

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
ENTRADA 16 AGO. 1984
DELEGACION DE S/C. DE TENERIFE

EL TAMADUSTE

PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 2

OFICINA DE VISADOS DEL C.O.A.
LA CRUZ DE TEN.
Documentos complementarios de Expediente
Nº 12628 aportada en fecha 17/8/84

PROMOTOR

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALVERDE

FECHA

octubre 1983

ARQUITECTOS

agustín cabrera domínguez
m^a nieves febles benitez
josé ángel pérez calero

ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

Las presentes normas reguladoras corresponden al Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono 2 del Tamaduste, en el Término Municipal de Valverde (El Hierro), siguiendo las directrices del Plan General de dicho Municipio.

La finalidad de estas Ordenanzas consiste en desarrollar ordenadamente el núcleo turístico que se prevé en el Plan General, mediante su correcta aplicación.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están subordinadas a la legislación vigente, especialmente al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1975, así como a aquellas normas o reglamentaciones que pueden afectar a los usos derivados del Plan.

El otorgamiento de licencias y la intervención de la Administración en el desarrollo del presente Plan, estará sujeto a lo dispuesto en los artículos 178 a 190 de la Ley del Suelo.

La vigencia por el mantenimiento de estas normas y su correcta y adecuada aplicación, corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración Pública.

Las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión mientras no sean derogadas o modificadas, con arreglo a derecho, total o parcialmente por otras.

2. ZONIFICACION

El área objeto del Plan y regulada por las presentes Ordenanzas se ha estructurado en las siguientes zonas:

- a) Zona residencial
- b) Equipamiento cultural y asistencial
- c) Equipamiento comercial
- d) Espacios libres de uso público y sendas peatonales
- e) Red viaria.

3. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

3.1 EDIFICACION RESIDENCIAL:

3.1.1 Tipo de edificación:

De dominio y uso privados, corresponde a la edificación con destino a viviendas unifamiliares en ciudad jardín adosadas o aisladas.

3.1.2 Solar edificable:

Se considera solar edificable el que tenga acceso por una o más vías rodadas o sendas peatonales, que estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan los servicios mínimos de alumbrado, abastecimiento de agua y saneamiento.

3.1.3 Superficie de las parcelas:

-Parcela mínima: Se entiende como tal la menor superficie que es capaz de admitir la edificación. Viene definida por su superficie, morfología, y nivel de urbanización de la vía a la que da frente.

Las parcelas mínimas son las que se indican gráficamente en el plano de parcelación (Plano nº3).

- Parcela máxima: Se entiende como ~~la~~ ^{la} máxima superficie que se ha previsto para admitir la edificación.

La parcela máxima construible será la resultante de unir dos parcelas contiguas, que son las que en el Plano de parcelación corresponden a viviendas adosadas.

3.1.4 Superficie máxima edificable y retranqueos:

Retranqueos:

Se define como la distancia más corta desde cualquier punto de la fachada a los linderos de la parcela, tanto a vías como a colindantes.

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar los retranqueos establecidos en las presentes Ordenanzas, tal y como se indican en el plano 4, tanto en el caso de parcela mínima como en el de parcela máxima ya definida.

3.1.5 Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fijara en función de los metros que alcance su coronación, antepecho y el número de plantas, debiendo cumplirse los dos supuestos en todos los casos.

La altura máxima en edificaciones adosadas se tomará en la intersección de la línea media rasante de la vía de acceso, de tal manera que la altura de viviendas adosadas resulte la misma; figura 1.

En caso de viviendas aisladas la altura máxima se medirá sobre el punto medio de la rasante de

la vía rodada o sendas de acceso.

En caso de parcelas situadas en esquinas, se tomará como base para determinar la altura, el eje del solar por la rasante de la vía más alta que dé a dicha parcela. (fig. 2).

En caso de parcelas situadas dando a vía rodada, y peatonal, se tomará la altura por la rasante de la vía rodada.

La altura máxima permitida será de una planta y de 4,00 m., incluido antepecho, en caso de cubiertas planas, si es inclinada la altura máxima será de 4,50 m. No se permite ningún tipo de edificación en cubierta, sino la destinada a albergar bidones de agua, la que protegerá de vistas, con una altura máxima de 1m.

