



NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE LA VILLA DE GARAFIA (Texto Refundido)

1995

2009

- Normas Urbanísticas (Título V al VI)

**AYUNTAMIENTO DE GARAFIA
1995**

TITULO V - NORMAS URBANÍSTICAS
CAPITULO 1 - DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN



Artículo 5.1.1 - Definición y delimitación

A los efectos de la clasificación del suelo, las Normas Subsidiarias Municipales establecen la siguiente diferenciación.

- Suelo urbano
- Suelo apto para urbanizar
- Asentamientos Rurales.
- Suelo rústico.
- Suelo asignado a Sistemas Generales y Locales (red viaria, equipamientos y servicios públicos y espacios libres).

La representación gráfica de éstas determinaciones, se recoge en los planos de ordenación, realizados a escala de mayor detalle para el suelo urbano, para los asentamientos rurales y para el suelo apto para urbanizar y a escalas de menor detalle para el suelo rústico.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias de acuerdo al Artículo 167 del Reglamento de Planeamiento incluye en esta clase, por encontrarse en alguno de los supuestos definidos en el Artículo 5.6.1.

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que en función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en estas Normas Subsidiarias se destinan a su soporte del crecimiento urbano previsible.

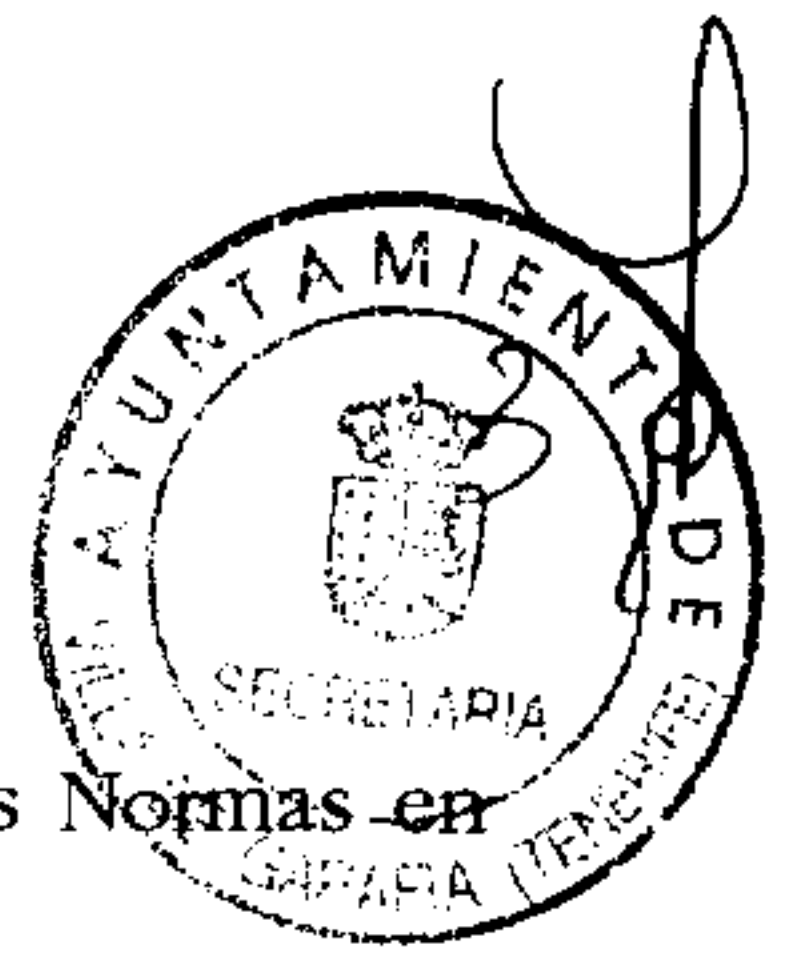
Constituyen los núcleos de asentamientos rurales los delimitados en estas Normas, en base al Artículo 8, apartado e) de la Ley 5/87 del 7 de Abril sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de Comunidad Autónoma Canaria.

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su especial localización dentro del municipio, o por razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece las Normas Subsidiarias, conforme al modelo de desarrollo que se adopta para el Municipio.

El suelo del Municipio se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el Plano de Clasificación del Suelo y corresponden a los códigos que se detallan en el artículo 5.4.1.

Artículo 5.1.2 - Régimen Urbanístico



- 1- El régimen a aplicar será la Ley del Suelo y lo contemplado en estas Normas en especial lo requerido en el Capítulo VI y siguientes del Título V.
- 2- Para el Suelo apto para urbanizar se establece un período de 8 años para su incorporación al Suelo urbano, siendo revisado su programa por el Ayuntamiento cada 4 años y como consecuencia de dicha revisión se podrán, según los casos:
 - a) Excluir del suelo apto para urbanizar parte del mismo si en ejecución de las Normas estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstos en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.
 - b) Excluir del suelo apto para urbanizar parte del mismo por haberse agotado los plazos establecidos al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejan tales medidas.
 - c) Ampliar para parte de dicho suelo otros cuatro años el límite temporal de las previsiones del programa, o en un plazo menor que se estime convenientemente a tenor de las circunstancias existentes en la zona.
 - d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización, de acuerdo a la Ley del Suelo.
- 3- La Revisión del programa del suelo apto para urbanizar se llevará a cabo por acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y se tratará como modificación o revisión de las Normas Subsidiarias si fuera preciso alterar la superficie del suelo apto para urbanizar.
4. El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Régimen y Uso de estas Normas y se redactarán con arreglo a estas y a la Ley del Suelo.
5. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no



constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

6. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación de las necesidades de la comunidad.

7- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con el descubrimiento y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o en su caso se sometan al régimen establecido en el TITULO VI de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su aprobación, protección o explotación.

8- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicho régimen, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

9- La transformación del suelo por reforestaciones, puesta en regadío u otras mejoras, de modo que pueda corresponderle un nivel de protección superior al que tenga asignado, determinará la aplicación de las previsiones del artículo 126, de la Ley del Suelo.

10- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución vienen determinadas en el capítulo 21 del Título V. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

11- Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de la ficha correspondiente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referida ficha.

Artículo 5.1.3. - Edificios e instalaciones fuera de ordenación y uso

1- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.



2- En edificaciones e instalaciones que no superen la altura máxima permitida y no estén afectados por expropiación se admitirán obras de consolidación de modernización y de mantenimiento que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble. Admitiéndose obras de ampliación con fines de mejorar la calidad de vida. Dichas obras estarán de acuerdo al entorno en donde se ubiquen.

3- En edificaciones e instalaciones existentes que superen la altura permitida así como los afectados por expropiación no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.



CAPITULO 2.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.2.1. - Parcelaciones urbanísticas

- 1- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o asentamientos rurales por las presentes Normas.
- 2- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables sino en ejecución del correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en esta Norma.
- 3- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en las demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.
- 4- En suelo rústico solo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajustará a la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 5.2.2 - Licencias de Parcelación

- 1- Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación Urbanística según se definen en el artículo 5.2.4 de estas Normas. Las autorizaciones de parcelación rústica se registrarán por lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley sobre Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma en relación con las determinaciones del TITULO V de estas Normas.
- 2- Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las NN.SS sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que en su caso, son aptas para la edificación.
 - b) Planos de estado actual sobre cartografía oficial municipal a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.



d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante

3- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyen planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

También precisa de licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere el número 1 de éste artículo, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

5- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se refutará como infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que procesa, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

6- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto sobre parcelaciones y reparcelaciones en la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de Oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaproación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes con los acuerdos se remitan copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Artículo 5.2.3. - Condiciones de las parcelaciones y Segregaciones "rústicas"

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria o de la establecida en estas Normas para cada categoría de suelo, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de ese mínimo.

Con independencia de que se determine por el Organismo correspondiente la Unidad Mínima de segregación, no se podrán segregar



unidades inferiores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) en cualquier caso excepto en los Asentamientos Rurales en que las segregaciones se autorizarán de acuerdo a la dimensión de la parcela mínima establecida por las Normas para dichos asentamientos.

Las correspondientes licencias se ajustaran a lo dispuesto en la Ley 5/1987 sobre Ordenación Urbanística del suelo Rústico de Canarias.

Artículo 5.2.4. - Núcleo de población . Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1- Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas que pretenden dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población, entendiéndose como tal cuando existen cinco o más viviendas dentro de un círculo de 200 metros de diámetro.

2- Se presumirá la situación anterior cuando en una finca matriz se realicen obras de subdivisión no ajustada a las condiciones de parcelación rústica o cuando pueda deducirse la existencia de trazas de accesos o servicios comunes a lotes individuales inferiores en superficie a la unidad mínima de cultivo.

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

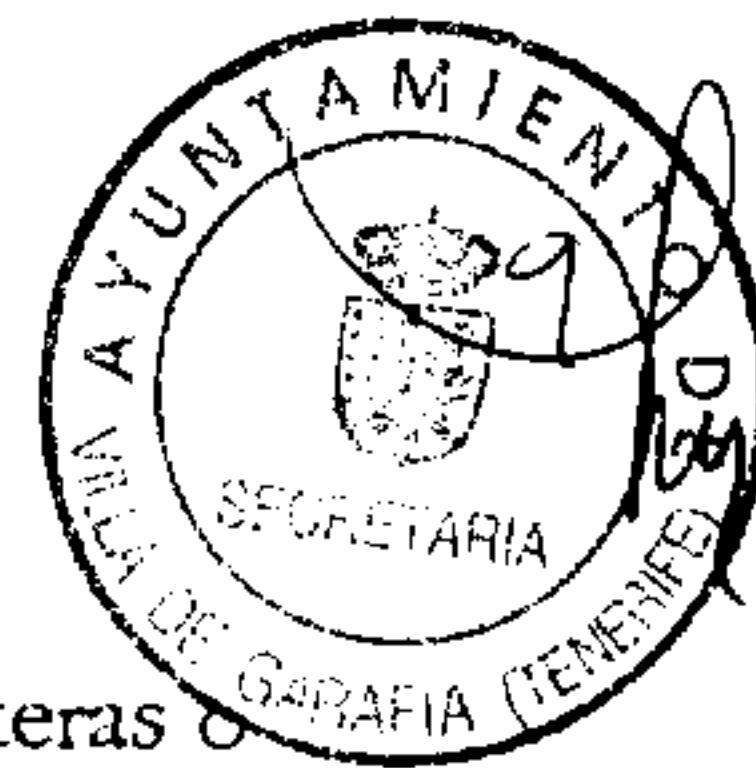
- a) Edificaciones con paredes ciegas.
- b) Tener una distribución o forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- c) Existir publicidad en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

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

Artículo 5.2.5. - Asentamientos Rurales

No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población a efecto de las limitaciones del artículo 5.2.4, las entidades rurales preexistentes y reconocidas como tales en estas Normas. Será de aplicación al ámbito de estos asentamientos según delimitación en los planos de Clasificación del Suelo del nº 11 al nº 28 el articulado que se establece en el Capítulo 5 del presente Título.

Según el Plan Insular se distinguen dos tipos de asentamientos, el compacto y el disperso. En estas normas se ha definido como compacto al que tiene 10 viviendas por Ha. y aquel que no llega al número de 5 viviendas por Ha; como disperso.



Artículo 5.2.6 - Accesos

En general, no se permitirá la apertura de nuevas carreteras o caminos que no estén previstos en las presentes Normas Subsidiarias, manteniéndose al máximo los existentes.

En caso de apertura de nuevos caminos, estos se adecuarán a la sección que establece el apartado de Sistema de la Red Viaria, ejecutándose con pendientes no mayores del 20%, y siguiendo en su trazado las líneas de mínima pendiente de la topografía del terreno, adaptándose a la misma y resolviendo adecuadamente los taludes, muros de contención, conducción de aguas pluviales, etc, prestando especial atención a las condiciones particulares que para tal efecto determinan estas Normas. Se deberá resolver en el interior de las parcelas las plazas de aparcamiento necesarias para la intensidad de utilización prevista en las nuevas vías.

Artículo 5.2.7 - Servicios de Infraestructura

Todos los usos permitidos en el suelo rústico, deberán resolver adecuadamente el abastecimiento de agua, la evacuación de aguas residuales y pluviales y el abastecimiento de energía eléctrica ya sea mediante soluciones autónomas o por conexión a las redes generales, si las hubiere.

Tales Servicios deberán calcularse en función de las capacidades de uso previsto, localizarse íntegramente en los terrenos asignados al uso y resolver adecuadamente la evacuación y depuración de las aguas residuales, al menos con fosa séptica y decantación-digestión.

Igualmente se preverá la adecuada resolución del almacenamiento y recogida de residuos sólidos.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y ASENTAMIENTOS

Artículo 5.3.1 - Usos Característicos

Se consideran uso característicos del suelo rústico los siguientes:

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

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



C) Los usos de aquellas actividades turístico-recreativas que esta Norma pretende regular en complementariedad con las anteriores, a fin de encauzar la fuerte demanda de turismo rural.

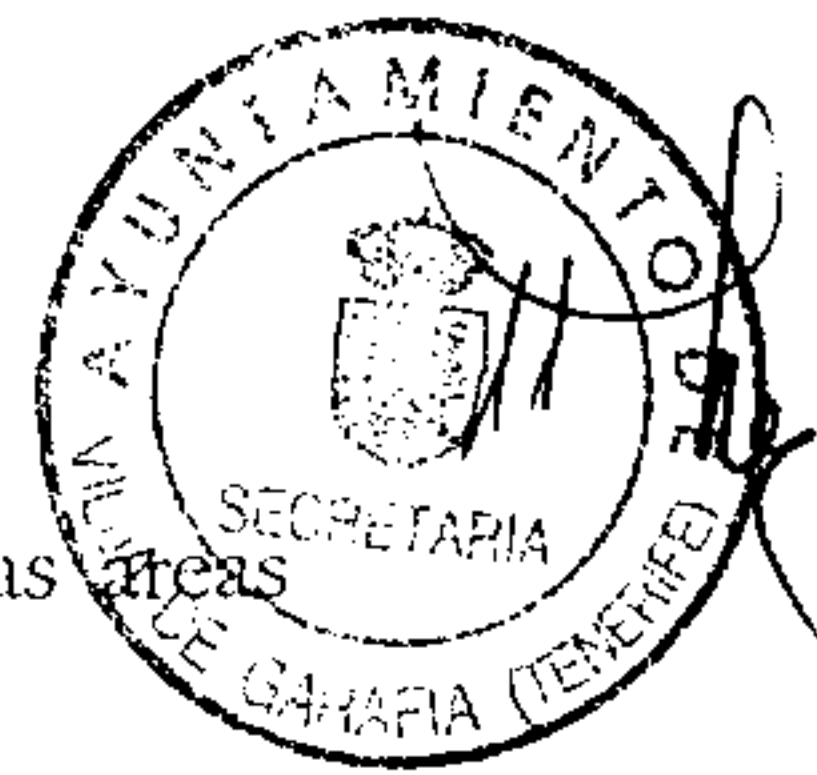
Artículo 5.3.2 - Usos Permitidos y Prohibidos

1- Sin perjuicio de lo que establezca la Ley 12/1994, del 19 de Diciembre de Espacios Naturales de Canarias y el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Caldera de Taburiente y Parques Naturales de Barranco de los Hombres y de Fagundo y Costa de Barlovento, así como el Paraje Natural del Pinar de Garafía, son usos permitidos en el suelo rústico, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establecen para cada categoría del mismo, los siguientes usos:

- a) Los aprovechamientos acuíferos y forestales.
- b) Las explotaciones de minas o canteras.
- c) La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.
- d) Los usos no industriales que se declaren de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.
- e) La vivienda rural aislada en condiciones tales que no pueda dar lugar a la formación de un nuevo núcleo de población.
- f) Los inherentes a las áreas delimitadas como asentamiento rural, según su ordenación específica.
- g) La acampada
- h) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- i) El suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilista.
- j) El vertido de residuos sólidos o plantas de transferencias de vertidos sólidos.

2- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establezcan en el artículo 5.3.13 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

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



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

b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, con el contenido que establece la legalidad aplicable.

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

4- No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones y los usos preexistentes pertenecientes o no a algunas de los usos descritos en el apartado 1, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentre. De ser contrario se considera fuera de ordenación, si bien se arbitrarán las oportunas medidas para permitir su simple conservación.

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

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

Artículo 5.3.3 - Edificaciones permitidas.

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

En los Asentamientos Rurales se estará a su regulación específica con arreglo al Capítulo V.

2- Las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural. Los cerramientos de parcela serán preferiblemente vegetales y en todo caso no se permitirán alturas de cerramiento superiores a dos (2) metros.



Artículo 5.3.4 - Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

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

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Podrán instalarse en parcelas de superficie no inferior a mil (1000) metros cuadrados.

b) La superficie construida permitida será la siguiente:

en parcelas de 1000 a 2000 m², 10 m²
en parcelas de 2000 a 3000 m², 15 m²
en parcelas de 3000 a 4000 m², 20 m²
en parcelas de 4000 a 5000 m², 25 m²
en parcelas de más de 5000 m², 30 m²

c) Se separarán tres (3) metros de todos sus linderos, separándose como mínimo cinco (5) metros de los caminos.

d) La altura máxima de los cerramientos de la edificación con medidas en planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatro (4) metros.

e) Será de aplicación lo dispuesto en el punto 2 del artículo 5.3.3 precedente.

f) Las cubiertas se tratarán como una fachada más.

B) Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo que se trate, cumplimentarán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie será libre, aunque habrá de aportar Estudio de Impacto Ambiental si se superan los mil (1000) metros cuadrados.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y de estructura fácilmente desmontables.

C) Instalaciones ganaderas y productos derivados de la actividad:

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al quince por ciento (15%) de la finca.

La parcela no tendrá una superficie inferior a los dos mil (2000) metros cuadrados.-



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

c) La altura máxima de sus cerramientos de fachada con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

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

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en la disposición de carácter sectorial.

f) Cumplirán con las condiciones señaladas en el punto 2 del artículo 5.3.3.

D) Almacenes agrícolas:

a) Podrán instalarse en parcelas no inferior a la unidad mínima de cultivo.

b) Se separarán cinco (5) metros de todos sus linderos.

c) En ningún caso ocuparán superficie superior al cinco por ciento (5%) de la finca.

d) La altura máxima de sus cerramientos de fachada en planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.

e) Será de aplicación lo dispuesto en el punto 2 del artículo 5.3.3. precedente.

E) Pequeños talleres artesanales:

a) Deberá ser como complemento de la actividad agropecuaria.

b) Se separarán tres (3) metros a lindero, separándose como mínimo cinco (5) metros de los caminos.

c) En cuanto a las condiciones de estas edificaciones, cumplirán las establecidas para las casetas de almacenamiento de aperos de labranza.



Artículo 5.3.5. - Condiciones Generales para los aprovechamientos y forestales.

1- Aprovechamientos Acuíferos:

a) Se estará a lo dispuesto en la Reglamentación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias.

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

c) El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales y otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

d) Las canalizaciones para la conducción de los alumbrados y agua habrán de ser objeto de autorización paralela, a la de extracción, previa presentación de la documentación señalada en el artículo 5.3.2, apartado 3.

2 - Aprovechamientos Forestales:

a) Se estará a lo dispuesto en la Reglamentación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales y otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Artículo 5.3.6 Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas.

1- Además del principio del mínimo impacto establecido con carácter general en el artículo 5.3.3 apartado 2 regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.

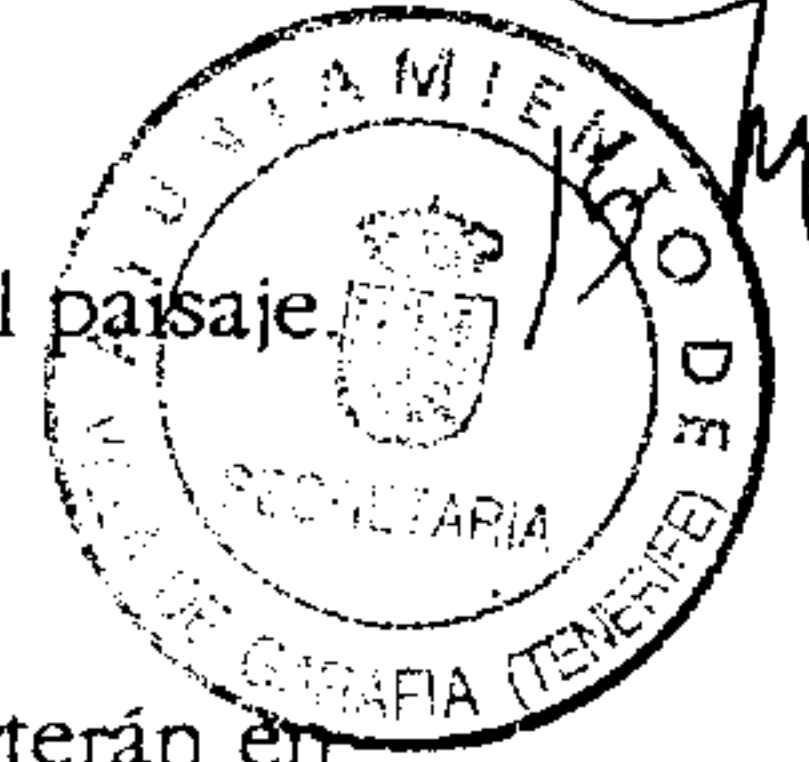
2- Los proyectos de roturación de nuevas pistas de iniciativa pública o privada en el ámbito de suelo rústico protegido, requerirán la declaración previa de utilidad pública, siendo preceptivo en todo caso un Estudio de evaluación del Impacto Ambiental que corresponda. Los proyectos deberán asumir las condiciones siguientes:

a) su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades

topográficas dentro de la alternativa que produzca menor impacto en el paisaje.

b) El ancho máximo será de tres (3) metros.

c) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los servicios Municipales correspondientes.



