos:
 - Tipo y uso del alumbrado exterior.
 - Justificación.
 - Tipo de lámpara o lámparas a utilizar.
 - Potencia total instalada.
 - Flujo total.
 - Situación de los puntos de luz.
 - Periodo de tiempo de utilización.

CAPITULO III. NORMAS SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.**Art. 157. Unico.**

1. Con objeto de evitar las barreras arquitectónicas que se producen ante personas impedidas o disminuidas físicas, se aplicará lo dispuesto en este artículo.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán contemplar recorridos peatonales donde los desniveles se resuelvan por rampas de pendientes inferior al 8% Análogo criterio se aplicará en los pasos de peatones respecto a los bordillos de las aceras.

3. Los edificios e instalaciones de carácter público deberán cumplir análogo requisito, tanto en accesos como en circulaciones interiores, o resolver estas por instalaciones mecánicas. Asimismo deberán disponer de cuartos de aseo, al menos en una de las plantas, adecuados a este tipo de usuarios.

TITULO X. NORMAS RELATIVAS AL SUELO URBANIZABLE TIPO b)

Art. 158. Condiciones específicas.

1. Constituye el suelo urbanizable tipo b), el incluido en los planos de estructura orgánica del Plan General Modificado dentro de un conjunto de suelo de nueva concepción, como alternativa en la promoción turística.
2. Comprende el considerado en la aprobación inicial como de carácter óptimo y que al ser objeto de convenio, se clasificó como suelo programado en la aprobación provisional; el no programado que completa los conjuntos de suelo óptimo; y el denominado

"condicionado", de futura actuación municipal. Serán asimismo de aplicación estas normas en el suelo no urbanizable inicialmente considerado como urbanizable opcional, supuesto las circunstancias de la demanda turística justificaran su reclasificación en una futura modificación del Plan.

3. Las condiciones diferenciales requeridas a este tipo de suelo son las siguientes:

a) Dimensiones de los Programas de Actuación:

10 Ha como mínimo y 20 Ha en aquellas promociones consideradas como óptimas, susceptibles de desarrollarse en dos unidades. Estas dimensiones se entenderán ajustables a los efectos de completar la incorporación del suelo no programado delimitado en los planes.

b) Conjuntos de suelo:

Las bolsas de suelo urbanizable programado denominadas "A" y "B", conformarán cada una de ellas una unidad de planeamiento, a efectos del desarrollo de su ordenación en Planes Parciales, a las que se integrarán mediante los Programas de Actuación Urbanística correspondientes, el suelo no programado que forma parte de cada una de ellas.

c) División en áreas.

En cada unidad de planeamiento se localizarán tres áreas:

- Área de espacio libre del Plan General, equivalente a 5 m²/hab. del total de la unidad, y del viario básico de acceso que limita el conjunto ordenado. Tendrá la consideración de sistema general, sin aprovechamiento propio y su titularidad y uso será público.
- Área de equipo turístico, que corresponderá como mínimo al 25 por ciento del total de la unidad. Tendrá la consideración de sistema general sectorial, su titularidad será privada y uso al público, destinándose la "A" a Campo de Golf y la "B" a Parque Acuático. Dispondrán de un aprovechamiento edificatorio adicional de 0,005 m²/m² para usos vinculados a la propia instalación y a club y hotel en el campo de golf.
- Área turístico-residencial, considerada sector neto una vez deducidas las anteriores áreas.

d) Edificabilidad referida al total de la unidad:

- 0,26 m²/m² de aprovechamiento edificatorio equivalente a 20 viviendas y 80 habitantes/Ha, de los que 0,20 m²/m² corresponden al uso de alojamiento en función de un módulo de vivienda de 100 m² y 4 habitantes/vivienda, y 0,06 m²/m² a usos complementarios, que corresponden a 30 m² por vivienda. Un 15% de la edificabilidad se destinará como mínimo al uso específico de hotel.

e) Edificabilidad complementaria:

- 0,39 m²/m² referidos al sector neto, de los que 0,30 m²/m² corresponde al

alojamiento y 0,09 m²/m² al uso complementario.

- 2 m³/m² a nivel de zona.
- 3 m³/m² a nivel de parcela.
- 2 plantas de altura, salvo en hoteles que se admiten 4.

f) Dotaciones locales:

- 10% de la superficie del sector neto, para espacios libres.
- 6% de la misma superficie para servicios de interés público y social, constituidos preferentemente por usos sociales, comerciales y deportivos, con un 1 por 100 mínimo para cada uno de los dos primeros y un 2 para el tercero, entendiéndose incluidos en el social, los de carácter religioso, asistencial y cívico recreativo, y con carácter opcional para el docente-cultural y demás usos de equipamiento, hasta el 2 por 100.
- 15% para la red viaria y aparcamiento anejos, en cuantía comprendida entre el 30% y el 50% del total de las mismas cantidades, a razón de uno cada 100 m² construidos.
- Las establecidas en el artículo 48 R.P. por cada 100 m² de edificación del aprovechamiento edificatorio asignado al equipo turístico.

g) Adecuación ambiental:

- La urbanización deberá respetar los barrancos como cauces naturales del terreno.
- Las vías que crucen suelo no urbanizable de protección paisajística se trazarán y constituirán de modo que se adecuen cuidadosamente a su entorno. En particular el trazado de la vía en el acantilado costero propuesta en el Plan debe estimarse como indicativo, dependiendo su ejecución de un estudio del impacto ambiental sobre el acantilado, donde se pondere su mejor ubicación, teniendo en todo caso el ancho mínimo imprescindible para dos circulaciones, desmontes y terraplenes compensados y un acabado con piedra natural del entorno.
- Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización cuidarán especialmente la creación de una masa de vegetación adecuada al lugar, que constituya un dominante ambiental de la máxima importancia.