3.1.6 Volados:

No se permite volados de ningún tipo, respecto a los planos de fachada.

3.1.7 Patios interiores:

La superficie mínima será de 9 m², y el lado mínimo de 3 m. para los casos de ventilación e iluminación de estancias principales, tales como dormitorios, cocinas o salones.

3.1.8 Cubiertas:

Atendiendo a la peculiaridad del lugar, dada por el carácter estético tan potente que le imprime la zona de protección, las cubiertas de las edificaciones serán planas o inclinadas, de soluciones iguales a las tradicionales, por tanto se prohíben los vuelos de forjados y de todo tipo.

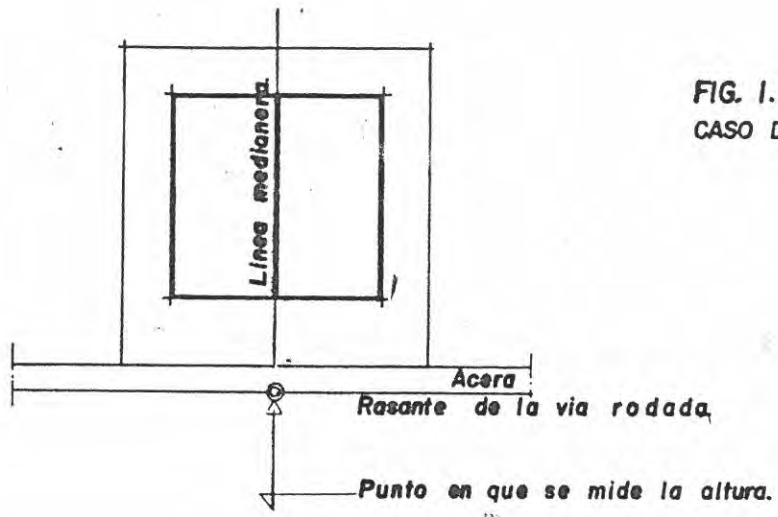


FIG. 1.-
CASO DE VIVIENDAS ADOSADAS.

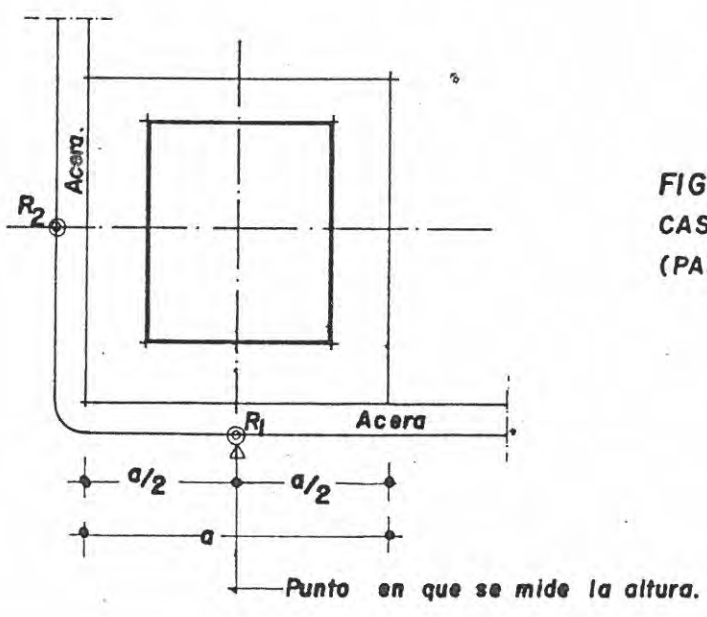
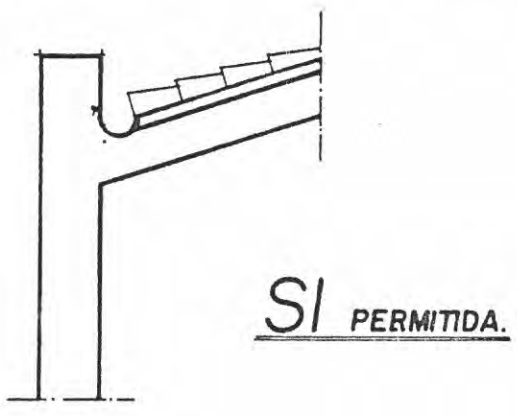


FIG. 2.-
CASO DE VIVIENDAS AISLADAS
(PARA $R_1 > R_2$)

CUBIERTAS.