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

4- Los elementos de la red viaria general en el Suelo Rústico Protegido deberán adaptarse a las siguientes condiciones particulares:

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

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

c) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los servicios Municipales correspondientes.

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

6- Las redes de energía eléctrica en baja tensión y telefonía en Asentamientos Rurales serán subterráneas.

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

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

Cuando no exista otro recorrido alternativo razonable el proyecto de la red contendrá un Estudio de Impacto de la manera más exhaustiva posible de las medidas necesarias para conseguir la mínima lesión posible sobre el medio natural.



Artículo 5.3.7. - Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés Social.

Cumplirán las mismas condiciones del artículo anterior, en su punto 1 y 3.

Las instalaciones turístico-recreativas que se integren en las condiciones del medio físico, incluidas en el catálogo, permitan disfrutar de sus valores naturales, en correspondencia con el tipo de turismo-verde. Se aconseja la rehabilitación de viviendas rurales con fines turísticos complementarios a las actividades agropecuarias en los términos que determine la legislación turística de Canarias. De acuerdo a lo establecido en el Decreto 18/1998, de 5 de Marzo, las edificaciones posteriores a 1950 están excluidas para el uso del turismo rural.

Artículo 5.3.8.- Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.

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

2- Las viviendas a que se refiere el apartado anterior habrán de ser aisladas y vinculadas con explotación agropecuaria. A este efecto las fincas habrán de estar en condiciones de producción.

Todos sus paramentos exteriores serán fachadas. Excepcionalmente se autorizará el adosamiento cuando se trate de cubrir pared medianera de otra edificación preexistente.

3- Los retranqueos a linderos serán iguales a la altura de la edificación con un mínimo de cinco (5) metros.

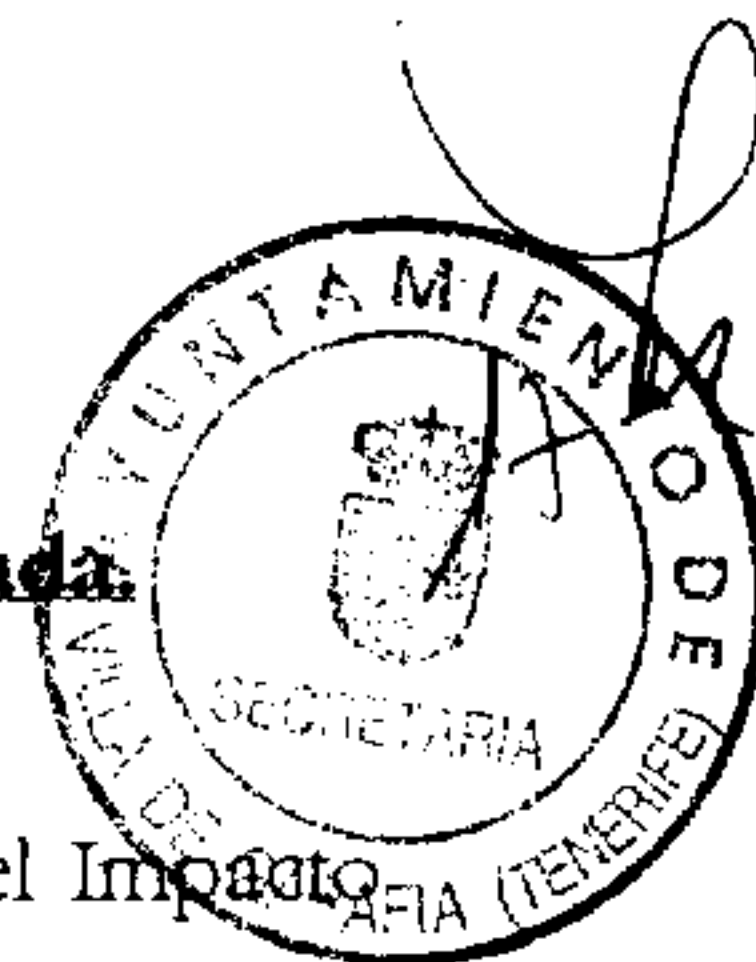
4-La distancia al eje de la vía o camino será como mínimo diez (10) metros, sin perjuicio de mayores distancias fijadas por los organismos titulares de la vía y las recogidas por estas Normas para la Red viaria. Esta distancia se podrá reducir a cinco (5) metros cuando se trate de caminos peatonales.

La edificación deberá de ubicarse en una franja comprendida entre los diez (10) y los (30) metros del eje de la vía al que dé frente.

5- No se permiten cubiertas transitables, debiéndose ejecutar con carácter obligatorio a varias aguas y con acabado en teja curva. Las instalaciones imprescindibles en razón de uso han de quedar integradas en la cubierta y ocultar las vistas.

La altura máxima de la edificación en cualquier fachada será dos plantas a siete (7) metros, resolviéndose con muros de piedra natural los desniveles que pueda presentar el terreno, la altura de estos muros no superará en ningún caso los dos (2) metros. La superficie total edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, incluyendo zonas cubiertas o porches.

Artículo 5.3.9 - Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.



En las condiciones de la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico.

- 1- No se podrá levantar ninguna construcción fija en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- 2- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
- 3- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
- 4- Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1000) metro cuadrados de parcela (0,015 m²/m²) y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- 5- La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
- 6- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

Artículo 5.3.10 - Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales

Se admitirán en todas las categorías del Suelo Rústico cumpliendo con la Legislación vigente que corresponda y con las siguientes condiciones:

La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del suelo rústico, admitiéndose el uso turístico en las viviendas rurales existentes como complemento a las actividades agropecuarias.

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

La construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela (0,07 m²/m²).

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

e) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

f) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fuesen de aplicación y de regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Artículo 5.3.11.- - Condiciones de las estaciones de suministro de combustible y otros servicios

1- Para autorizar o no la implantación de estos servicios se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 5.3.3, debiéndose satisfacer, en su caso, las condiciones del artículo 5.3.6, puntos 1 y 3.

2- Deberán localizarse entre cien (100) y mil quinientos (1500) metros de la delimitación de los Asentamientos Rurales o Suelo Urbano sin perjuicio de lo que determine la Legislación de carretera.

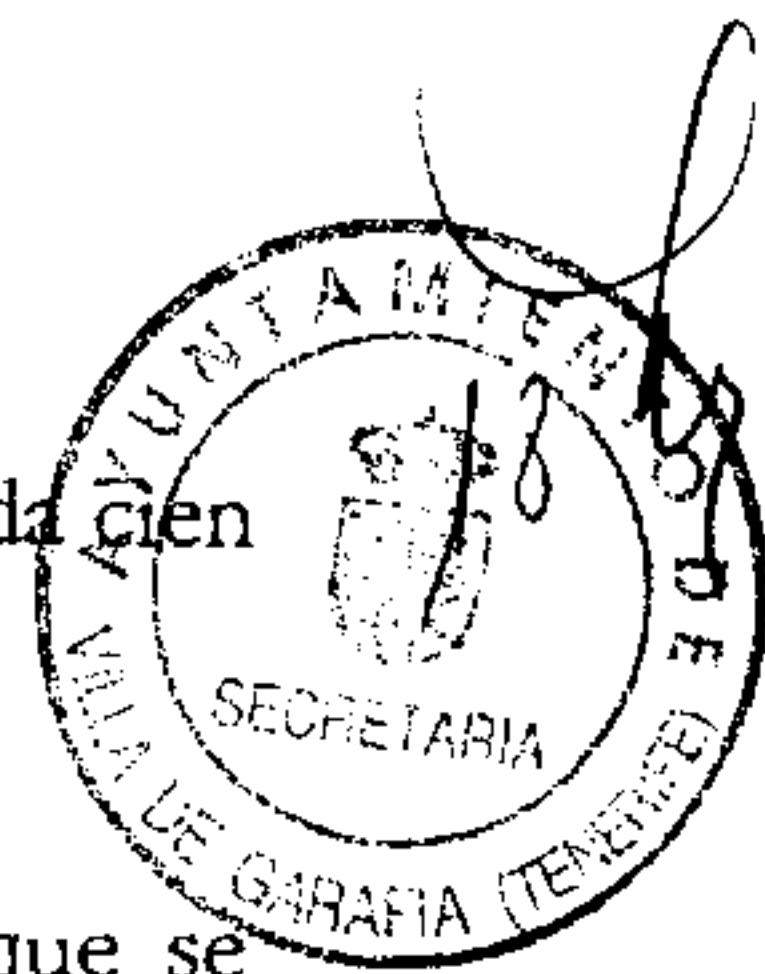
Artículo 5.3.12 - Condiciones generales para el vertido de residuos sólidos

1- Las áreas susceptibles de admitir vertidos de tierras y escombros se propondrán por los servicios municipales dentro de las incluidas en la categoría de suelo rústico (artículo 5.4.1), y en función de la evolución de las necesidades desde eliminación de residuos.

2- El vertido de residuos orgánicos u otros contaminantes requerirá un proyecto específico que se tramitará según las indicaciones del Plan Insular o en su defecto por la Legislación Urbanística y Ambiental vigente.

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

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



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



I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación que garanticen su total comprensión.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

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

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

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

4- Cualquiera que sea la altura del vertido, los taludes no serán con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros en cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

Se exceptúan de esta condición los vertidos que formen parte de un proyecto de terraplenado de un espacio receptor preexistente.

5- Se prohíben las actividades que produzcan vertidos gaseosos con contenidos de productos químicos perjudiciales, con polvo en suspensión o que produzcan ruidos y malos olores, perceptibles a una distancia inferior a 100 m. Igualmente aquellas actividades que produzcan vertidos líquidos o sólidos que contaminen el suelo, subsuelo, así como las capas freáticas y acuíferos subterráneos.

Artículo 5.3.13 - Condiciones de las edificaciones vinculadas a la Producción Industrial.

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

a) Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinan al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

b) Las que por su carácter resultasen incompatibles con los usos y características del suelo urbano.

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

3- Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales de ellas y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso setenta y cinco (75) metros a los linderos y no estarán a menos de quinientos (500) de donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personal.

En ambos casos habrá de ajustarse a la Legislación vigente.

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

5- La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela en ambas categorías.

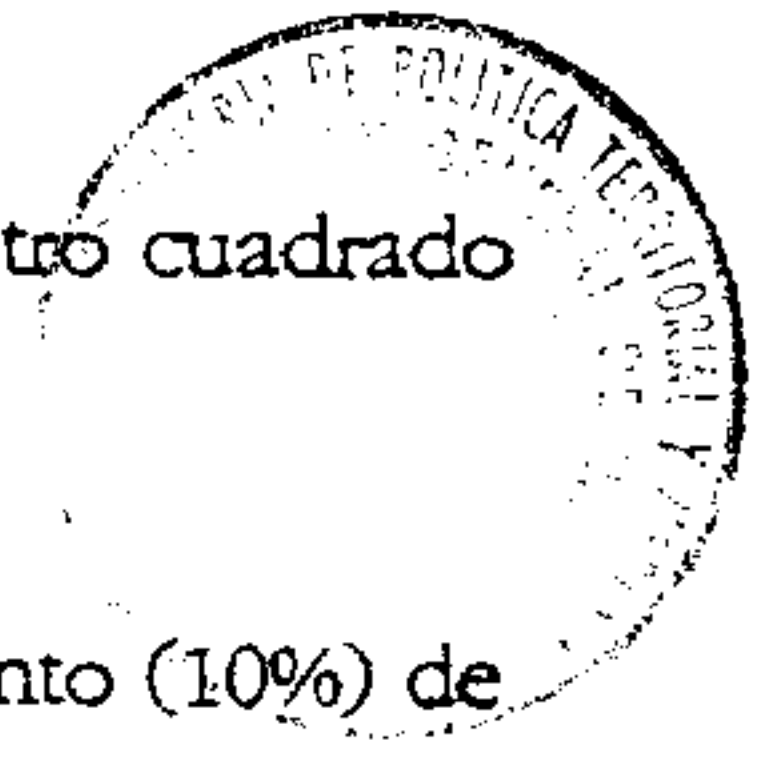
6- La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

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

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

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

10- Queda terminantemente prohibida la instalación de industrias en el suelo rústico protegido.



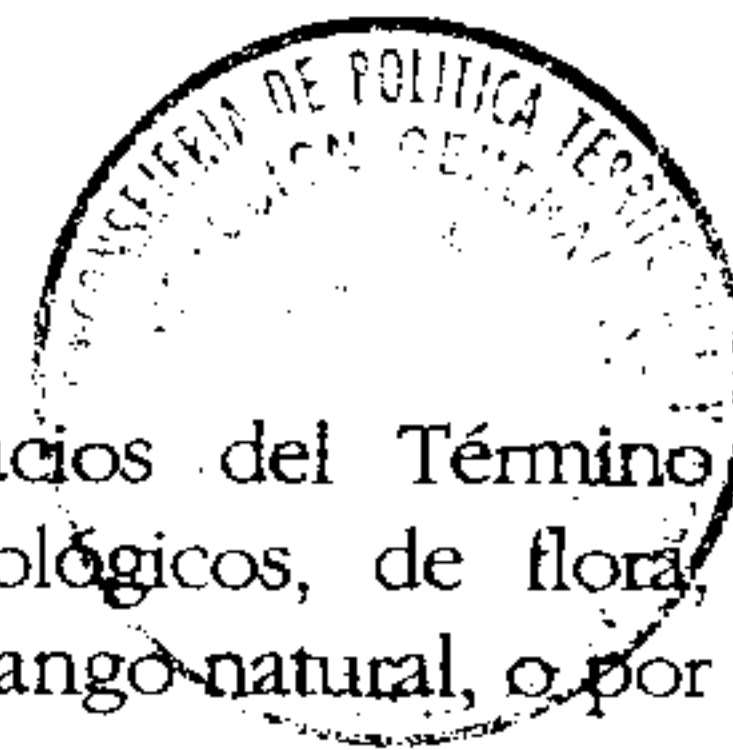
CAPITULO 4 - CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS



Artículo 5.4.1 - División del suelo rústico.

1- A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de usos, actividades y tipos de protecciones que se establecen sobre cada uno de los ámbitos del suelo rústico y de su adaptación tanto a la "Ley 5/1987 del 7 de Abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico" de la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS, al PIOLP de la Isla de la Palma y a la Ley 12/1994 del 19 de Diciembre de Espacios Naturales de Canarias, el suelo rústico se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico Protegido (SRP-1 y SRP-2).
- b) Suelo Rústico Productivo (SRP 3).
- c) Asentamientos Rurales (AR).
 - 1) Asentamiento Rural Compacto (ARC).
 - 2) Asentamiento Rural Disperso (ARD).
- d) Suelo Rústico Litoral Costero (SRLC)



2- El Suelo Rústico protegido comprende aquellos espacios del Término Municipal con excepcionales y singulares valores geomorfológicos, de flora, fauna, especial belleza, otros componentes de muy destacado rango natural, o por su especial aptitud agropecuaria.

El nivel de protección está en función de la mayor o menor coincidencia de valores naturales y de su intensidad. Se distinguen tres zonas que son:

a) **Suelo Rústico Protegido-1 (SRP-1)**. Aquella zona que por sus condiciones singulares merecen una especial protección, permitiéndose exclusivamente los usos y actividades que no incidan negativamente en la conservación y regeneración de sus características medioambientales, prohibiéndose cualquier tipo de usos residenciales, salvo que exista con anterioridad. Es una zona que contiene las formaciones arbóreas autóctonas de alto valor ecológico, tales como los ejemplares de fayal- brezal, laurisilva, pinares de pino canario (*Pinus canariensis*), y las formaciones de la Caldera de Taburiente de CODESAR, COMUNIDADES RUPICOLAS, CON CEDROS, CODESAR DE CUMBRES Y vegetación herbácea de manantiales.

Esta zona incluye el territorio de mayor altitud de la Isla, caracterizado por la singular morfología de sus cumbres, y por su importancia paisajística como referencia desde todo el territorio insular, independientemente de su posible aptitud forestal. También comprende los cauces de Barrancos y Barranqueras constituyentes de la estructura hidrográfica insular y que por su alto valor ecológico y paisajístico debe de preservarse. Existen zonas con altos valores



biológicos o ecológicos que contienen comunidades rupículas con elementos endémicos propios de La Palma o del Archipiélago de carácter único y por tanto con alto grado de fragilidad. Se consideran valorables tanto las singularidades faunísticas, como las botánicas (formaciones de laurisilva, cardón, tabaibas, cepopegia y de composición florística particular) o geológicas. En esta zona se incluyen las zonas Protegidas en la Ley 12/1994 del 19 de Diciembre de Espacios Naturales Protegidos.

b) **Suelo Rústico Protegido-2 (SRP-2)**. Queda definida por sus valores naturales y/o paisajísticos. Su delimitación es la que figura en el Plano de Régimen del Suelo, donde se ha señalado con el código (SRP-2). Estas son zonas que incluyen conjuntos paisajísticos visuales en absoluta continuidad con el entorno en las que los valores están más en el conjunto que en sus aspectos particulares. También se consideran incluidos en esta categoría aquellos elementos aislados que son imprescindibles para la caracterización del paisaje volcánico insular (conos, malpaises, escarpes).

c) **Suelo Rústico Productivo-3 (SRP-3)**. Con las parecidas características que el SRP-2, incluye áreas de cultivo en producción.

3- El régimen específico del suelo en los Asentamientos Rurales queda regulado en el Capítulo V del presente Título.

Artículo 5.4.2 - Régimen del suelo rústico

1- Es uso característico el de defensa y mantenimiento del paisaje, de los cauces y costas, del medio natural y de sus especies y recursos.

2- Se estará a lo que disponga el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Caldera de Taburiente y Parques Naturales del Barranco de los Hombres y de Fagundo y Costa de Barlovento, así como Paraje Natural del Pinar de Garafía y siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo IV de la Ley 5/1987 del Suelo Rústico de Canarias y la Ley 12/1994 del 19 de diciembre de Espacios Naturales de Canarias. Son usos permitidos los infraestructurales y su mantenimiento.

Se permite además las actividades deportivas propias del medio rural y las actividades de acampada y culturales al aire libre, bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad y de los valores que se pretenden proteger.

3- En la Zona Primera se permite además el aprovechamiento acuífero y forestal en las condiciones establecidas en el artículo 5.3.5.

4- En la Zona Segunda son también permitidos los relacionados con la producción agropecuaria señalados en el artículo 5.3.1., apartado a), siempre que

5- Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen transformación de su naturaleza.



6- Son edificaciones permitidas en este suelo las siguientes:

a) En SRP-1, las vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de las obras públicas, sujeta a las condiciones generales.

b) En SRP-2, además de las señaladas en el apartado anterior, las vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social (artículo 5.3.7.).

c) En SRP-3, se admiten las edificaciones del apartado anterior y las vinculadas con la producción agropecuaria, así como las contenidas en el artículo 5.3.2.

CAPITULO 5- RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.



Artículo 5.5.1. Definición y delimitación.

1- Se denomina Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que las Normas de acuerdo al artículo 8 de la Ley 5/1987 sobre la ordenación urbanística en suelo rústico de la Comunidad Autónoma Canaria, determina y delimita ya que no constituyen formas de vida propiamente urbanas. Es objetivo de estas Normas la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural.