4. El suelo urbanizable no programado clasificado en los conjuntos de suelo "A" y "B", cumplirá las condiciones establecidas en este artículo para el suelo urbanizable programado, referidas al conjunto de cada unidad. Su incorporación al suelo programado supondrá la participación proporcional a las cargas de planeamiento referidas a la fecha correspondiente, y tendrá carácter prioritario.

5. Los sistemas generales y locales de dominio público se obtendrán en cuanto a su suelo por cesión gratuitamente si están comprendidos en el suelo urbanizable, lo que deberá quedar recogido en los convenios correspondientes, y por expropiación en otro caso,

corriendo a cargo del Ayuntamiento la ejecución de los generales, sin perjuicio de las aportaciones realizadas al efecto por Cabildo y Comunidad Autónoma, y de los promotores locales.

El equipo turístico de dominio privado y uso al público, correrá a cargo de los promotores de la unidad, lo que deberá garantizarse mediante los avales correspondientes.

Los Planes Parciales establecerán a su vez el tipo de dominio y uso que corresponde al equipo de sistemas locales, así como su uso pormenorizado, debiendo quedar garantizado por los promotores su ejecución, en tanto el suelo correspondiente no sea objeto de cesión al Ayuntamiento.

Las cesiones relativas al 10 por 100 del aprovechamiento podrán contribuir por permuta o contravalor a la realización de los sistemas de espacios libres y viario básico.

Art. 159. Flexibilidad en la ordenación.

Los Planes Parciales podrán disponer manzanas de uso global turístico con una ordenación susceptible de ser reajustada en su localización de usos pormenorizados y distribución de volúmenes mediante proyecto conjunto o Estudio de Detalle, siempre y cuando se mantengan los índices de edificabilidad y esté totalmente definida la tipología que regula su volumetría.

En el supuesto de que la explotación turística de las manzanas a que se refiere el párrafo anterior se ordene con base en un viario interior de parcela, deberá disponer de un régimen comunitario de conservación.

Art. 160. Régimen urbanístico.

1. Las propuestas de programación presentadas durante la exposición pública del Plan, previa su aprobación inicial, con las condiciones establecidas en el artículo 158 y con las garantías pertinentes, motivan la clasificación de suelo urbanizable programado de iniciativa privada adoptada, con carácter vinculante a su cumplimiento, conforme el artículo 162.
2. El suelo conceptualizado inicialmente como opcional, al que no se presentaron propuestas alternativas, se clasifica como no urbanizable, sin perjuicio de su aptitud para ser urbanizable, en posteriores modificaciones del Plan - dentro de su conceptualización como suelo "b", con el equipo turístico cultural indicado en el plano de estructura orgánica -, quedando como urbanizable no programado el inicialmente considerado como óptimo, sobre el que se convocarán oportunamente los Programas de Actuación Urbanística pertinentes para su futura incorporación al suelo programado.
3. El considerado como no programado condicional será objeto, en la segunda etapa del Plan, de una actuación municipal, si no se presentaran en la primera propuestas de programación privadas.
4. Tanto en el suelo urbanizable no programado óptimo y condicional, como el urbanizable comprendido en el conjunto orgánico de carácter turístico a que se refiere el anterior artículo 158.1 y 2, se entiende que existen las especiales condiciones de ubicación mencionadas en el artículo 120.2. de estas Normas, por lo que no procede la aplicación del número 1 de dicho artículo, tanto en su propio ámbito como en el área colindante, en el diámetro de 100 m a que se refiere el artículo 123.4.

Art. 161. Adecuación de las etapas.

1. En los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable tipo "b", se incluirá en la primera etapa el equipo turístico en la conceptualización mínima a que hace referencia el epígrafe 6.1. de la Memoria, y aquella parte de los sistemas generales imprescindibles para el acceso al sector.
2. Dada la práctica coincidencia temporal de la ejecutividad de la aprobación definitiva del Plan general Modificado, con la revisión, a los cuatro años, del programa de actuación contenido en el Plan General Revisado, deberá realizarse una inmediata adecuación de ambas circunstancias y si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo urbanizable programado, esta revisión, conforme previene el artículo 48.2. L.S., deberá completarse con las determinaciones y documentos exigidos para este suelo que no estuvieran ya incluidas en el Plan, y se sujetará al trámite establecido en el artículo 49.1. L.S.
3. Se entiende la adecuación de etapas a que se refiere el número anterior, comprensiva del Plan General como un conjunto y por lo tanto aplicable la revisión del suelo urbanizable al propio Modificado.
4. La clasificación, en su caso, de suelo urbanizable programado en la revisión del Programa de Actuación, deberá adoptar la misma concepción de este Plan Modificado, dándole carácter opcional en la aprobación inicial para convenir con los promotores el desarrollo de los Planes Parciales con base a las precisas garantías sobre la viabilidad económico-financiera de la actuación.

Art. 162. Cumplimiento de la programación.

1. La condición de suelo urbanizable programado de los terrenos así clasificados a la aprobación del Plan o mediante su incorporación a través de Programas de Actuación Urbanística, se entiende vinculada a la realización efectiva de las distintas actuaciones necesarias para su desarrollo. El incumplimiento de alguna de ellas es causa de su cambio a no programado, lo que deberá constar expresamente en los convenios o Programas relativos a su programación.