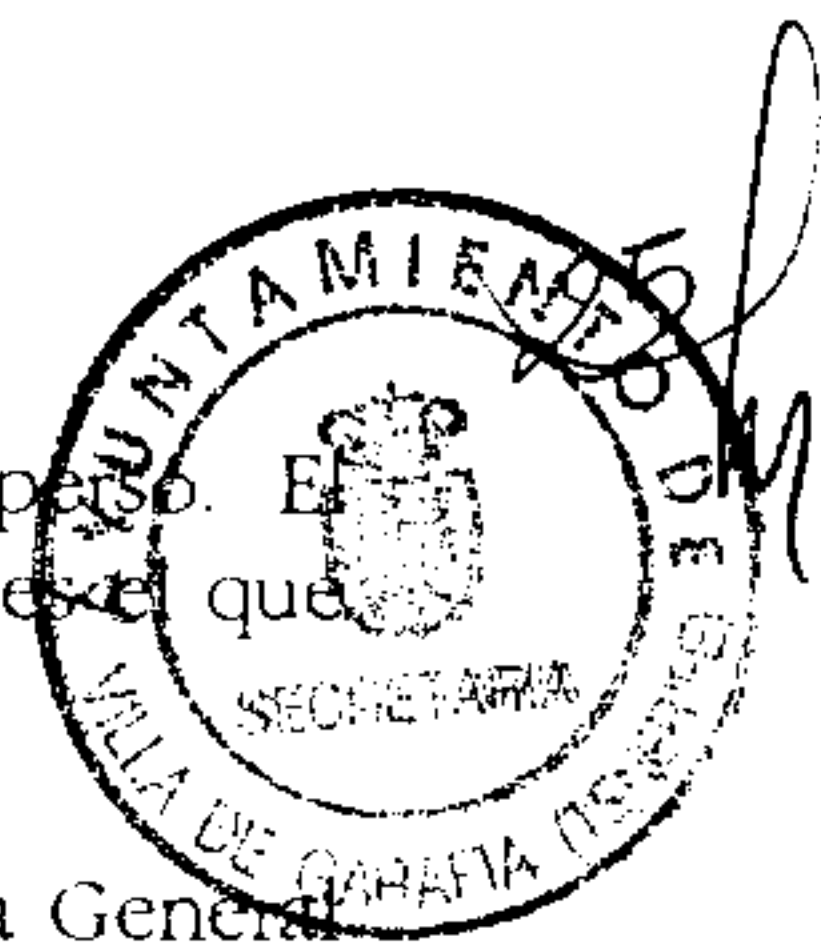
2- Estos Asentamientos son los siguientes:

- Cueva del Agua: ARC-1 y ARD-1
- Don Pedro A y B: ARC-2
- Roque del Faro: ARC-3 y ARD-3
- Los Machines: ARC-4
- Los Machos: ARD-5
- Las Tierras: ARD-6
- Los Castros A y B: ARC-7
- Hoya Grande A, B y C: ARC-8 Y ARD-8
- Llano Negro: ARC-9
- Las Tricias: ARC-10
- La Fajana: ARC-11
- El Castillo: ARC-12
- La Mata: ARC-13
- El Tablado (P.E.): ARC-14

Artículo 5.5.2 - Ordenación

1- Los Asentamientos Rurales se regulan en la documentación escrita y gráfica que integra el fichero correspondiente, mediante un conjunto de determinaciones que asignan al ámbito de aplicación, los usos pormenorizados, su disposición en cada núcleo y, en su caso, la normativa específica para la protección de sus características morfológicas y edificatorias.

Se distinguen dos tipos de asentamientos el compacto y el disperso. El compacto es el que tiene diez (10) o más viviendas por Ha. El disperso es el que tiene cinco (5) o mas viviendas por Ha, sin pasar de diez (10).



El suelo no incluido en la delimitación quedará sujeto a la Normativa General del Suelo Rústico, según grados de protección y a la del suelo urbano donde procede.

2- Igualmente, en aquellos casos en que procede, se expresan las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regulan por las determinaciones generales que al respecto contengan las Normas.

Artículo 5.5.3 - Red Viaria Básica

Se denomina Red Viaria Básica a los Sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos se reflejan para cada caso en el fichero correspondiente.

La Red Viaria Básica puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria Básica puede ser determinadas en el fichero.

Artículo 5.5.4. - Red - Viaria Adicional (Servidumbres de Acceso).

Se considera Red Viaria Adicional al conjunto de sistemas de accesibilidad a parcelas y edificación no fijados directamente por el planeamiento cuyo uso y dominio pueden ser privados.

Su definición geométrica será la resultante de la regulación de la edificación.

SECCIÓN PRIMERA: OBRAS

Artículo 5.5.5. - Obras Admisibles

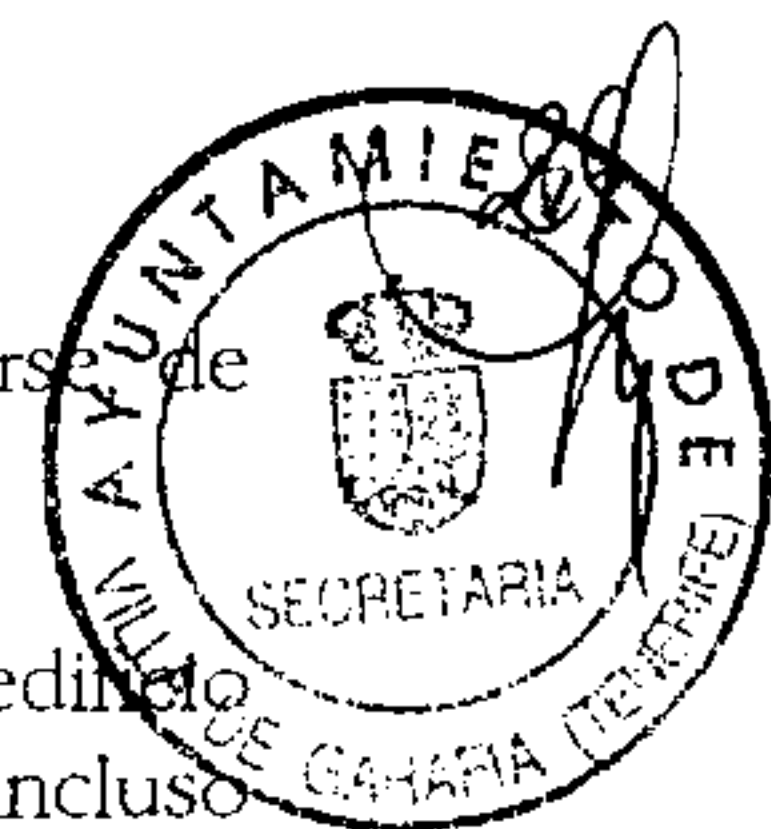
Son Admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación, integrándose en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

a) Obras en los Edificios

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

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



I) Obras de Restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuese destinado.

II) Obras de Conservación o Mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, y ornato sin alterar su estructura y distribución.

Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- Obras de reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

VI) Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

b) Obras de demolición

1- Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

2- Las Obras de demolición estarán sujetas a las limitaciones que se deducen del artículo 4.4.8.

c) Obras de Nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:

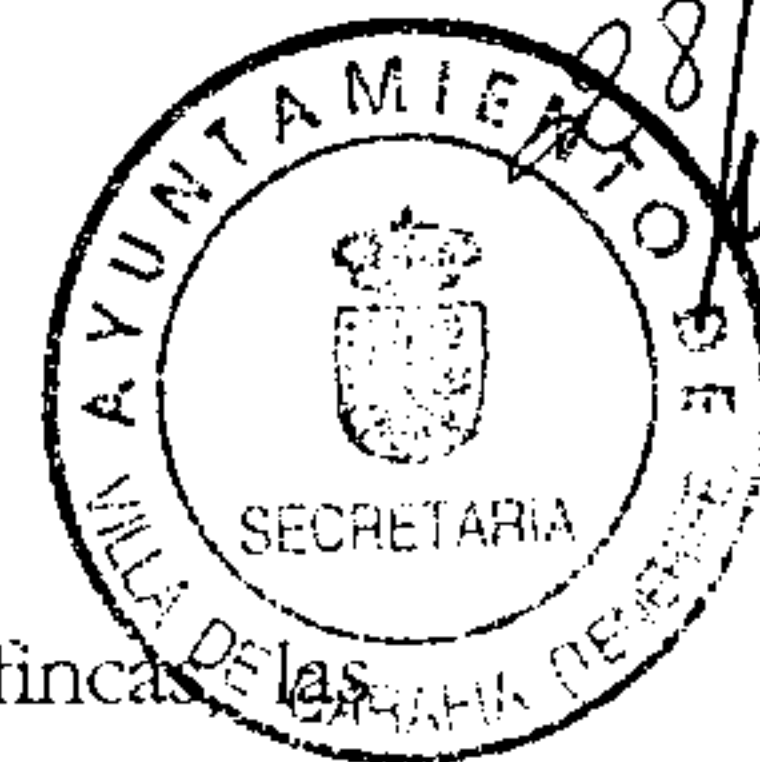
1) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION



Artículo 5.5.6 - Condiciones de la parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deben cumplir las siguientes condiciones:

a) En zonas para cubrir medianeras ciegas.

1- La superficie mínima de la parcela será aquella que permita el desarrollo de la vivienda mínima.

2- El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica o Adicional será de cinco (5) metros.

3- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

4- No se permite edificación cerrada o adosada en hilera.

b) En zonas de edificación abierta o aislada.

1- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los trescientos (300) metros cuadrados en asentamientos compactos. En asentamientos dispersos la parcela mínima deberá ser igual o superior a seiscientos (600) metros cuadrados.

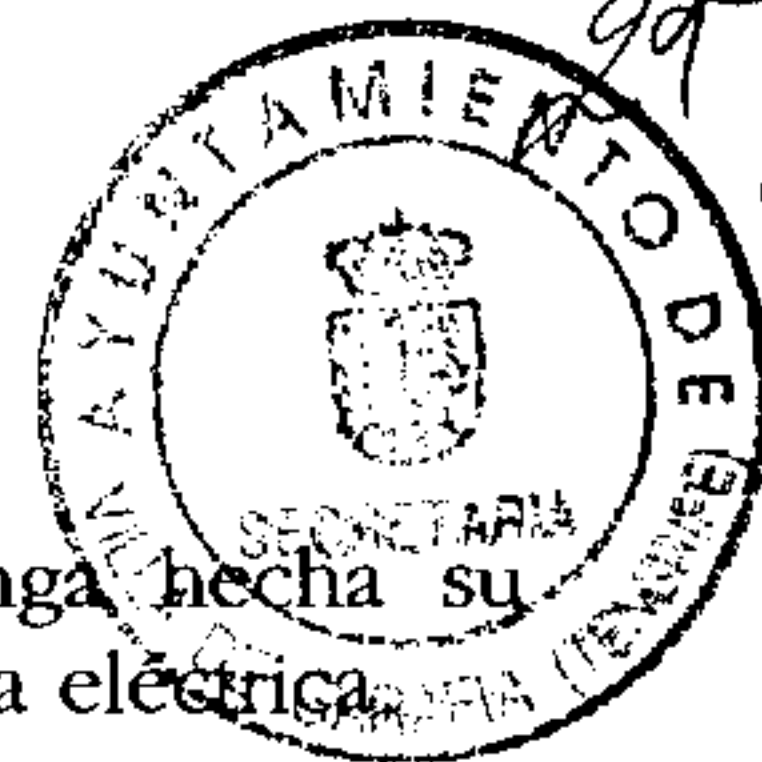
2- El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica o Adicional deberá ser igual o mayor de ocho (8) metros.

3- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metro.

4- Se permitirán en Asentamientos Rurales Compactos, la tipología pareada en parcela mínima de ciento ochenta (180) metros cuadrados, por y para viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Oficial, con proyecto conjunto.

Artículo 5.5.7. - Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además:



1- Condiciones mínimas de urbanización.

a) Dar frente a la Red Viaria Básica o Adicional donde esta tenga hecha su explanada y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

No tener más de un cuarenta por ciento (40%) de pendiente.

2- Condiciones de gestión.

Tener cumplidas las determinaciones de gestión que pudieran estar establecidas en el fichero correspondiente.

3- Deberá cumplir además las condiciones aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación específica del Asentamiento Rural en que se ubique.

Artículo 5.5.8 - Tipo de Edificación

El tipo de edificación será aislada, siendo la ocupación máxima el módulo de 8 x 15 metros. La edificación máxima será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos de residencial y cincuenta (50) metros cuadrados construidos de complementaria toleradas.

Artículo 5.5.9 - Separación a linderos

1- Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios sus linderos dé a espacio abierto del suelo Rústico Común o Protegido, habrá de ofrecer fachada hacia los mismos. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.

La profundidad de la edificación no excederá en este caso los quince metros (15) medidos desde la alineación opuesta (Red Viaria Básica o Adicional).

2- La edificación en tipología de edificación aislada se separará del resto de las parcelas que colinde, un mínimo de dos (2) metros.

3- En áreas de edificación aislada será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad a las Normas y que presenten fachadas ciegas de características urbanas en el lindero común.

4- El Viario Adicional podrá ser anulado cuando lo sea la servidumbre correspondiente. En tal caso, en asentamientos compactos el lindero o linderos al Viario Adicional se computarán como lindero a parcelas Adyacentes.

Artículo 5.5.10 - Separación a vías

Las alineaciones de la Red Viaria Básica quedan definidas en las Normas correspondientes.



En la Red Viaria Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y ancho de vía sea igual o superior a 1,5:1', con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción sin perjuicio de mayores distancias fijadas por los organismos titulares de la vía.

Artículo 5.5.11 - Dimensiones máximas de la edificación

1- Se entiende por dimensión característica de las edificaciones en un determinado asentamiento rural la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.

2- Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.

Artículo 5.5.12 - Altura de la edificación

La altura máxima se determinará en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso:

- a) de dos plantas ó 7 metros medidos desde el terreno al arranque de la cubierta.
- b) de la resultante de la aplicación del art. 5.5.11
- c) de la resultante de la aplicación del art. 5.5.10

Artículo 5.5.13 - Altura de pisos

La altura libre de pisos no podrá ser superior a los valores que siguen:

Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

Doscientos noventa (290) centímetros para las planta de piso.

La altura libre siempre ha de ser igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 5.5.14 - Patios

Los patios de parcela destinados a vivienda familiar no podrán tener dimensiones inferiores a los trescientos (300) centímetros.



Artículo 5.5.15 - Condiciones de estética

1- Salientes y vuelos:

No se admite rebasar la alineación exterior salvo con cornisas y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en su caso, retrasando el plano de fachada respecto a la alineación oficial a la vía. En tal caso habrá de recuperarse la alineación de la calle en la cubierta.

2- Tratamiento de fachadas:

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

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

b) Los aplacados en su caso habrán de ejecutarse con piedra natural o artificial en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales al entorno.

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

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

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

f) Los cerramientos en parcelas de edificación aislada se formarán preferentemente con elementos vegetales.

En todo caso, los cierres de parcela no podrán tener altura superior a un metro con cincuenta (1,50) centímetros en obra de fábrica y el resto vegetal o con verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable. La parte maciza tendrá como cara aparente, la de mampostería a base de piedra del lugar.



g) Las cubiertas se adaptarán a las condiciones que para cada caso se establezcan en la ficha correspondiente. Salvo cuando esta lo autorice, estarán prohibidos los lavaderos, tendedores, torreones y otras construcciones auxiliares en cubiertas que deberá por tanto conservar su entidad unitaria como remate de la construcción.

3- Tratamiento de muros de contención:

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

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

Artículo 5.5.16 - Condiciones generales de protección del Patrimonio histórico en los Asentamientos Rurales.

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

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

Artículo 5.5.17 - Condiciones para edificación Borde de Camino (B.C.)

1- La tipología edificatoria a Borde de Camino tiene una clasificación como asentamiento rural disperso.

2- A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deben cumplir las siguientes condiciones:

a) La tipología edificatoria es la aislada.

b) La parcela mínima ha de ser igual o superior a sus seiscientos (600) metros cuadrados

c) La ocupación máxima no será superior a ciento veinte (120) metros cuadrados siendo la edificabilidad la indicada en el artículo 5.5.8.

d) La altura máxima se determinará en la ficha de aplicación no superándose las dos plantas o siete (7) metros desde el arranque de la cubierta.

3- Los retranqueos a linderos serán iguales a la altura de la edificación con un mínimo de cinco (5) metros.

4- La distancia al eje de la vía o camino será como mínimo de diez (10) metros, sin perjuicio de mayores distancias fijadas por los organismos titulares de la vía y las recogidas por estas Normas para la Red viaria

5- No se permiten cubiertas transitables, debiéndose ejecutar con carácter obligatorio a varias aguas y con acabado en teja curva. Las instalaciones imprescindibles en razón de uso han de quedar integradas en la cubierta y ocultar a las vistas.

6- Los usos característicos vendrán determinados en los parámetros de Aprovechamiento del Asentamiento Rural.

CAPITULO VI - REGULACION DEL SUELO URBANO



Artículo 5.6.1 - Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias de acuerdo a la Ley de Suelo incluye en esta clase por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Por estar dotado de alguno de los servicios anteriores y formen parte de ámbitos de actuación, que siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por las Normas y estén consolidados con edificaciones al 4 menos en las dos terceras partes de su superficie.

c) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a).

Artículo 5.6.2 - Ordenación del suelo urbano

1.. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo.

2. En los planos de Régimen y Gestión del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que las Normas precisan o prevén el ulterior desarrollo de las determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes en Area de Planeamiento Remitido.

3. En suelo urbano común (S.U.C.), las Normas abarcan la delimitación de su perímetro, estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo esta a un Plan Especial de Reforma Interior y demás determinaciones que a tal fin señalar la Ley Urbanística y ambiental vigente.

4. El suelo urbano común tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en la correspondiente ficha. Las rasantes serán los que en puntos relevantes se señalan mediante cotas referidas a la altimetría del plano o en su defecto las de la Urbanización existente o los que se determinen mediante Planos Especiales o Estudio de Detalle.

Artículo 5.6.3 - Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.



1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido formal de su derecho de propiedad que establece la legislación urbanística aplicable y las Normas Subsidiarias. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el Artículo 5.6.4.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter queda afecto tal derecho.

Artículo 5.6.4 - Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que por el ministerio de la Ley puedan afectarles, los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano común (S:U.C) o de planeamiento remitido (S.U.P.R.) estarán obligados en los términos fijados por las Normas Subsidiarias a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas que se incluyen en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren esos terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como mantener su uso público, cuando las determinaciones de las Normas así lo establezcan.

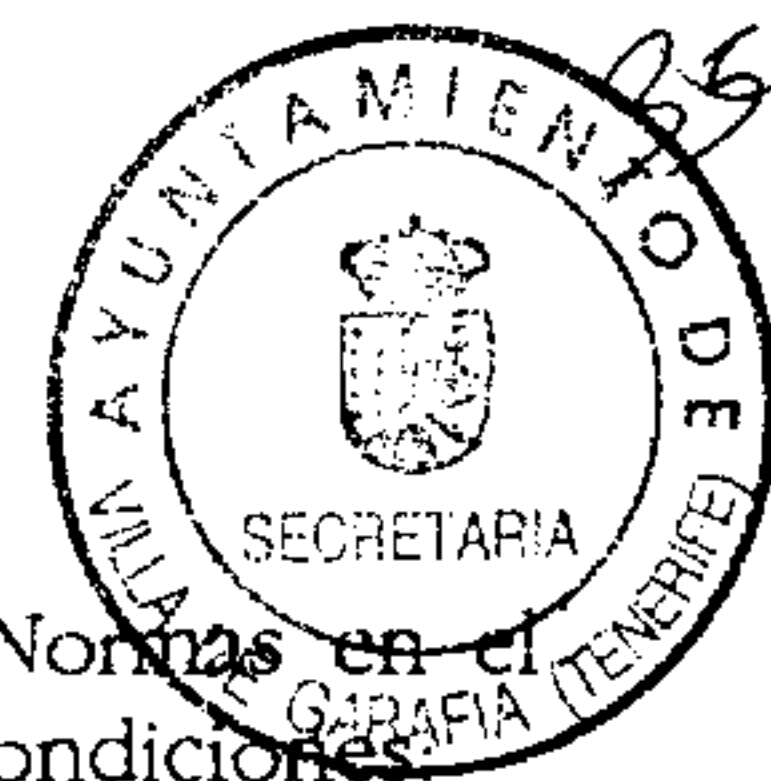
b) Costear la urbanización en los señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento.

c) Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes correspondientes, en los plazos establecidos.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijen las Normas Subsidiarias o, en su defecto, en los plazos señalados por la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la legislación urbanística.

Artículo 5.6.5. - Cambios de uso en el suelo urbano.



1. La modificación de los usos pormenorizados que señalan las Normas en el suelo urbano podrán aceptarse siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) justificarse por relación a los objetivos de la Norma, aplicables al area de que se trate, según su memoria.

b) Respetar las limitaciones establecidas para sustitución de equipamientos (Artículo 5.21.4.).

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el Area y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. En otro caso la modificación del uso se considerará como modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

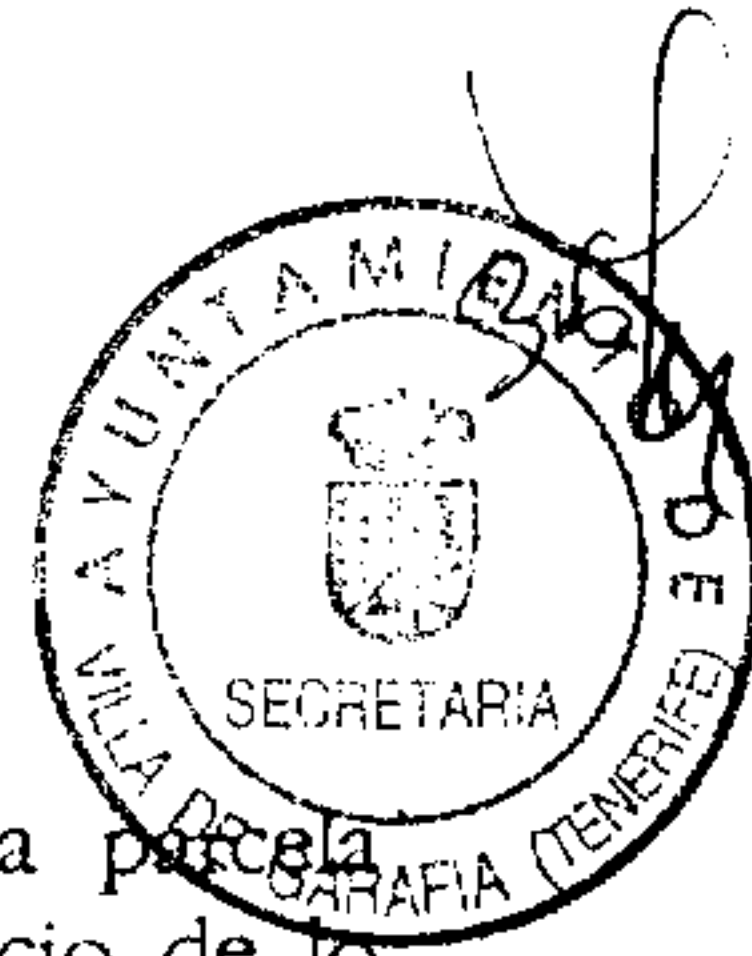
Artículo 5.6.6. - Actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del Planeamiento remitido.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales ó de Reforma Interior y/o Estudios de Detalle que las Normas Subsidiarias prevean en las areas remitidas a planeamiento ulterior no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, o del uso de las mismas o demolición de éstas.

2. De acuerdo a la Ley del Suelo el Ayuntamiento puede ordenar de oficio o a instancia de parte, la ejecución de obras para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público o las de demolición de edificación en situación de ruina.

3. El Ayuntamiento podrá expedir las licencias de obras señaladas en el apartado 1, cuando estos no estén dentro de polígonos o Unidades de Actuación, estén fijados los usos, la parcela tenga la consideración de solar, y que la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones que fijen las Normas Subsidiarias igual consideración tendrán las parcelas que estén libradas de expropiación.

Artículo 5.6.7. - Edificación previa a la consideración solar



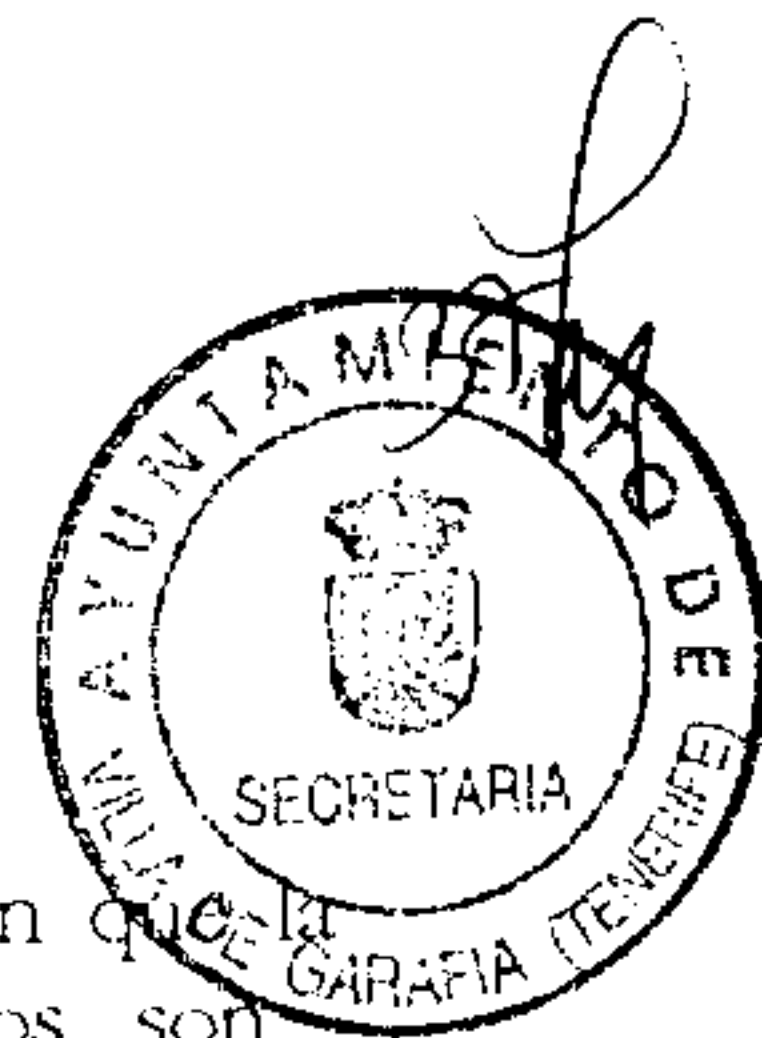
1. En Suelo Urbano no se podrá edificar hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de solar conforme al Artículo 5.9.5 sin perjuicio de lo dispuesto a continuación.
2. Aunque los terrenos no tengan la condición de solar, podrán otorgar licencias de construcción si se ajusta a lo expresado en el apartado 3 del artículo anterior y si se cumple los requisitos que determina la Normativa Urbanística de índole superior.
3. En los terrenos que no teniendo la condición de solar y que figuren incluidos en polígonos o unidades de actuación se podrán autorizar construcciones, antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.d) del Artículo 5.9.5, si se cumplen los requisitos del Artículo 41 del Reglamento de Gestión, con las siguientes precisiones respecto a su apartado 1.b.:

Que la infraestructura básica esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose esta como: explanación, saneamiento, encintado de bordillos y base del firme, capa intermedia asfáltica del firme, red de distribución del agua, red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas, red de alumbrado público, galerías de servicios, obra civil de los parques y jardines públicos, y las acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Artículo 5.6.8 - Orden de prioridad en el desarrollo del suelo

- 1- El desarrollo del suelo urbano en cualquiera de sus categorías se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el planeamiento, estando obligados a ellos tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualquiera de sus ramas y ámbito territorial.

CAPITULO 7: GESTION DEL SUELO URBANO



Artículo 5.7.1. - Unidades de Ejecución

1. Las unidades de ejecución se desarrollaran por el sistema de actuación que la administración elija en cada caso, los sistemas de actuación previstos son compensación, cooperación o expropiación, las unidades de ejecución podrán venir delimitadas en las fichas de ordenación.

2. Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución no sean rentables, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto, el Ayuntamiento, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones de las Normas, una reducción de la contribución de los propietarios a los mismos o una compensación a cargo de la Administración.

Artículo 5.7.2. - Registro de solares

1. De acuerdo a la Ley del Suelo es potestad del Ayuntamiento el crear un Registro de Solares, y Terrenos sin urbanizar.

2. El registro constará de dos secciones: En la primera se incluirá los solares y terrenos sin urbanizar y en la segunda, las edificaciones ruinosas e inadecuadas.

Artículo 5.7.3. - Supuestos de reparcelación económica.

Procederá la indemnización sustitutoria en los siguientes casos:

a) Para aquellos propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita cuando, integrados en un polígono o unidad de actuación no fuera posible su compensación mediante adjudicación de terrenos por darse las circunstancias contempladas en la Ley del Suelo y en los artículos 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Cuando por la cuantía de los derechos de los propietarios no alcancen el 15% de la parcela mínima edificable. La misma regla se aplicará respecto a los excesos a que se refiere el Artículo 94.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, no alcancen el 15% de la parcela mínima edificable.

Artículo 5.7.4 - Ejecución de obras de Urbanización



1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de actuación en los que se ha fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente ó los propietarios podrán constituirse, asimismo en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística .

2. En los polígonos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo de la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento también podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

3. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderá a los propietarios de los terrenos situados dentro del polígono, unidad de actuación por sí mismos o a través de una entidad urbanística colaboradora, y estarán en proporción a la superficie de sus terrenos o al valor de las fincas que sean adjudicadas en la reparcelación o en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

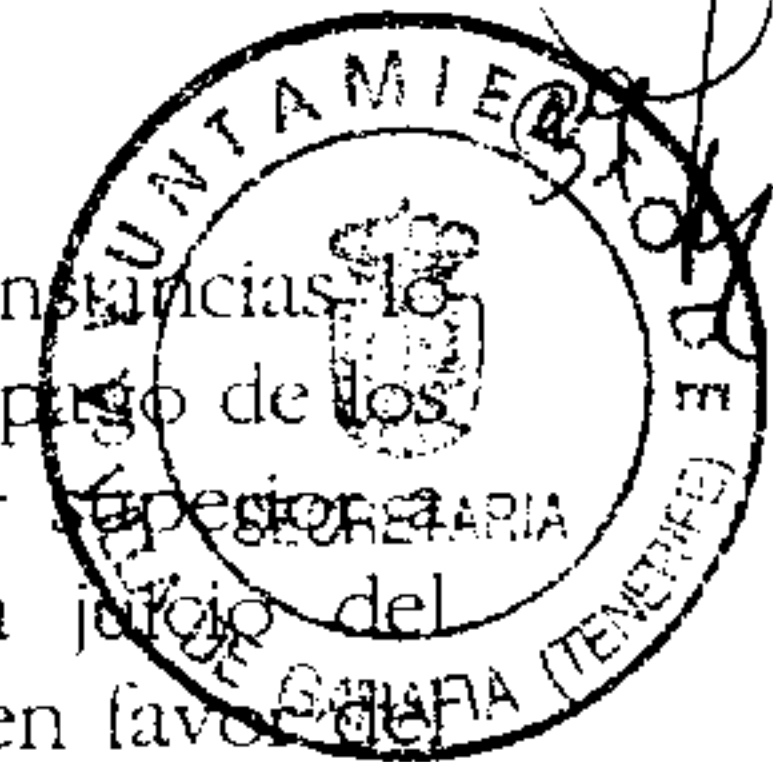
El importe de los gastos será abonado al Ayuntamiento cuando hubieren sido desembolsados por este o les corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) Deberán ser ingresadas en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras no obstante, si las obras de urbanización estuvieran previstas ejecutarlas en un plazo superior a 6 meses, se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

b) El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para las próximos 6 meses.

El pago correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

e) El Ayuntamiento podrá asimismo, cuando las circunstancias aconsejen convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización. El aplazamiento que se conceda no puede ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente al tipo de interés básico del Banco de España o al de la entidad de crédito que haya concertado el Ayuntamiento si es superior el interés.



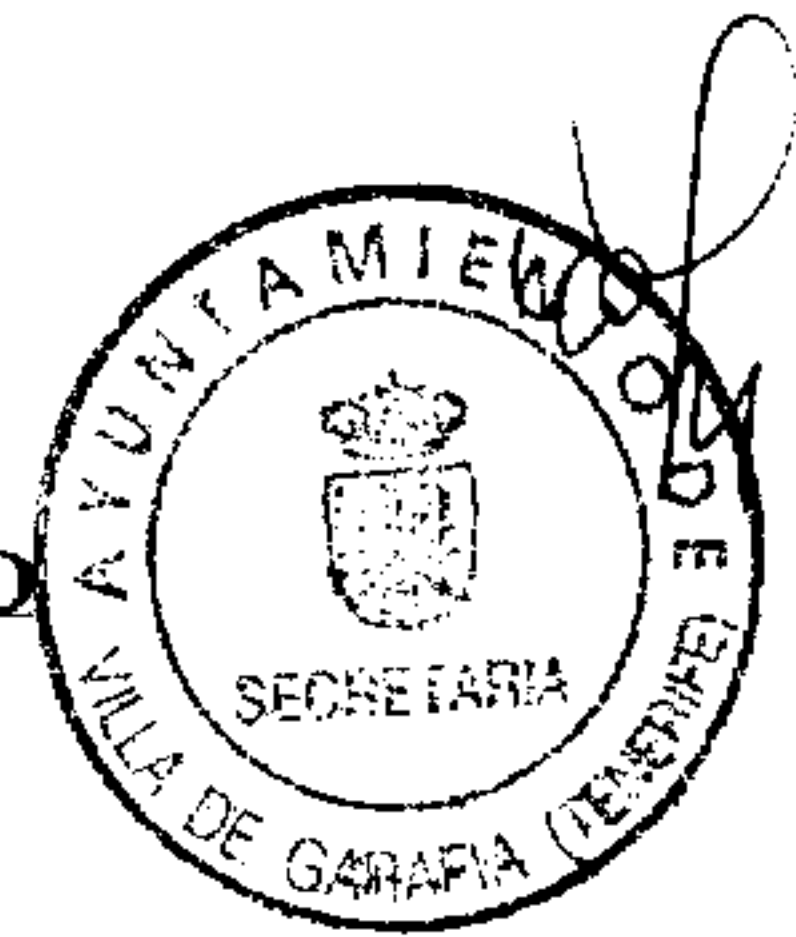
d) El Ayuntamiento podrá sustituir mediante convenio, el pago de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos.

Artículo 5.7.5. - Valor Urbanístico

Los valores iniciales y el urbanístico del suelo se determinarán de acuerdo a lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y valoraciones.



CAPITULO 8 - PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO



Artículo 5.8.1 - Definición

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Artículo 5.8.2 - Capacidad de edificar

1. La capacidad de edificar en un terreno esta condicionada por la clasificación del Area en que se encuentre, y su calificación urbanística, a la adquisición del derecho a edificar y sometida a licencia municipal.
2. En los diferentes capítulos de estas Normas se reflejan los requisitos mínimos para obtener el derecho a edificar para los distintos tipos de suelo (urbano, urbanizable y rústico).

Artículo 5.8.3 - Clases de Condiciones

1. Las edificaciones cumplirán las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes y que serán referentes a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de parcela
 - b) Condiciones de edificabilidad de la parcela.
 - c) Condiciones de volumen y forma.
 - d) Condiciones de calidad e higiene
 - e) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - f) Condiciones de seguridad..
 - g) Condiciones medioambientales
 - h) Condiciones de Estética
 - i) Condiciones respecto a su uso.
2. Estas condiciones deberán cumplirse tanto en las obras de nueva edificación como en las obras de restructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.





3. En suelo urbano, las edificaciones cumplirán asimismo con las condiciones que las Normas Subsidiarias establecen para cada Area y las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

4. En suelo urbanizable, los edificaciones cumplirán, además con las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 5.8.4. - Informe preceptivo

Previo al otorgamiento de la licencia, los Servicios Municipales de Arquitectura se pronunciarán según el cumplimiento en los proyectos de todos y cada uno de los aspectos relacionados con el artículo anterior, entendiéndose por igual la responsabilidad del informe a aspectos de aprovechamiento, calidad urbana y confort de los futuros usuarios.



CAPITULO 9 - CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 5.9.1 - Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, entendiéndose por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 5.9.2 - Aplicación

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y de reestructuración total.

Artículo 5.9.3 - Segregación y agregación de parcelas y relación con la edificación.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable.

Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2. Toda edificación estará vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiere edificado.

3. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad que según planeamiento, haya sido consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificación asignada a la parcela estuviese agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en la que se ha de constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario

Artículo 5.9.4 - Linderos

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente. Son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.



3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio libre público tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 5.9.5 - Condiciones para la edificación de una parcela: solar

1. En el suelo urbano no podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo urbano aptos para la edificación y urbanizada con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que estas Normas o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del Area, y estar calificada con destino a un uso edificable, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 5.6.6.

b) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones de gestión que fijen estas Normas, sus instrumentos posteriores y la legislación urbana aplicable.

c) Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por estas Normas o sus instrumentos posteriores, podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con colindantes, salvo que el supuesto esté expresamente previsto en la regulación zonal.

d) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de urbanización que a continuación se señalan, según se actúe por el sistema de Urbanización Normal o a través de la Urbanización Diferida.

En el sistema de Urbanización Normal: que este ejecutada la urbanización de la etapa, polígono o unidad de actuación con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios mínimos, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

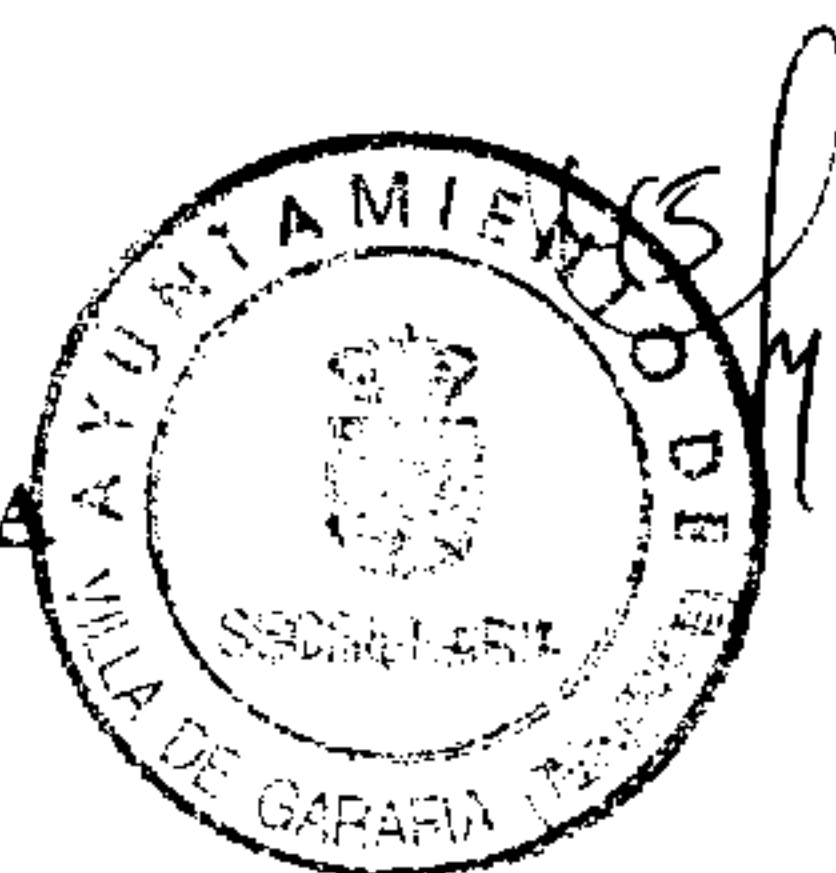
En el Sistema de Urbanización Diferida: Haber completado al menos la fase mínima inicial que el Reglamento de Gestión establece, esto es, explanación de viales, materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillos y suministro de agua y energía.



2. Las parcelas de suelo urbano destinadas, a equipamiento, o las que por estar parcialmente afectados por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo a las presentes Normas y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos, podrán ser considerados a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en este artículo.

3. Además de las condiciones descritas anteriormente tendrá que cumplir con el uso a que se destine y a la regulación del Area.

CAPTULO 10 - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA



Artículo 5.10.1 - Definición

Las condiciones de edificabilidad son las que determinan la posición, dentro de la parcela así como la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 5.10.2 - Aplicación

1. Las condiciones que determinan la posición de los edificios así como sus dimensiones y aprovechamientos dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellos otros que impliquen modificación de los elementos de referencia y son establecidos para cada nueva parcela según la normativa propia del uso a que se determine y de la zona en que esté situada.
2. Para su aplicación se utilizarán los paramentos de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 5.10.3- Elementos de Referencia

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar un emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 5.10.4 - Referencias planimétricas de las parcelas

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se emplean las siguientes:

- a) Linderos: ya definidos en el Artículo 5.9.4.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
- c) Alíneación interior o privada: es la línea señalada por el planeamiento para establecer dentro de la parcela la separación de la parte susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre.

d) Alineación virtual en planta superior: es la línea señalada por el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.



Artículo 5.10.5 - Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En las presentes Normas, se emplearan las siguientes:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomándose, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra de urbanización interior de la parcela.

c) Cota de suelo o real: es la altitud de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior.

Artículo 5.10.6 - Referencias de la edificación

Sirven para determinar las posiciones del edificio respecto a su entorno. En las presentes Normas se emplean los siguientes:

a) Cerramiento: cerca o vallado, situado sobre el lindero que delimita una parcela

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado salvo los salientes permitidos de aleros y cornisas.

c) Plano limite de suelo: son los planos verticales perpendiculares o paralelos de la fachada que limitan el suelo de cualquier tipo de cuerpo volado.

d) Línea de edificación: es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

e) Medianera: paño de edificación que separa o es común, con la edificación colindante.

f) Planta baja: es la planta de la edificación más próxima al espacio público y en donde se ubica el acceso principal del edificio.

g) Azotea o cubierta: es la parte más alta de lo edificado, y en donde se ubica los torreones de escaleras, lavaderos, trasteros y demás accesorios de la edificación.

h) Separación a linderos: es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero más próximo, midiéndose perpendicularmente a este.

i) Retranqueo: es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la línea de la edificación y las alineaciones dándose como valor fijo obligado o como valor mínimo libre y se mide como la separación a linderos.

Artículo 5.10.7 - Posiciones de la edificación respecto a la alineación exterior e interior.

1. Respecto a las alineaciones exteriores e interiores la edificación puede estar en alguna de estas situaciones:

a) en línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación exterior.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación exterior, ocupando suelo destinado a vía pública, por lo que la edificación se encontrará fuera de ordenación.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a una o más alineaciones.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterráneo, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

3. Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba terraplenarse sobre muros de contención que hayan de emerger sobre las parcelas colindantes, la separación desde la edificación de dicha parcela más alta hasta el lindero común se aumentará hasta un valor igual al desnivel total salvado por los muros de contención, que por su parte tendrán una limitación de altura igual a la establecida para la edificación.

4. Cuando una parcela se desmonte dando lugar a muros de contención o cortes del terreno perimetrales el espacio comprendido entre estos y la edificación tendrá la consideración de patio, siendo su dimensión mínima un tercio (1/3) de la altura de la edificación y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos.





5. Si los desmontes o terraplenes tienen alturas superiores a los 3 metros y son visibles desde el exterior se le aplicará las siguientes condiciones:

- a) Los taludes tendrán una pendiente del 1:1, serán tratados como jardines y dispondrán de un muro de faldeo.
- b) Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutaran con bancales de una anchura no inferior a 2 m. y una altura de menos no superior a 4 metros.

6. La configuración y posibilidades del uso del reentraqueo se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada zona prevaleciendo su función como jardín delantero.

Artículo 5.10.8 - Separación entre edificios

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciere en las normas de zona se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías y dicha distancia se mantendrá entre cada punto de las fachadas.

Artículo 5.10.9 - Fondo edificable

1. Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, midiéndose perpendicularmente desde la alineación exterior. En las ordenanzas particulares o ficheros de zona se fijará dicho parámetro.

Artículo 5.10.10 - Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será siempre igual o menor a la que determinen estas Normas o la fijada por el planeamiento que desarrolle esta.

3. La superficie ocupable será la superficie que se puede ocupar en la parcela edificable por la edificación siendo su cuantía señalada indirectamente por medio de referencias de posición de la edificación o directamente mediante la asignación de un coeficiente.

4. Se entiende que la ocupación sobre rasante es la misma que bajo ella, será la normativa particular de la zona la que pueda admitir más ocupación subterránea pero nunca ocupando los retranqueos o separaciones a linderos.

5. En la superficie libre de la ocupación no podrá ser edificada salvo que determine la normativa de la zona.



Artículo 5.10.11 - Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se entenderá como ocupación máxima si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición (retranqueos o separaciones a linderos) concluyese en una ocupación menor, será esta el valor de aplicación.

Artículo 5.10.12 - Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un area. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes parámetros.

- a) Según las determinaciones de posición forma y volumen.
- b) coeficiente de edificabilidad.
- c) Valor absoluto

Artículo 5.10.13 - Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno. La determinación del coeficiente se entiende como edificabilidad máxima, por lo que si mediante los parámetros de posición, ocupación, forma y volumen se concluyere una superficie edificable menor sería este el valor de aplicación.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de Actuación incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres o de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: que es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable. Si se hace referencia a una zona, polígono, o unidad de actuación será deduciendo las superficies no edificables.



Artículo 5.10.14 - Superficie edificada por planta y total

1. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. La superficie edificada total será la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que compone el edificio.
3. En el conjunto de superficie edificada por planta quedan excluidas los soportados en la parte comprendida entre la línea de fachada y un fondo de 3 metros, las plantas diáfanas en la misma proporción, los patios interiores de parcela, y la superficie bajo cubierta inclinada si no es un habitáculo transitable.
4. Cuando existan terrazas entrantes respecto al plano de fachada el primer metro de profundidad computará la mitad de la superficie, en el resto la totalidad.
5. Cuando existan semisótanos y en estos se puedan abrir huecos de 80 cm, a cualquier fachada computarán la superficie que este dentro de una distancia de 8 m de esas fachadas. Los sótanos no computarán.
6. La superficie de los cuerpos volados abiertos (balcones) no computarán, pero si los cuerpos volados cerrados.



CAPITULO 11 - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.11.1 - Definición

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios y se establecen mediante parámetros contenidos en este capítulo, y son aplicables a las obras de nueva edificación y a los que se hayan de ejecutar en edificios existentes alterando su uso. Las condiciones son establecidas para cada parcela según la zona en donde se sitúe.

Artículo 5.11.2 - Tipos de edificación

En razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen las siguientes tipologías edificatoria.

a) edificación cerrada o entre medianeras, entendiéndose por tal la edificación adosada a los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior y su ocupación puede ser total, limitándose si lo hubiere por el fondo edificable.

b) edificación abierta: es aquella que ocupa parcialmente su parcela debido a parámetros de ocupación y que posee fachadas a todos sus lados. Esta edificación cuando sea posible ha de disponer todos sus cuerpos paralelos a las alineaciones de la calle o calles a que de frente la parcela. Se admite la libre composición, pero siempre ha de respetar los retranqueos que determine la normativa.

c) Ciudad jardín: se entiende por tal la edificación de viviendas unifamiliares. Podrán considerarse las siguientes variantes.

c-1) Ciudad jardín aislada: formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral.

c-2) Ciudad jardín en hilera, formada por edificaciones unifamiliares adosados lateralmente a los colindantes y dispuestas paralelamente al vial con jardín delantero y posterior.

c-3) Ciudad jardín pareada: es una derivación de la anterior cuando el adosamiento se efectúa de dos en dos viviendas, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero. Se admite que las viviendas estén superpuestas resultando una edificación con jardines alrededor destinada a las viviendas.



Artículo 5.11.3 - Altura de la edificación

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del suelo y puede ser expresada en unidades métricas o en número de plantas.
2. La limitación de la altura que se establezca se medirá desde la rasante de la acera o cota del terreno a la que da la fachada a medir hasta el techo de la última planta, deberá cumplirse en cualquier punto de fachada a excepción de los accesos a sótanos, o semisótanos, y a la planta baja.
3. Cuando por necesidades de la edificación y su adaptación al terreno en que se asiente, esta debe de arrancar sobre plataforma o escalonarse desde la planta baja, la altura se medirá respecto a la acera a que de frente la parcela.

Artículo 5.11.4 - Sótanos y semisótanos

1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de 80 cm. y la de semisótano cuando si se pueda. Las alturas libres de estas plantas no podrán ser inferior a 2,25 metros.
2. Los sótanos no computaran dentro de la limitación de altura edificable y los semisótanos tampoco en los siguientes casos:
 - a) En edificación cerrada cuando su techo no sobrepase en 1,40 metros la acera o espacio exterior, medido en cualquier punto ya que si lo supera se tomaría a éste como una planta más y se contabilizaría dicha altura.
 - b) En otras tipologías, cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles topográficos entre dos o más fachadas se resuelva con zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal.

Artículo 5.11.5 - Entreplantas

1. Se entiende como entreplanta la planta situada entre el pavimento y el techo de una planta baja o de piso.

La superficie de dicha planta no puede ser superior a 50% del local base, y ha de dejar unas alturas libres por encima y por debajo de su forjado de 2,00 m. y 2,25 m. respectivamente.

2. Las entreplantas computarán como superficie edificables.



Artículo 5.11.6 - Alturas de Plantas

1. La altura libre mínima de piso a techo de la planta baja será de 3,25 m. cuando se destine a locales abiertos al público admitiéndose una reducción hasta una altura libre de 3 m. por cuestiones de instalaciones.
2. Las alturas libres entre piso y techo de las demás plantas no será inferior a 2,50 m. admitiéndose una reducción de esta altura hasta las 2,00 m. libres, cuando su uso sea el de oficinas de escaso público y por motivo de la ubicación de instalaciones.
3. En edificación cerrada las alturas máximas se establecen en 3,80 m. para la planta baja medida de piso a techo y para las demás de 3,25 m. medidas de piso a piso. El techo de la planta baja nunca estará a una cota superior de 5,10 m. respecto a la acera o terreno que la rodea.
4. Cuando por aplicación de la norma anterior la altura de la planta baja hubiere de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que esta conserve las características de coherencia y compatibilidad con su entorno.
5. En edificación abierta y ciudad jardín se podrán exceder las alturas máximas por planta, pero siempre dentro de una coherencia formal y no excediendo su volumen edificable.

Artículo 5.11.7 - Aticos

1. Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio.
2. Sus fachadas estarán normalmente formadas a base de planos inclinados, que tendrán una inclinación igual o inferior a 45º sexagecimales medida en el borde con el borde superior de su forjado de piso, no se admiten huecos mayores de 2,50m y su acabado ha de ser a base de teja.

Artículo 5.11.8 - Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada podrán admitirse con carácter general los siguientes construcciones:
 - a) Las pendientes de la cubiertas que estará dentro de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la ultima planta con una inclinación máxima de 45º sexagesimales.
 - b) Los remates de las cajas de escalera, caseta de ascensores, cuartos de lavar depósitos de agua, y otras instalaciones imprescindibles en razón del uso que deberán quedar ocultas de vistas por cerramientos semitransparentes con una altura acabada máxima de 3,50 m.



c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán sobrepasar los 1,50 m. de altura máxima salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacciones y acondicionamientos de aire, paneles de captación de energía solar, antenas de TV y radio con las alturas imprescindibles para su buen funcionamiento, pero siempre sin sobrepasar el plano descrito anteriormente y la altura de 3,50 m.

2. La normativa particular de cada zona estudiara en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar estas construcciones.

Artículo 5.11.9 - Altura en relación al ancho de la calle

1. En las nuevas construcciones, cuando su fachada haya de situarse en la alineación exterior no podrán tener una altura superior al ancho de la calle, salvo para aquellas zonas en que la normativa particular autorice otra cosa.

2. La medición del ancho de la calle se realizará en el plano de alineaciones del suelo urbano, ó en su caso en los planos de alineaciones de las figuras, de planeamiento que desarrollen estas normas. Dicha medición se hará perpendicularmente en el punto medio del frente de la parcela y en la línea de prolongación de alineaciones.

3. Se evitará el que exista alturas diferentes en la misma alineación, por lo que prevalecerá el engrase de cornisa con los edificios colindantes, si estos tuvieran agotado su altura.

4. En las fachadas a plazas se tomará como ancho de calle, a la vía de mayor ancho que fluya a ella.

Artículo 5.11.10 - Altura de los edificios

1. Salvo determinación expresa del planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas la mayor altura podrá prologarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de los demás fachadas tanto como la diferencia de cota entra los diferentes forjados de cubierta.

2. Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera. Con la condición de que nunca podrá llegar hasta el lindero, ya que tendrá que retranquearse tres metros de él y hacer fachadas a este.



3. Para los edificios de dominio publico o edificios comerciales cuando tengan un mismo uso podrán tener otras alturas entre plantas, pero siempre limitándose al volumen máximo permitido.

Artículo 5.11.11 - Altura mínima

1. En zonas de edificación cerrada no podrá reducirse en más de una planta la altura edificable permitida. Si bien se podrá admitir su ejecución por fases, pero siempre basándose en un proyecto que cumpla con la altura y que complete la terminación de la fachada.

2. En las otras zonas, no se establecen condiciones mínimas.

CAPTULO 12. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS



Artículo 5.12.1 - Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de toda pieza habitable o locales de todo tipo, por personas.

Artículo 5.12.2 - Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 5.12.3- Condiciones de Calidad

1. Las construcciones definirán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente, a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.
3. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes reproductoras de ruidos.
4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

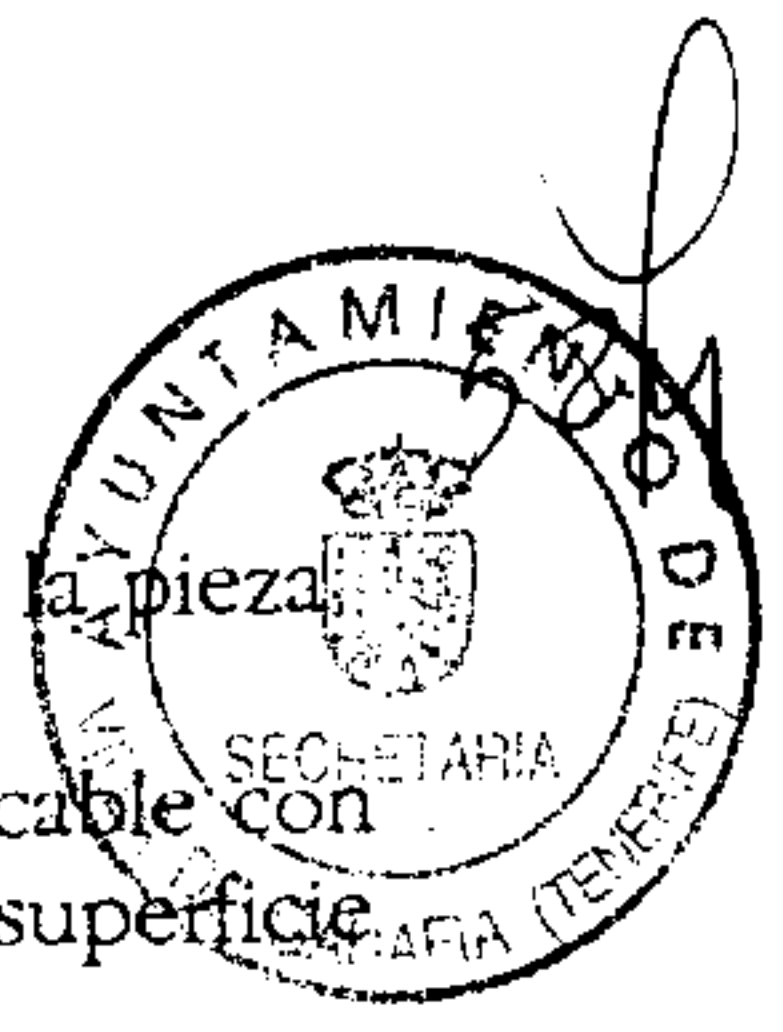


Artículo 5.12.4 - Condiciones higiénicas de los locales y viviendas

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - a) Dar sobre una vía pública o espacio libre, calle o plaza.
 - b) Dar a un patio o espacio libre que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial que cumplan la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en dicha materia y que cumplan la normativa CPI de protección Contra Incendios vigente.
4. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado anterior.
5. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.
6. Toda vivienda tendrá como mínimo una fachada de 4 m. en contacto con el espacio exterior público.

Artículo 5.12.5 - Ventilación e Iluminación

1. La capacidad de renovación del aire de una pieza habitable o local podrá ser:
 - a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicable a fachadas a patios o a cubierta.
 - b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior.
2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener



una superficie no inferior a un octavo (1:8) de la de la superficie útil de la pieza.

3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

5. Sin perjuicio de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local ordinario podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

6. Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor para las viviendas de protección oficial (V.P.O.), y en todo caso los que determinen a estas Normas.

Artículo 5.12.6 - Condiciones Higiénicas de los patios.

1. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

a) Patio de parcela o de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:

a.1) Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.

a.2) Patios abiertos

a.3) Patios mancomunados

b) Patio de manzana: es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición de la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes formar un espacio único no edificado o edificado conforme a su regulación específica.

c) Patio Inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

2. Se entiende por anchura del patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.



4. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo lo que disponga la normativa zonal.
5. El pavimento de los patios no podrá situarse a más de un metro por encima de los pavimentos de las piezas que abran huecos a él, a excepción de las viviendas en cuyo caso no puede estar a más de 40 cms.
6. La altura del patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva desde el piso de la pieza habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.
7. A los patios que se usen para ventilación o iluminación de viviendas (pisos habitables o no) no podrán abrir huecos los locales y piezas de bloque que tenga un uso principal distinto al de vivienda.

Artículo 5.12.7 - Patios de parcela cerrados

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio medida en la forma indicada en el Artículo 5.12.6, apartado 6 y no inferior a tres (3) metros.

b) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido para este tipo de patios.

3. Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos del apartado 2 del Artículo anterior podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres (3) metros a excepción de las piezas habitables que tengan acceso al pavimento del patio, los cuales pueden tener luces rectas de 1,40 m.

Artículo 5.12.8 - Patios de parcela abiertos

1. Se permiten los patios abiertos a las fachadas exteriores, siempre que cumplan las condiciones siguientes:



- a) Que el lado de fachada del patio abierto, tenga como mínimo seis (6) metros.
- b) Que la profundidad no sea mayor que la anchura.
- c) No dejar muros de contiguidad al descubierto.
- d) Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.

2. Los patios abiertos a fachada interior, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) la abertura no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio, ni será menor de tres (3) metros.
- b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.

3. Los patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle y el espacio interior, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Que solo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.
- b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido para los patios de luces.
- c) Que se asegure el tratamiento de la medianera al descubierto.

Artículo 5.12.9 - Patios de Parcela Mancomunados

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) Su aplicación será respecto a los patios de parcela reservados. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Excelentísimo Ayuntamiento; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.
- b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres (3) metros.
- d) El patio resultante cumplirá las condiciones que se han

establecido para cada tipo y siempre en su interior se podrá inscribir una circunferencia de tres metros de diámetro.



e) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima y sobre estos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

Artículo 5.12.10 - Acceso y construcciones en los Patios de Parcela.

1. Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

2. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas particulares de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

3. Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior a un tercio (1/3) de la iluminación en planta igual o superior a dos tercios (2/3) de la superficie del patio.

Artículo 5.12.11 - Patios de Manzana

1. En función de los usos o construcciones autorizados por el planeamiento los patios de manzana podrán ser de tres tipos.

a) Patios de Tipo A:

Son aquellos en los que no se permite ningún tipo de edificación.

b) Patios de Tipo B:

Son aquellos en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-piso de la planta baja de la edificación que conforma el patio.

2. No se permitirán huecos de ventilación o accesos a garajes en los patios permitidos de manzana por los que pueda propagarse a las fachadas interiores de estos el fuego originado en aquellos.



Artículo 5.12.12 - Patios Ingleses

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alñeaciones de calle, salvo en el caso de zonas de vivienda unifamiliar cuando la correspondiente normativa particular lo autorice.

CAPITULO 13 - CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.



Artículo 5.13.1 - Definición

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 5.13.2 - Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y restructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

Artículo 5.13.3 - Dotación de Agua Potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante, con una reserva superior a 2 días.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro destino y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.



4. En lugares de fácil acceso se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención con arreglo a las normas de la Compañía suministradora.

5. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

Artículo 5.13.4 - Energía Eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1973.

2. Los edificios que tuvieren instalaciones diferenciadas por consumidores se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad. En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

3. Las instalaciones y estructuras de todo edificio tendrán puesta a tierra, estando esta definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas. antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

4. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del primer sótano.

5. La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustibles quedará completamente definida en los proyectos correspondientes y cumplirán con la normativa y disposiciones vigentes así como las impuestas por la compañía suministradora.

Las calderas y quemadores contarán con filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles mínimos permitidos.



Artículo 5.13.5 - Energías alternativas

Se recomienda que en las edificaciones de nueva construcción o de reestructuración total se prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa. Tanto si se proyecta la instalación como si solamente se prevé su posibilidad futura se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 5.13.6 - Telefonía, Radio y Televisión

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones telefónica, de radio y televisión instalándose para estos últimos antena colectiva de televisión y radiodifusión.
2. Toda antena deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
3. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 5.13.7 - Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 5.13.8 - Evacuación de aguas Pluviales y Residuales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, por bajantes y colectores interiores hasta llegar al alcantarillado o pozo absorbente a través de fosa séptica o eventualmente hasta la cuneta.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las Ordenanzas Municipales.
3. Donde exista red urbana de evacuación deberán acometer forzosamente a la misma por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.
4. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.



Artículo 5.13.9 - Evacuación de Humos y Vahos

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables y adecuada solución estética, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. Con arreglo al nivel tecnológico alcanzable en cada momento será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 5.13.10 - Evacuación de Residuos Sólidos

1. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 5.13.11 - Instalación de Clima Artificial

1. Siempre que sea posible se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones

establecidas al respecto para cada uso y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje general de la calle.



2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

Artículo 5.13.12 - Aparatos Elevadores

1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches y escaleras mecánicas cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

2. En todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel de 10,75 m. se dispondrá de ascensor.

Se exceptúa los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. El acceso principal al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro ni pendiente superior al diez por ciento (10%). Cumpliendo en todo caso con el Decreto 556/1991 de 19 de Mayo sobre acceso a edificios con ascensor.

Artículo 5.13.13 - Dotación de Aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos, excepto cuando se emplacen en edificios catalogados.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado podrá reducir la dotación de aparcamiento o incluso relevar de su cumplimiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con provisión la adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Cuando no se pueda dotar a una obra nueva de la dotación mínima de aparcamiento, el



Ayuntamiento, alternativamente, podrá aceptar en compensación aparcamientos en las proximidades de la parcela.

3. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado o se ubiquen en lugares dificultosos, o en los que se protege su entorno, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes pudiendo llegar a no exigirse ninguna.

4. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados libres o edificados, bien en la propia parcela o en otra parcela de la misma propiedad.

Artículo 5.13.14 - Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones mínimas libres de 2,20 m. x 4,50 m.

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento necesarios que señale la normativa de aplicación incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad para vehículos.

Artículo 5.13.15 - Garajes

1. Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) En edificios exclusivos.

2. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%) y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial siendo la altura libre mínima del hueco de acceso de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.



3. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse:

a) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones o exista mobiliario urbano.

b) En las situaciones que señale la normativa zonal o de sector.

4. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas.

5. En los garajes de más de 2000 m² útiles la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciados con un ancho mínimo para cada sentido de 3 m. y deberá tener una salida directa de emergencia y salvamento.

6. La altura libre de los garajes será como mínimo de 225 cm. medidos en cualquier punto de la superficie, con tolerancia hasta 200 cm. en puntos localizados de paso de instalaciones.

7. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de (1) metro. Se dispondrá de un vestíbulo de independencia, de dimensión mínima de uno coma diez (1,10) metros, con puerta que cumpla las características cortafuego, excepto en viviendas unifamiliares.

8. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura mínima de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

Si la ventilación es natural se dispondrá de un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local. Si es ventilación forzada se garantizará una capacidad mínima de renovaciones por hora.

9. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detención de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

10. En edificios mixtos en los que las plantas bajas se destinen a garaje se autorizará la ventilación natural por fachada, salvo que por la configuración de los volúmenes se justifique que no existe riesgo de propagación de incendio a los huecos de las plantas superiores.

11. Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

12. En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.



CAPITULO 14 -CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS



Artículo 5.14.1 - Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 5.14.2 - Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 5.14.3 - Accesos a las edificaciones.

1. Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. El acceso a usos distintos del residencial será independiente del correspondiente a este último, salvo que la normativa manifieste otra cosa.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

3. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento treinta (130) centímetros con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.



Artículo 5.14.4 - Señalización en los edificios

1. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.
3. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local revisable en cualquier momento.

Artículo 5.14.5 - Circulación interior

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, con los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, vestíbulos, escaleras, rellanos, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo de superficie horizontal en el que deberá poderse inscribir un círculo de doscientos diez (210) centímetros de diámetro. El vestíbulo tendrá una altura libre mínima de doscientas cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.

b) En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.

c) Cuando exista ascensor el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas deberá poderse inscribir un círculo de ciento cuarenta (140) centímetros de diámetro centrado en la cabina, o con cada cabina extrema sin son batería.



d) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros. Si se da servicio a más de 4 unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

e) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública y ha de cumplir con el Decreto 556/1991 de 19 de Mayo sobre condiciones de accesos a edificios y con cuantas disposiciones regulen dichos espacios.

Artículo 5.14.6 - Escaleras.

1. En los edificios de viviendas colectivas o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos o mesetas partidas ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños, los cuales tendrán una contrahuella no superior a dieciocho (18) centímetros y una huella inferior a veintisiete y medio (27,5) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

El ancho libre de los rellanos no será inferior a la del tramo, y ésta será como mínimo de cien (100) centímetros en los tramos rectos o ciento veinte (120) en las curvas. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva menor radio.

La cabezada ó la altura libre mínima vertical o entre tramos de escaleras no será inferior a doscientos (200) centímetros, ni la del pasamanos inferior a noventa y cinco (95) centímetros.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a ésta, será de veinticinco (25) centímetros.

2. Las escaleras interiores de viviendas o privadas interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a ochenta y cinco (85) centímetros.

3. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso general sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores en los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y la de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) alturas, se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escaleras. En este caso, deberán cumplirse las condiciones del Decreto 47/1991 de 25 de

Marzo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua o la normativa que lo sustituya.



Artículo 5.14.7 - Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de minusválidos usuarios de sillas de ruedas en condiciones que no representen limitación alguna respecto al resto de los usuarios.

A tal efecto se reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a la entrada con unas dimensiones mínimas de trescientos (300) por quinientos (500) centímetros, siguiéndose respecto a la edificación las siguientes normas:

a) Los accesos deberán ejecutarse sin peldaños, situando la puerta de entrada al nivel de la calle y los ascensores en las condiciones del Artículo 5.13.12.

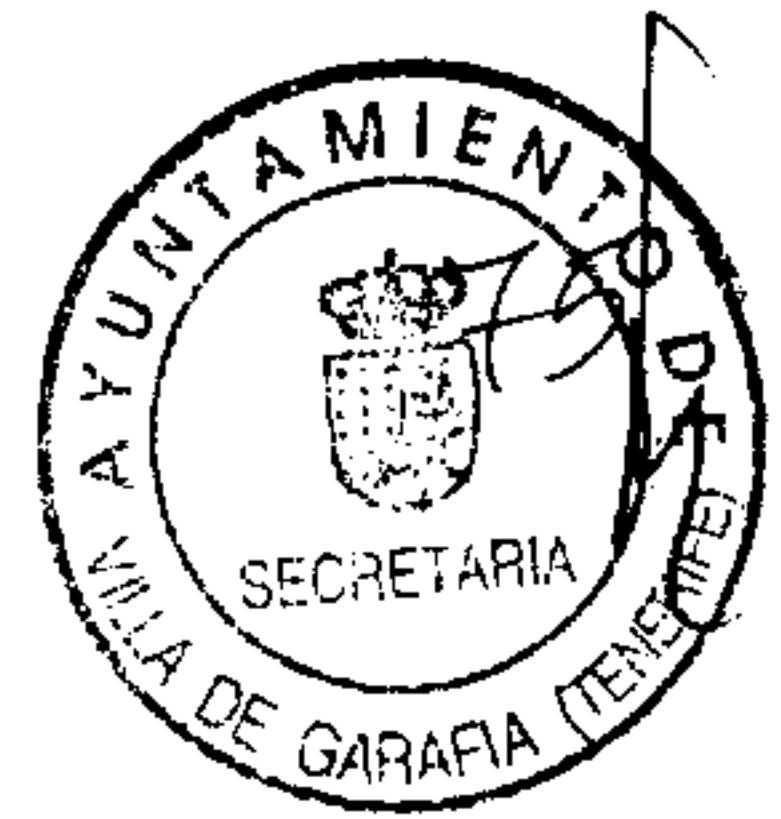
b) En el resto de la edificación y espacios sirvientes se evitarán los escalones. Las rampas serán de suelo duro y antideslizante, con pendiente no superior al once por ciento (11%) en interiores ni al ocho por ciento (8%) en exteriores, disponiendo rellanos por cada ciento ochenta (180) centímetros de desnivel a salvar. Su anchura libre no será inferior a un (1) metro, o a ciento ochenta (180) centímetros si son de doble circulación. La longitud mínima de rellanos será de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) El ancho de paso de cualquier hueco no será inferior a ochenta (80) centímetros. Las puertas podrán abrirse con una sola mano y en los ascensores serán telescópicas.

d) Las cabinas de ascensores tendrán unas dimensiones mínimas de ciento diez (110) por ciento cuarenta (140) centímetros. Dispondrán de pasamanos a ochenta (80) centímetros de altura y de un zócalo protector de metal, goma o equivalente de cuarenta (40) centímetros de altura. La altura máxima de la botonera será de ciento veinte (120) centímetros. No tendrán como pavimento alfombras o moquetas sueltas.

e) Los pasillos interiores de uso público tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros.

f) Se dispondrán aseos que permitan el giro en un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro, dotados de asideros en las piezas sanitarias y lavamanos situados a ochenta (80) centímetros de altura.



Artículo 5.14.8 - Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de Edificación NBE-CPI, y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia de cualquier rango o ámbito del Estado.
2. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de emergencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine la Normativa vigente, o en su defecto los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.
3. En edificios de viviendas el recorrido de acceso desde el exterior hasta estas no ha de servir de paso obligado a cualquier local que no se de uso exclusivo de la propia vivienda o comunitario. Se permite el comunicarse con los garajes pero siempre a través de un vestíbulo estanco con puertas de salida de R-60.
4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas o bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
5. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 5.14.9 - Prevención contra el rayo

Quando por la altura o posición emergente de una edificación, o por la presencia de grandes masas metálicas u otras circunstancias en sus inmediaciones existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

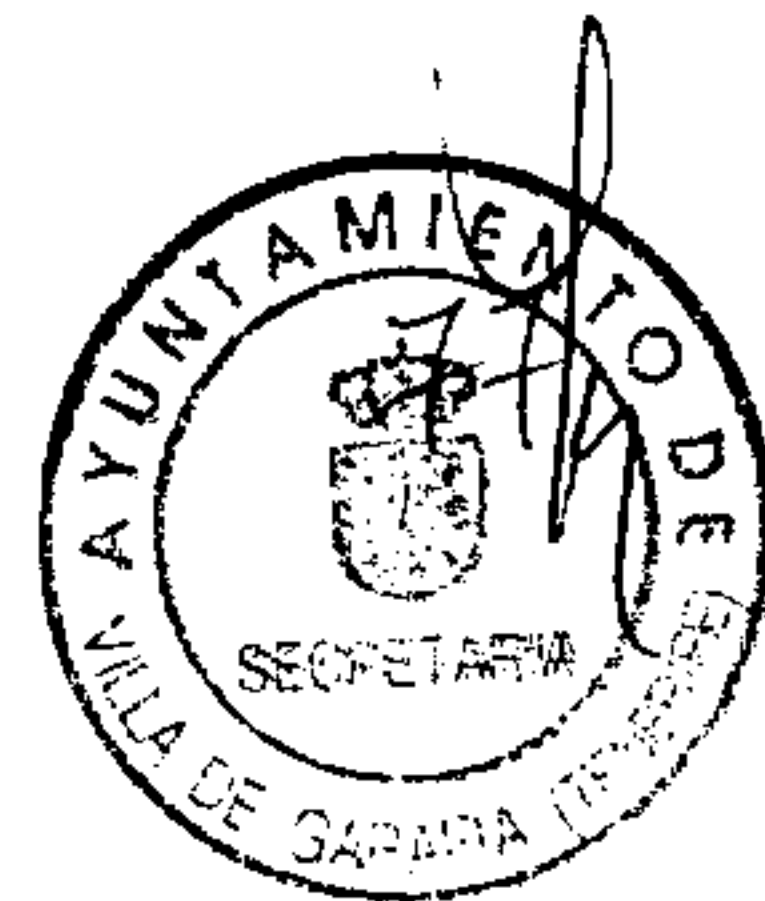
Artículo 5.14.10 - Prevención de las caídas

1. Los huecos al exterior ó a patios que esté a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni



elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa y cinco (95) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.



CAPITULO 15 - CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

Artículo 5.15.1 - Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 5.15.2 - Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el medio ambiente son de aplicación en todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 5.15.3 - Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las tolerables.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, que produzcan molestias.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.



d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la tolerada.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 5.15.4 - Lugares de observación de las condiciones.

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas o cualquier otra forma de contaminación. En el caso de peligro de explosión será en el punto o puntos en donde se pueda originar.

b) En el perímetro exterior del local, o de la parcela si la actividad es única, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 5.15.5 - Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

Artículo 5.15.6 - Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dba) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 5.15.4 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:



LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR:

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION	MAXIMA (dba)	
		DIA	NOCHE
Actividad industrial			
Servicios urbanos no administrativos	70		55
Actividades comerciales	65		55
Residencia			
Servicios terciarios no comerciales			
Equipamiento no sanitario	55		45
Equipamiento sanitario	45		35

LIMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES:

ACTIVIDAD	RECEPCION DIA	MAXIMA (dba)	
		DIA	NOCHE
Sanitario y Bienestar Social	25		20
Cultural y Religioso	30		30
Equipamiento:	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
Servicios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	-
Terciarios:	Comercio	55	55
	Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Residencial:	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro



admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dbA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal ambiente sin los valores puntas accidentales. y no podrá permitirse ningún nivel de ruido que produzca un gran malestar entre la ciudadanía.

Artículo 5.15.7 - Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea defectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.15.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

LIMITE DE VIBRACIONES:

LUGAR (vpals)	VIBRACION
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 5.15.8 - Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 5.15.4 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros

Artículo 5.15.9 - Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.



2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 5.15.4.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

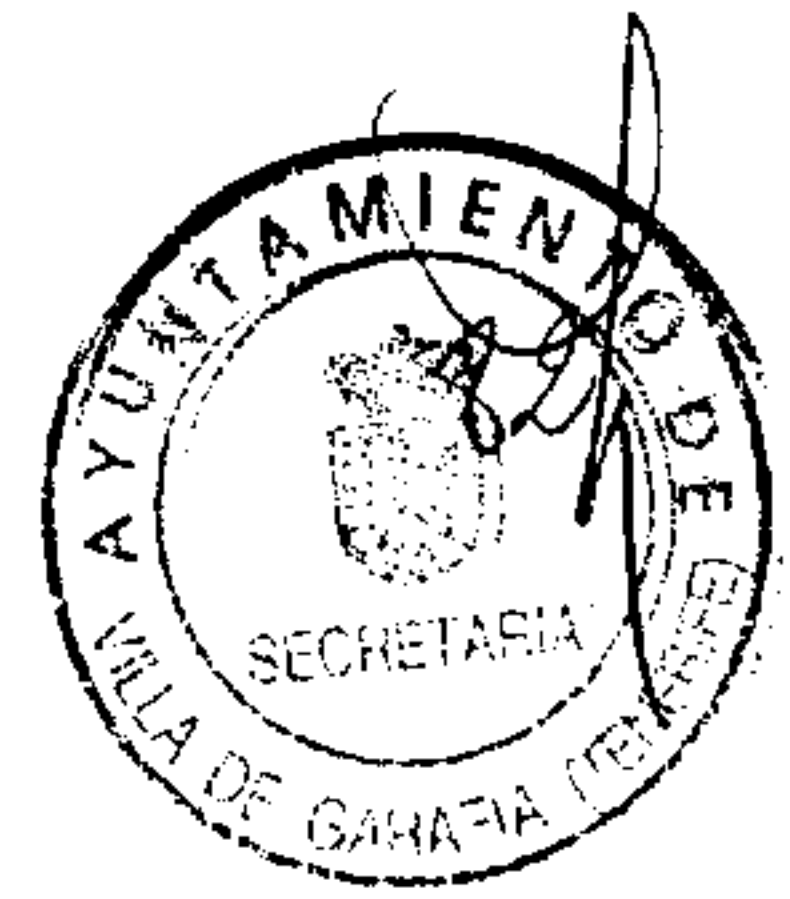
4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 5.15.10 - Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento o a pozos. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red o a los pozos deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en los reglamentos y disposiciones que le son de aplicación tanto de carácter municipal ó supramunicipal.

CAPITULO 16 - CONDICIONES DE ESTETICA



Artículo 5.16.1 - Definición

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del Municipio, pueblo o asentamiento.

Artículo 5.16.2 - Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética del Municipio son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 5.16.3 - Condiciones Generales de Estética Urbana

1. El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que pudiera afectar a la percepción de la Ciudad deberá contar con su aprobación.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse de acuerdo al Artículo del 138 del T.R. de la Ley del Suelo. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que queda estar establecida para cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, son utilización de perspectivas axonométricas o maquetas a escala, montajes fotográficos y otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente a otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
3. Los planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada.



Artículo 5.16.4 - Fachadas

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno en donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la trasposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.
3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.
4. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.
5. No se admiten los cuerpos volados cerrados o abiertos (balcones, miradores o terrazas), admitiéndose solo elementos volados que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional (persianas, rejas, viseras, etc) no podrán exceder de la alíneación de la fachada a una altura de la acera inferior a 250 centímetros. Las cornisas y aleros no sobrepasarán los 60 centímetros de la alíneación de fachada a la altura del techo de la primera planta y de 30 si es respecto a la planta baja. Las marquesinas tendrán una altura libre de 340 centímetros y nunca sobrepasará el ancho de la acera ya que siempre habrá 60 cm de separación entre el límite de esta y la marquesina.
6. Respecto a los locales de las plantas bajas, no se permitirá que con elementos de decoración (escaparates) se rebase la alíneación de la fachada. En acera de ancho superior a 150 centímetros se podrá consentir rebasar la alíneación hasta 15 centímetros.
7. Los toldos se permiten si hay acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio y cumplirán el vuelo de las marquesinas y estarán respecto de la acera a más de 225 centímetros.



Artículo 5.16.5 - Modificación de Fachadas.

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 5.16.6 - Soportales, Porches y Galerías.

1. Podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza. Y cumplan con la normativa de aplicación.
2. Si el porche se desarrolla paralelo a la vía pública tendrá un ancho interior libre igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y una altura similar a la planta baja del edificio. Estos porches y los pasajes que comuniquen entre sí dos calles en línea recta podrán quedar abiertos. En los demás casos se requerirán cancelas para su cerramiento nocturno a cargo de la comunidad.

Artículo 5.16.7 - Instalaciones en la fachada.

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera sin sobresalir treinta (30) centímetros de la fachada.

Artículo 5.16.8 - Anuncios

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética y todos aquellos no acordes con el entorno.



b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

e) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

f) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse anuncios sujetándose a las prescripciones establecidas para éstos en el apartado d.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o topográfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquél.

Artículo 5.16.9 - Banderines

1. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo de (60) sesenta centímetros. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.



2. En las plantas de uso no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 5.16.4.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera enfrente.

Artículo 5.16.10 - Publicidad

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico y en el suelo urbanizable no programado.

2. Se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) Carteles de señalización oficial de carretera.

e) La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán situarse en cerramientos de solares y en obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de las mismas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.

4. La publicidad existente con anterioridad a estas Normas y disconforme con las mismas disfrutará de un período transitorio de cuatro años para su adaptación o retirada definitiva, sin perjuicio de la necesaria legalización en caso de no contar con la pertinente licencia.



Artículo 5.16.11 - Medianerías

1. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
3. En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a cinco (5) metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los bancales doscientos cincuenta (250) centímetros y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención.

Artículo 5.16.12 - Cerramientos

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.

En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto se apruebe.

2. El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras será total, y de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros. En zonas de edificación que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.
3. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales salidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por la Oficina Municipal de Arquitectura.



4. en ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 5.16.13 - Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Quando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje y deberán dotarse al menos de un árbol de porte y de la flora autóctona por cada 5 metros de fachada o fracción.



CAPITULO 17 - CONDICIONES DE USO

Artículo 5.17.1 - Definición

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

Artículo 5.17.2 - Aplicación

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.

2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio de el apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su sector y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.

3. Cuando mediare alguna de las causas previstas en el artículo el Ayuntamiento acordará un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.

Artículo 5.17.3 - Clasificación de los usos

1. Las Normas organizan el territorio sobre la base de tres usos característicos (Residencial, Industrial y Terciario) y un conjunto de usos dotacionales cuya misión es servir de soporte estructural a los usos característicos.

2. Los usos están dosificados respecto a su regulación normativa en clases y categorías, bien sea en el nivel de planeamiento general o en el de la ordenación detallada. Los distintos planes parciales o especiales que desarrollen estas Normas, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen los previstos por estas Normas.

3. La clasificación general de usos es la siguiente:

USOS CARACTERISTICOS :

I. Residencial	Clases:	Vivienda Residencia comunitaria.
II. Industrial	Clases:	Industria Talleres industriales Talleres domésticos
III. Terciario	Clases:	Hospedaje Comercio Oficinas Salas de Reunión

USOS DOTACIONALES:



A. Equipamiento comunitario

- Clases: Equipamiento
- 1) Docente
 - 2) Cultural
 - 3) Ocio
 - 4) Sanitario
 - 5) Bienestar social
 - 6) Deportivo
 - 7) Religioso

Servicios Urbanos:

- Mercados
- Administración Pública
- Mantenimiento
- Defensa
- Cementerios

Servicios infraestructura

B. Comunicaciones

- Clases: Red viaria
Terminal de transportes



C. Espacios Libres

- Clases: Parques:

- Parque suburbano
- Parque urbano
- Parque deportivo
- Parque cultural
o recreativo.

Jardines:

- Jardines
- Plazas
- Areas ajardinadas



Artículo 5.17.4 - Usos permisibles

1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas, y cumplan las Normas de la Ordenación General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Subsidiarias.
2. En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de zona o sector con los límites establecidos en el Artículo 5.6.5.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.



CAPTULO 18 - USO RESIDENCIAL

Artículo 5.18.1 - Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias que tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no pudieran ser consideradas como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Artículo 5.18.2 - Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial así como los generales son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto pero sujetos en todo lo demás a estas Normas.

3. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunal son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al hospedaje.

Artículo 5.18.3 - Programa de la vivienda

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio doble y un baño con bañera, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

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

Las dimensiones de las distintas piezas se ajustarán a lo regulado por el Decreto 47/1991, de 25 de Marzo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas.

Artículo 5.18.4 - Dotación para minusválidos

En promociones de más de treinta y tres (33) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero, con las condiciones manifestadas en estas Normas, así como en las de carácter supramunicipal.

Artículo 5.18.5 - Dotación de Aparcamiento

Toda nueva edificación de vivienda colectiva dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, con las siguientes salvedades:

- a) Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación.
- b) Que la normativa zonal de las Normas Subsidiarias establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.
- c) Que sea de aplicación lo previsto en el Artículo 5.13.13.





CAPITULO 19 - USO INDUSTRIAL

Artículo 5.19.1 - Definición y clases

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de cualquier tipo de producto.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Industria: cuando la actividad se desarrolle en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B) Talleres industriales: cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño insertos en la trama urbana, en áreas de uso característico no industrial.

C) Talleres domésticos: Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas. Salvo prohibición expresa, se autoriza siempre que sea compatible.

Artículo 5.19.2 - Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a restructuración.

Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación de los objetivos de la misma.

Artículo 5.19.3 - Industria compatible

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos aquellas actividades industriales que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales que se manifiestan en estas Normas.

Serán incompatibles aquellas industrias que no cumplan dichas condiciones.

Artículo 5.19.4 - Aislamiento de las Construcciones

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.



Artículo 5.19.5 - Dimensiones de los locales

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.
3. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea superior. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 5.19.6 - Dotación de Aparcamiento

En las condiciones del artículo 5.18.5 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 5.19.7 - Condiciones de aplicación en los Talleres Industriales.

1. La autorización de talleres industriales estará supeditada a lo que disponga la normativa zonal; en suelos en los que las Normas Subsidiarias establezca la necesidad de realizar alguna clase de planeamiento que lo desarrolle; las condiciones de aplicación serán las que de él se deduzcan; y como carácter complementario a aquellas, habrán de cumplirse las condiciones que se establecen en los apartados siguientes.
2. No podrán desarrollarse talleres industriales agrupados en terrenos de superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superiores a diez mil (10.000) metros cuadrados.
3. Salvo que el planeamiento relevare expresamente de esta condición será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.



efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.

4. Se exigirá que el tipo edificatorio, por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los paramentos, tratamiento de fachada, etc. armonice con el establecido para la zona en que se encuentren.

5. Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y de seguridad que se establecen para la edificación en la zona industrial, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura ni la edificabilidad máximas que se hubieren establecido para la zona en que se encuentren.

6. La edificación deberá hacerse desarrollando un proyecto unitario. Si la construcción, va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas bien entendiéndose que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no está concluida la urbanización exterior e interior.

7. Respecto a los Talleres Domésticos serán de aplicación, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.



CAPITULO 20 -USO TERCARIO

Artículo 5.20.1 - Definición y clases

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1º.- Kioscos y pequeños comercios hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

2º.- Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.

3º.- Agrupaciones y grandes superficies comerciales, cuando ocupan superficies de venta superiores a setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²).

C) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1º.- Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.



2º.- Oficinas sueltas menores de cien metros cuadrados (100 m²) útiles.

3º.- Edificios y oficinas sueltas mayores de cien metros cuadrados (100 m²) útiles.

Según el prestatario de servicio se distinguirá entre los servicios de la Administración y las Oficinas Privadas.

D) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y bailes, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1º.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.

2º.- Más de doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.

Artículo 5.20.2 - Aplicación

1.- Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2º.- Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales, que se manifiestan en estas Normas.

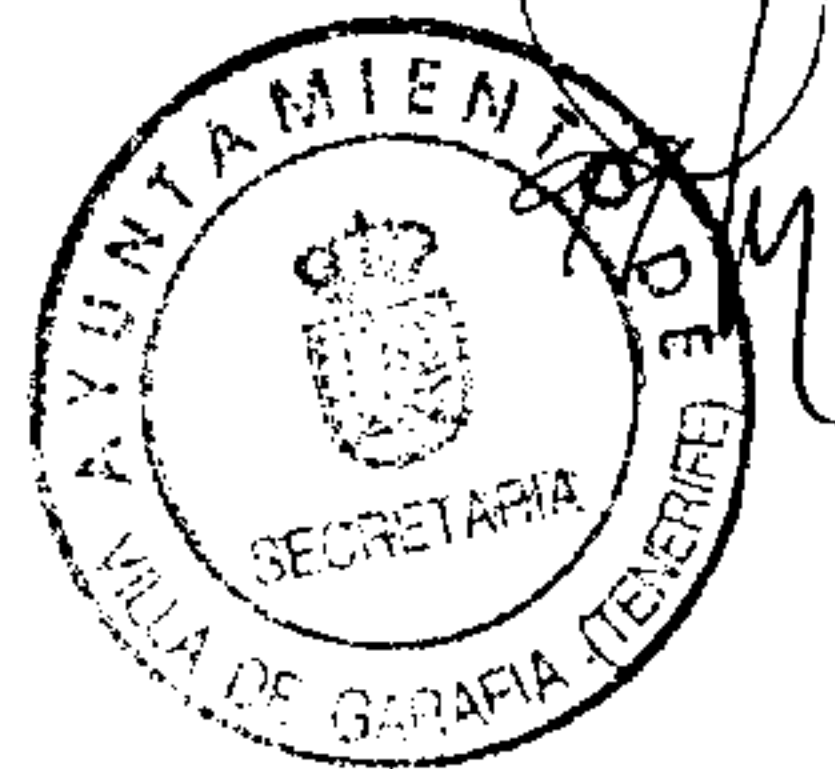
SECCION PRIMERA: Condiciones de Hospedaje.

Artículo 5.20.3 - Condiciones generales

Serán las establecidas por la regulación hotelera y extrahotelera.

Artículo 5.20.4 - Aparcamiento

En las condiciones del artículo 5.18.5 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie edificable destinada a hospedaje o por cada seis (6) habitantes si resultase número mayor.



SECCION SEGUNDA: Condiciones del Comercio.

Artículo 5.20.5 - Dimensiones

1.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, excluyendo expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de cargas y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2.- En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Artículo 5.20.6 - Comercio compatible

1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales se considerarán en principio compatibles con otros usos en las siguientes condiciones de emplazamiento zonal;

a) Los Kioscos se podrán establecer en espacios libres de uso público mediante concesión municipal y con las condiciones de salubridad e higiene que disponga la oficina técnica correspondiente.

b) En categoría 2ª se admite su emplazamiento en zonas específicamente comerciales, en calles peatonales ó donde el acceso normal al comercio se realice por calles que no dificulte el tráfico rodado.

c) En categoría tercera (grandes superficies comerciales) sólo se admite su emplazamiento en las zonas que permita la normativa particular del tipo de suelo de que se trate. En todo caso la concesión de licencia podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente.

2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 5.20.7 - Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría 1ª) definida en el artículo 5.20.1, apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro;

En los locales de categorías 2 y 3 será de ciento cuarenta (140) centímetros.

Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.



2. El número de escaleras entre cada dos pisos será una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

3. Los accesos a peajes comerciales, tendrán un ancho libre mínimo y continuo de cuatro metros (4 m).

Artículo 5.20.8 - Aseos

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a ochenta (80) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzcan estancia de público éste servicio estará duplicado para hombre y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

Artículo 5.20.9 - Aparcamientos

1. En las condiciones del artículo 5.18.5 se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial de venta, si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie de venta, en cuyo caso se dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 5.20.10 - Sótanos y semisótanos comerciales

Salvo lo que disponga la normativa zonal, el uso comercial estará limitado a la primera planta bajo rasante, cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.

SECCION TERCERA: Condiciones de la Oficinas.

Artículo 5.20.11 - Oficinas compatibles

Sin perjuicio de la normativa zonal, las oficinas se considerarán en principio compatibles con cualquier otro uso terciario, con el industrial compatible definido en el artículo 5.19.3 y con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de estos y no representen merma de la correspondiente dotación.



Con el uso residencial serán compatibles en principio las oficinas de categoría primera (artículo 5.20.1).

En los demás caso será condición que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde el zaguán, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 5.20.12 - Altura libre de pisos

Se rige por el artículo 5.11.6.

Artículo 5.20.13 - Aseos

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 5.20.14 - Aparcamientos

En las condiciones del artículo 5.18.5, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 5.20.15 - Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

SECCION CUARTA: Condiciones de las Salas de Reunión.

Artículo 5.20.16 - Condiciones de aplicación

Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del Capítulo 17 del presente Título y las del R.D. 2816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.

CAPITULO 21 - USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



Artículo 5.21.1 - Definición y clases

1. Es uso de equipamiento comunitario el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la Ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

2. A los efectos de su pormenorización z onal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Docencia: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión el conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza.

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el resto de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar Social: que comprende la prestación de asistencia específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (Asociaciones de vecinos, mortuorios, etc).

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a proveer alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.



b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los pedidos de los ciudadanos.

Se incluyen las actividades administrativas de carácter no propiamente estatal, que prestan un servicio público y/o son de interés general.

c) Mantenimiento: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y centros de interés para la defensa nacional.

e) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) Servicios de infraestructura: cuando la dotación se destina a proveer servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Artículo 5.21.2 - Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollasen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona más próxima, sin perjuicio de la posibilidad de redefinir esas condiciones mediante Estudio de Detalle.

5. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.



6. Si la parcela solamente tiene calificación de Equipamiento, podrá disponerse cualquiera de los servicios señalados en el artículo 5.21.1 apartado 2A).

7. La calificación pormenorizada o el señalamiento de una acción programada tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación de las Normas Subsidiarias ni del Programa de Actuación si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del Equipamiento que se establece en el apartado 2 del artículo 5.21.1.

Artículo 5.21.3 - Compatibilidad de usos de equipamiento

1. En las parcelas destinadas a los usos del artículo 5.21.1., además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

En los Sistemas Generales de equipamiento y de espacios libres (Parques Deportivos, Culturales y Recreativos), podrá además disponerse el uso de hospedaje y cualquier otro vinculado a la actividad que se desarrolle, siempre que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 10% del total del Sistema General que se trate. El dominio mantendrán su carácter público.

En tal caso, el volumen máximo de la edificación habrá de determinarse en el Plan Especial que los desarrolle.

2. Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos existe déficit del otro.

3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 5.20.16 para las salas de reunión de categoría equivalente.

Artículo 5.21.4 - Sustitución de los equipamientos existentes

1. Ningún equipamiento comunitario existente, público o privado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos de equipamiento comunitario existentes, públicos o privados, podrán sustituirse con las siguientes condiciones:

Los usos Docencia y cultura, y ocio sólo podrán sustituirse por otro equipamiento de los definidos en el apartado A del Artículo 5.21.1.



El uso Deportivo sólo podrá sustituirse por un parque o jardín público.

SECCION PRIMERA: Condiciones Particulares

Artículo 5.21.5 - Equipamiento Docente

1. Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes y se construirán sin barreras arquitectónicas para minusválidos, los terrenos que hayan de ser destinado a un docente serán practicables y su superficie no será inferior a diez (10) m² por alumno.

Artículo 5.21.6 - Equipamiento de Ocio

1. Cumplirá en cuanto le sea de aplicación las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.
- 2.- Hasta mil (1.000) espectadores o participantes.
- 3.- Más de mil (1.000) espectadores o participantes.

3. En categoría tercera sólo se admiten emplazamientos reservados al efecto en el planeamiento o exteriores al suelo urbano. En todo caso, la concesión de licencia podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que puedan producir sobre el tráfico y la estructura urbana existente.

Artículo 5.21.7 - Equipamiento Deportivo

1. Se regirá por la normativa zonal. Como norma general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. Salvo cuando se señale expresamente lo contrario, se sobrentenderá el carácter público de las áreas destinadas a este uso.



Artículo 5.21.8 - Mercados Centrales de Comercio Básico

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Artículo 5.21.9 - Servicios de la Administración

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Artículo 5.21.10 - Bomberos

En los que les fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

Artículo 5.21.11 - Depuradora

En los que les fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

Artículo 5.21.12 - Resíduos Sólidos

En los que les fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

Artículo 5.21.13- Desarrollo y Ejecución de los servicios infraestructurales

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas Subsidiarias como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.

Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.



CAPITULO VEINTIDOS: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Art. 5.22.1 - Definición

Las condiciones particulares de las distintas tipologías edificatorias son las que conjuntamente con las generales reguladoras de la edificación y de los usos ordenan la edificación en el Suelo Urbano, en el Apto para Urbanizar.

SECCION PRIMERA: Condiciones particulares en edificación cerrada o entre medianeras

Art. 5.22.2 - Parcela mínima

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios de la misma, se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo al artículo 5.18.3 de estas Normas.

2. Cuando no se dé alguna de las dos condiciones anteriores deberán cumplirse alguna de las siguientes:

a) Reposición de la vivienda unifamiliar original de la parcela con sus servicios.

b) Limitación de la forma y sus dimensiones, siguiéndose los siguientes mínimos, según el ancho o latitud de la calle.

Ancho de calle	Superficie mínima	Fachada mínima	Fondo mínimo	Circulo inscribible
8 - 10 m.....	80 m ²	4 m.....	8 m.....	Ø ≥ 4 m
10 - 15 m.....	100 m ²	6 m.....	10 m.....	Ø ≥ 5 m
+ de 15 m.....	125 m ²	8 m.....	12 m.....	Ø ≥ 6 m

3. Las parcelas inferiores a la mínima solo podrán edificarse previa reparcelación con los colindantes, no admitiéndose esta cuando queden parcelas colindantes sin posibilidad de alcanzar la superficie mínima.

4. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones mínimas si la parcela está entre dos ya construidas.



Artículo 5.22.3 - Alineaciones y Rasantes exteriores

Las alineaciones y rasantes exteriores a los que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se reflejen en los planos de ordenación o fichas, de estas Normas Subsidiarias o en los instrumentos de desarrollo.

Art. 5.22.4 - Chaflanes

1. En el cruce de dos calles se podrán establecer una alineación en chaflán de tres metros como mínimo el cual será perpendicular a la bisectriz del cruce y será necesario para su realización un informe favorable de la oficina Técnica.
2. Los encuentros de alineaciones curvados entre dos calles se podrá resolver en chaflán de las características mínimas expresadas en el apartado anterior pero se tendrá que resolver dentro de la línea curvada.

Artículo 5.22.5 - Fondo edificable máximo

Con arreglo a su definición en el artículo 5.10.9, el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros.

Art. 5.22.6 - Altura máxima

1. Se establece para cada sector por medio de las determinaciones que al respecto se definen en el capítulo once, entendiéndose que en defecto de definición expresa será de aplicación el Artículo 5.11.9.
2. En suelo urbano la altura viene definida en el Plano de Volumetría.

Art. 5.22.7 - Edificio en esquina o con varias fachadas

1. En las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente se establezca otra solución en la normativa particular.
2. Los muros de contiguidad de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.

SECCION SEGUNDA: Condiciones particulares en edificación abierta

Artículo 5.22.8 - Parcela mínima

Para este tipo de edificación existe solo una categoría y viene limitada por la forma y sus dimensiones siguiéndose los siguientes mínimos.



Parcela mínima	Circulo inscribible	Máxima Edificabilidad	Altura máxima
300 m ²	Ø ≥ 15 m	1,20 m ² /m ²	3 plantas

Artículo 5.22.9 - Ocupación

1. Según su definición en el artículo 5.10.10, la ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%) en todos los casos.
2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.

Artículo 5.22.10 - Separaciones a linderos y retranqueos

1. Las separaciones a linderos y retranqueos serán como mínimo de cinco (5) metros.

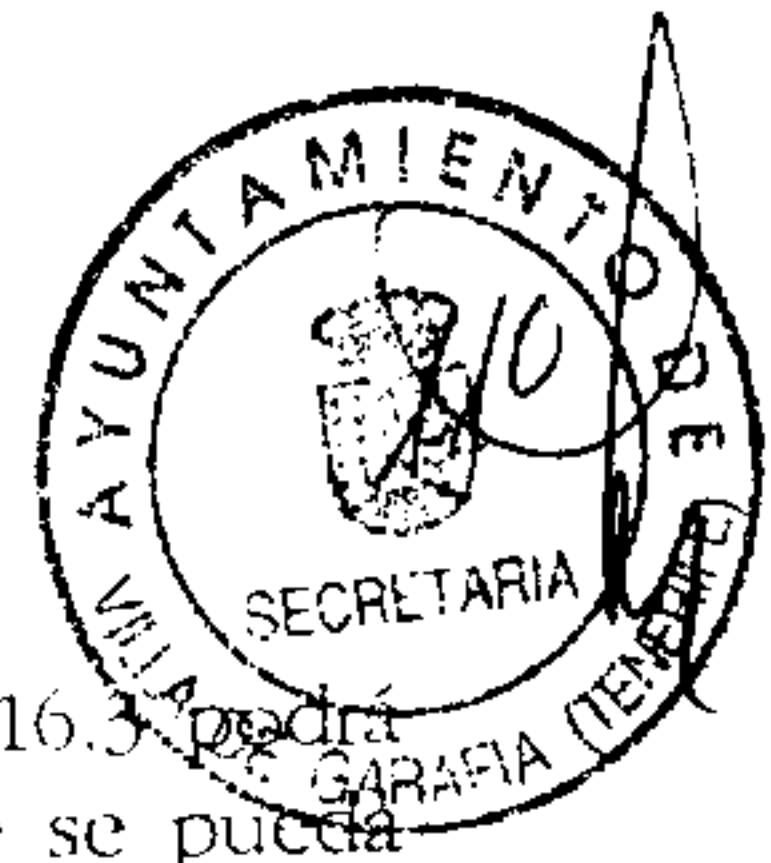
Artículo 5.22.11 - Separaciones entre bloques

La separación entre bloques no será menor a la semisuma de las alturas de las fachadas que esten enfrentadas, admitiéndose la mitad de esta semisuma cuando las fachadas enfrentadas no coincidan en más de 15 mts.

Artículo 5.22.12 - Tratamiento de los espacios libres

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. a cualquier punto de aquellas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, cubiertas, (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, Kioskos, templetos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.



Artículo 5.22.13 - Remodelación del volumen

Mediante Estudio de Detalle justificado con base en el Artículo 5.16.3 podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela, sin que se pueda derivar con ello mayor aprovechamiento.

**SECCION TERCERA: Condiciones particulares en edificación de ciudad
jardín**

Artículo 5.22.14 - Parcela mínima

1. Para este tipo de edificación existen dos categorías y vienen limitadas por la forma y sus dimensiones siguiendo los siguientes mínimos:

Aislada o Pareada o Colonia	Parcela mínima	Circulo inscribible	Edificabil. máxima	Altura máxima	Ocupación
	200 m ²	Ø ≥ 12 m	0.80 m ² /m ²	2 plantas	40%

En Hilera (H)	Parcela mínima	Circulo inscribible	Edificabili.	Altura máxima	Ocupación
	150 m ²	Ø ≥ 6 m	-----	2 plantas	50 %

2. Se podrán aceptar la agrupación de viviendas formando colonias siempre que su número total no exceda al múltiplo entero de la parcela mínima.

Artículo 5.22.15 - Construcciones auxiliares

1. Fuera del conjunto de la ocupación se permiten construcciones auxiliares con destino a garajes, cuya superficie no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela, con una altura de una planta, admitiéndose su adosamiento a linderos en una longitud máxima de doce (12) metros.

2. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios libres debido a los retranqueos o separaciones a linderos.



Artículo 5.22.16 - Separaciones a linderos y retranqueo

1. Las separaciones a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de tres (3) metros.
2. Los retranqueos en el frente será obligatoriamente de tres (3) metros.
3. Las zonas destinadas a espacios libres por motivo de retranqueos a vía o separaciones a linderos no podrá ser ocupada por construcción alguna que ocupe volumen, salvo para acceso al garaje o que lo permita la normativa particular de la zona.

Artículo 5.22.17 - Tratamiento de los espacios libres

1. Estas superficies estarán normalmente destinados a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertos al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, y sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, templetos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.
2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela.

SECCION CUARTA: Condiciones particulares para la edificación industrial

Artículo 5.22.18 - Parcela mínima

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima la de ochocientos (800) metros cuadrados, con los siguientes requisitos según la forma y dimensión de la parcela.

Parcela mínima	Longitud Fachada	Circulo inscribible	Ocupación
800 m ²	20 m	20 m	Superficie de la parcela menos

Se exceptúan las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales o que lo permita la normativa particular de la zona o del planeamiento que se desarrolle.

Artículo 5.22.19 - Separaciones a linderos y retranqueos

1. El retranqueo de la edificación en el frente a vía y la separación a los restantes linderos será de cinco (5) metros.



Cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la edificación colindante sea ya medianera.
- b) Que se trate de edificaciones adosados de proyecto unitario.
- c) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería, el cual se tendrá que inscribir en el Registro de la Propiedad.

3. El espacio libre del retranqueo a fachada podrá dedicarse a aparcamiento y jardín, disponiéndose como mínimo un árbol por cada 10 m. de fachada.

Artículo 5.22.20 - Separación entre edificios

Cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas que tengan planos de fachada enfrentadas, la separación mínima entre ellos ha de ser de cinco (5) metros.

Artículo 5.22.21 - Ocupación máxima

1. La ocupación máxima admitida no podrá superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
2. En casos de adosamiento de parcelas también se aplicará lo manifestado en el apartado anterior, pero nunca han de ocuparse los retranqueos o separaciones a linderos.

Artículo 5.22.22 - Altura de los edificios

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de los siete (7) metros, medidos desde la rasante de la acera o arcén, tomada en el punto de cota más alta, hasta el arranque de la cubierta o techo del último forjado.
2. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial cuando no contradigan otras limitaciones específicas pero siempre han de tratarse con un profundo respeto hacia el entorno, siendo necesario informe favorable de la oficina técnica.

Artículo 5.22.23 - Altura de pisos

1. La altura mínima entre piso y techo será de tres (3) metros.

Artículo 5.22.24 - Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima se fija en uno coma dos (1,2), metros cuadrados por metro cuadrado de parcela (1,2 m²/m²).



Artículo 5.22.25 - Condiciones de estética

1 - . Medianeras:

En caso de construcciones adosadas en un linde de medianera no se admitirán diferencias de altura superiores a un metro y medio (1,5) metros medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectivas.

2. Fachadas:

La composición y tratamiento de las fachadas ha de ser acorde con el entorno y con el mayor respeto a este, realizándose los parapetos de cubierta para evitar su vista desde la calle. La cubierta se tratará como una fachada más.

3. Protección de arbolado:

1. En el espacio libre resultante del retranqueo deberá realizarse la plantación de arbolado inmediata al cerramiento de la parcela.

2. El intervalo medio será de cinco (5) metros, adecuándose al aparcamiento en superficie si se dispusiera de este.

Artículo 5.22.26 - Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1. Residencial: Se admite el uso Residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

a) Estar adscrita al edificio industrial.

b) La proporción máxima será de dos (2) viviendas por industria, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

2. Servicios Terciarios: El uso de servicios Terciarios es admisible en su clase de oficinas y siempre que esten ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

Se admiten comercios, cuando las condiciones particulares de la zona lo permitan.

3. Dotacional: El uso Dotacional compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

4. Usos infraestructurales: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.



TITULO SEXTO: PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES, PAISAJES, SITIOS HISTORICOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS

CAPITULO 1: LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Artículo 6.1.1. - Patrimonio Histórico

Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes de carácter natural o producto de la acción del hombre que constituyen la identidad del legado histórico de Garafía, integrado por los espacios naturales, paisajes, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de la Villa y de sus núcleos de población, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

Artículo 6.1.2. - Protección del Patrimonio Histórico

1. La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas, en la legislación supramunicipal, en las presentes Normas y en los documentos que lo desarrollaren.

2. El Ayuntamiento establecerá con la composición y régimen que reglamentariamente se determine una Comisión de Control y Protección del Patrimonio que tendrá como finalidad fundamental asesorar a la sección de Urbanismo en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de aplicación de los Catálogos de Protección.

Artículo 6.1.3. - Catálogos de Protección.

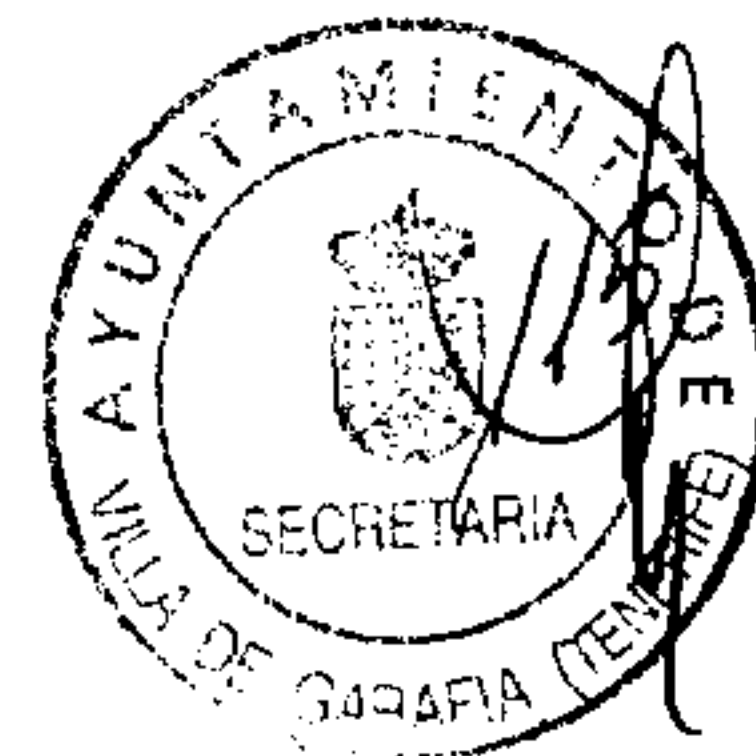
Las Normas contendrán los Catálogos y Normativas de Protección siguientes:

- a) Del Patrimonio Arquitectónico.
- b) Espacios y elementos urbanos.
- c) Elementos naturales, paisajes, sitios históricos y zonas arqueológicas.
- d) Zonas de protección ambiental en los Asentamientos Rurales.

En cada uno de ellos se relacionarán y se representarán los elementos sujetos a protección con su normativa de aplicación.

Artículo 6.1.4 - Planes y Normas Especiales para la protección.

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrían limitar las determinaciones de las Normas en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y alterar las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación de las Normas Subsidiarias.



CAPITULO 2: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.2.1. - Finalidad y objeto

Las presentes Normas, pretenden recoger íntegramente el contenido y determinaciones contenidas en la Ley 12/1994, del 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, donde se regula la ordenación de los recursos naturales del Archipiélago, determina las distintas categorías de protección y sus instrumentos de planificación, configura un nuevo modelo de organización administrativa y establece un régimen sancionatorio capaz de garantizar la finalidad y objetivos que la Ley prevé.

La finalidad es la protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales del Término Municipal de la Villa de Garafía y de los procesos ecológicos esenciales que en ellos tienen lugar, así como el mantenimiento y restauración del paisaje que sustentan.

El objeto es el establecimiento de apoyo al régimen jurídico general de los Espacios Naturales de Canarias y particularmente aquellos integrados en éste Término Municipal.

Artículo 6.2.2. - Ambito espacial y alcance

1. La Ley 12/1994 del 19 de Diciembre determina el ámbito de aplicación a todo el territorio terrestre y marítimo, tanto al suelo como al subsuelo y vuelo, sin perjuicio de las competencias del Estado.
2. En los Espacios Naturales Protegidos que se regula, los ordenamientos sectoriales están subordinadas a la finalidad de conservación.

Artículo 6.2.3. - Deberes de conservación

1. Los ciudadanos y los poderes públicos tienen el deber de respetar y conservar los Espacios Naturales y de reparar el daño que se cause a los mismos.
2. Los titulares de cualquier derecho que afecte a los terrenos incluidos en los Espacios Naturales tienen el deber de facilitar el acceso a los representantes de la Administración para desarrollar las funciones de conservación e inspección.
3. Las Administraciones competentes asegurarán el mantenimiento y conservación de los recursos naturales, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, garantizando que la gestión de aquellos se produzcan sin merma de su potencialidad y compatibilidad con los fines de protección.
4. Especialmente, las Administraciones competentes velarán por la adecuada utilización del suelo, en congruencia con la función social que la propiedad está llamada a cumplir.



CAPITULO 3: ORDENACION DE LOS DERECHOS NATURALES

Artículo 6.3.1. - Planes de Ordenación de los Recursos Naturales

1. La regulación del aprovechamiento de los Recursos Naturales se realizará por los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y por los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.
2. Los Planes de Ordenación de Los Recursos Naturales serán de ámbito insular y se integrarán en los Planes Insulares de Ordenación, previstos en la Ley Territorial 1/1987, del 13 de marzo.
3. La planificación hidrológica insular y por tanto la del Término municipal se adaptará a lo previsto en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.
4. Será el Gobierno de Canarias, sin perjuicio de las competencias del Estado, el que aprobará las directrices para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

Artículo 6.3.2 - Contenido de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

Será el dispuesto en el art. 7 de la Ley 12/1994, del 19 de Diciembre de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 6.3.3 - Espacios Naturales Protegidos

Las categorías, fundamentos, Reservas Naturales, Monumentos Naturales, Paisajes protegidos, sitios de interés científico, viene regulada en los art. 8 al 15 de la Ley 12/1994, del 19 de Diciembre de Espacios Naturales de Canarias. Su enumeración se relaciona en el art. 7.4.2 apartado 2 de estas Normas.



CAPITULO 4. REGIMEN DE USOS

Artículo 6.4.1. - Finalidad

1. A los efectos de lo previsto en las presentes Normas, los posibles usos en un Espacio Natural Protegido, tendrán la consideración de "permitidos", "prohibidos" y "autorizables".
2. Serán "permitidos" los usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de espacio, "prohibidos" los que supongan un peligro presente o futuro, directo o indirecto para el espacio natural o cualquiera de sus elementos o características, y "autorizables", aquellos que bajo determinadas condiciones puedan ser tolerados por el medio natural sin un deterioro apreciable de sus valores.
3. La valoración de compatibilidad de los usos y actividades en un Espacio Natural Protegido se realizará mediante informe emitido por el órgano al que corresponda la gestión y administración del espacio.
4. Los instrumentos del planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos deberán concretar el régimen de usos de acuerdo con la zonificación que establezcan, conforme a lo previsto en la Ley.

Artículo 6.4.2. - Usos permitidos

Con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de impacto ecológico, y otras normas sectoriales, se consideran usos o actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección de cada espacio natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables que se contemplen en el instrumento de planeamiento correspondiente a cada espacio.

Artículo 6.4.3. - Usos prohibidos

Son usos o actividades "prohibidos" todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural, y en particular, los siguientes:

- a) Hacer fuego fuera de los lugares autorizados.
- b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluídas en la relación de las que puedan ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluídas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.



- e) La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.
- f) La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido y de sus recursos.
- g) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo rústico dentro del ámbito de protección.
- h) La alteración o destrucción de las señales de los Espacios Naturales Protegidos.
- i) La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.
- j) La destrucción, mutilación, corte o arranque así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los catálogos de Especies Amenazadas.
- k) La utilización de vehículos todoterreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del espacio natural, fuera de los lugares autorizados.
- l) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestre.
- m) Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planeamiento y demás normas de aplicación.
- n) Cualquier otro incompatible con los fines de la declaración de protección, de acuerdo con lo previsto en los Planes de Ordenación de Los Recursos Naturales o en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Artículo 6.4.4 - Usos autorizables

Son usos "autorizables" en Espacios Naturales Protegidos, los sometidos por la Ley 12/1994 del 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, por los instrumentos de planeamiento o por el art. 5.3.2. y siguientes de estas Normas.



CAPITULO 5: INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 6.5.1 - Responsabilidades

Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la Ley 12/1994 del 19 de Diciembre, de Espacios Naturales y en Las presentes Normas generarán responsabilidad administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal o civil y de acuerdo con lo previsto en la Ley estatal 4/1989, de 27 de marzo.

Artículo 6.5.2 - Infracciones y Sanciones

1. Son infracciones, a las presentes Normas, además de las acciones y omisiones relacionadas en el artículo 38 de la Ley estatal 4/1989, del 27 de marzo, las siguientes:

a) El incumplimiento de las determinaciones contenidas en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o en los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.

b) La alteración de los valores de un espacio natural con ánimo de impedir su declaración como "protegido" o provocar su descalificación.

c) La lesión de la armonía del paisaje o su alteración en detrimento de la perspectiva del campo visual.

d) La extracción de áridos en zonas en las que no sea compatible con la categoría de protección de que se trate.

e) Hacer fuego con grave riesgo para la integridad del espacio natural.

2. Las infracciones serán calificadas, como leves, menos graves, graves y muy graves, atendiendo a su repercusión, a su trascendencia respecto a la seguridad de personas y bienes y a las circunstancias del responsable, su grado de malicia, participación y beneficio obtenido, así como a la irreversibilidad del daño o deterioro producido en la calidad del recurso o bien natural protegido.

3. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, el infractor deberá reparar el daño causado.

Artículo 6.5.3 - Potestad Sancionadora

1. Corresponde al Gobierno de Canarias la titularidad de las competencias para incoación, tramitación y resolución de los expedientes sancionadores por infracción de las previsiones de la Ley 12/1994, del 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.



El Gobierno delegará en el Cabildo Insular, como parte de la gestión de los Espacios Naturales Protegidos, la incoación, tramitación y resolución de los expedientes por infracciones.

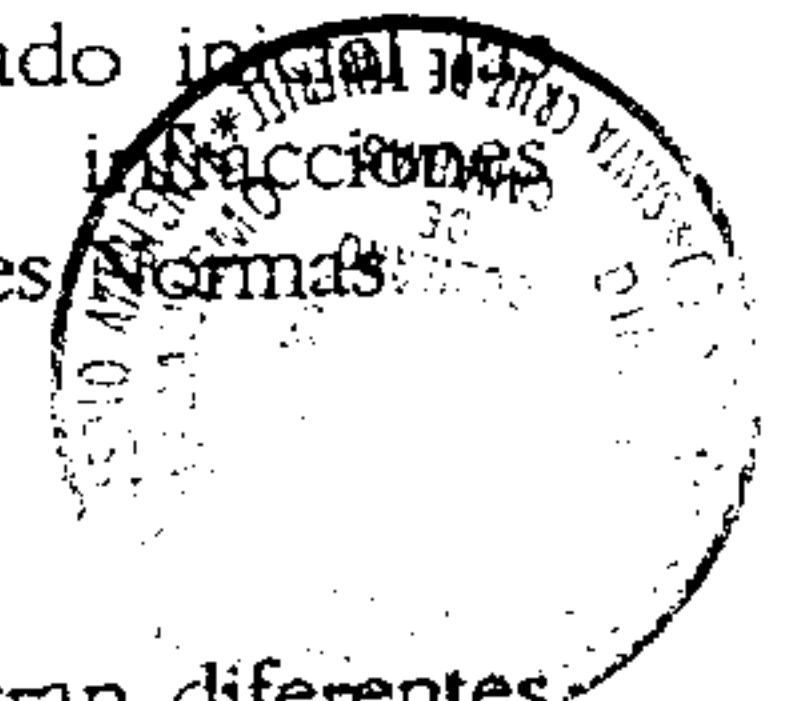
2. Los actos dictados por los órganos del Cabildo Insular de esta materia, podrán ser objeto de recurso ordinario ante el consejero competente en materia de Conservación de la Naturaleza, de acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones Públicas Canarias.

3. Todas las sanciones pecuniarias por infracción a la Ley 12/1994 del 19 de Diciembre se ingresarán en el Tesoro del Cabildo Insular, debiendo afectarse de forma finalista a inversiones o mantenimiento de los Espacios Naturales Protegidos.

4. Incoado un expediente sancionador, por acuerdo motivado del órgano al que corresponda la resolución de incoación, podrán adoptarse medidas de carácter provisional que aseguren la eficacia de la resolución final que pudiera recaer.

Artículo 6.5.4. - Prescripción

En ningún caso prescribirá el deber de restituir a su estado inicial las cosas y la realidad biofísica alterada por los efectos de infracciones administrativas contra la Ley 12/1994 y las recogidas en las presentes Normas.



Artículo 6.5.5. - Medidas de carácter provisional

1. Las delimitaciones recogidas en los planos de ordenación, integran diferentes zonas del suelo rústico protegido nivel 1, cuya regulación específica establecida por estas Normas, tendrán carácter vinculante hasta la redacción del planeamiento previsto en la Ley 12/1994, del 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

2. Incluidos en la Ley 12/1994 y con relación al Término Municipal de la Villa de Garafía, se encuentra: Reserva Natural integral del Pinar del Garafía, Reserva Natural de las Costa de Izcagua, Paisaje Protegido del Tablado (sometido a Plan Especial en estas Normas), Parque Nacional de la Caldera de Taburiente, además y según la delimitación prevista en estas Normas; los Parques Naturales de Barranco de los Hombres y de Fagundo, San Antonio del Monte (pendiente del Plan Especial).

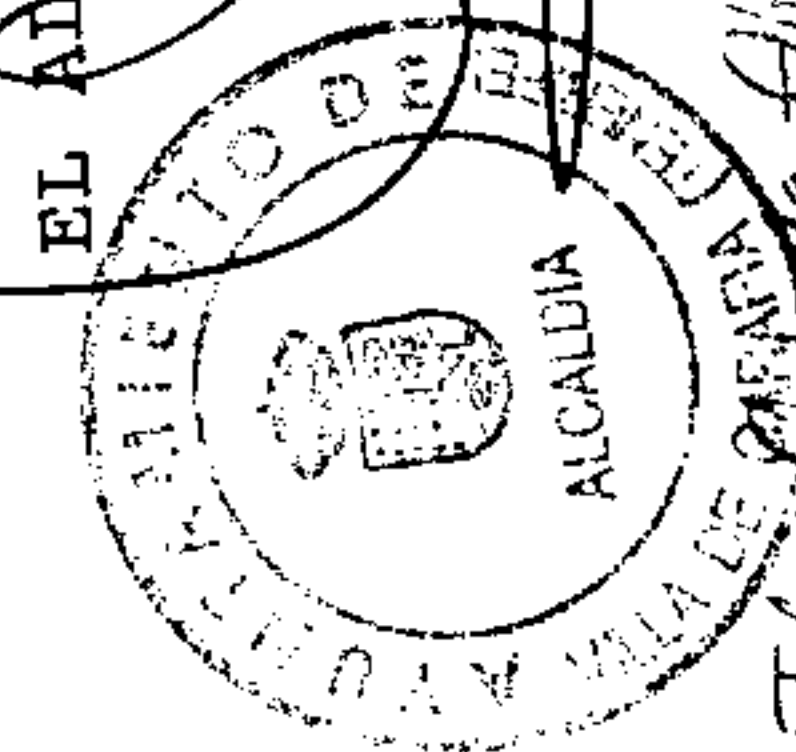
LIGENCIA.- La extiendo yo, la Secretaria-Acctal., para hacer constar que este documento sellado y numerado del nº. 1 al 120, integra las Normas Subsidiarias Municipales, subsanando los reparos formulados por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 30 de Julio de 1.998, y aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de Diciembre de 1.998.

Villa de Garafía a 29 de Diciembre de 1.998.-

Vº. Bº.

EL ALCALDE,

Fdo. Antonio Abilio Reyes Medina



LA SECRETARIA-ACCTAL.,