Forjado volado.



Se recomienda que las viviendas adosadas tengan el mismo tratamiento de cubierta.

3.1.9 Usos permitidos:

Se permite el uso de vivienda, compatible con el de garajé tanto en Planta baja como en sótano.

3.1.10 Condiciones estéticas:

Las construcciones deberán adaptarse a su entorno, garantizando la unidad del conjunto.

Fachada:

Se prohíbe la utilización de aplacados cerámicos en tratamiento de fachadas. Se utilizará en su lugar piedra del lugar o elemento pétreo similar. Se obliga a terminar adecuadamente las medianerías, como si fueran otra fachada más, en tanto no se construya la edificación adosada. Para ello se enfoscará y se pintará.

Los colores permitidos en fachadas serán blancos y ocres. Se permite asimismo, el color en la carpintería.

Cercas:

El cerramiento opaco del jardín será de 1 metro de altura como máximo. El acabado de ésta será de piedra vista del lugar.

La altura del cerramiento podrá aumentar en 1 m. por medio de una verja diáfana de madera o metálica, que permita la visión de las edificaciones desde las sendas o vías.



3.2 EQUIPAMIENTO CULTURAL Y ASISTENCIAL

3.2.1 Tipo de edificación:

De dominio y uso público, corresponde a la edificación singular, aprobada en torno al núcleo representativo central, con uso asistencial, sanitario, docente y cualquier dotación de interés público y social.

3.2.2 Solares edificables para este uso:

Se consideran solares edificables destinados a tal fin los reseñados en los planos, teniendo acceso dichos solares por una vía rodada o por una senda peatonal, siempre que estén urbanizados, considerándose como tales los que tengan los servicios mínimos de alumbrado, abastecimiento de agua y saneamiento.

3.2.3 Superficies de las parcelas:

El número de parcelas es de tres, cuyas superficies se indican en el plano parcelario (plano 3).

3.2.4 Superficie máxima edificable:

Es la resultante de ocupar la parcela en su totalidad, excepto la franja de 3 m. ocupada por el soportal exterior cubierto, el cual se vierte a la plaza representativa del conjunto.

3.2.5 Altura de la edificación:

Se fijará en función de los metros que alcance su coronación o antepecho, y del número de plantas, debiéndose cumplir los dos supuestos en todos los casos.

La altura máxima se medirá respecto a la cota de plaza pública definida en plano 2.

La altura máxima permitida será de una planta y de 4 m. incluidos antepecho o coronación.

No se permite ningún tipo de edificación en las cubiertas, excepto la destinada a albergar bidones de agua, los que se protegerán de vistas con construcción de altura máxima de 1 metro.

3.2.6 Volados:

No se permitirán de ningún tipo.

3.2.7 Soportes:

En la zona de equipamiento la edificación se retranqueará 3 m. en su parte interior que da a la plaza, de forma que se cree un soportal a la misma cota que la rasante de dicha plaza interior. A tal efecto, cada edificio dejará pilares circulares con una distancia entre ejes de 3,8 a 4 m., y de una dimensión de 30 cm. de diámetro. Podrán ser o no portantes, de forma que se consiga el soportal, pero no condicione la estructura general del edificio.

La altura interior de dicho soportal será de - 2,70 m. libres, y la de coronación exterior de - 3,20 m.

3.2.8 Condiciones estéticas:

- Fachadas:

Se prohíbe la utilización de aplacado cerámico en el tratamiento de fachada. Se utilizará en su lugar piedra de la zona o elemento pétreo similar.

Los colores permitidos en fachada serán blancos y ocres. Se permite asimismo, el color en la -

carpintería.

3.3 EQUIPAMIENTO COMERCIAL



3.3.1 Tipo de edificación:

De dominio y uso privado, corresponde a la edificación aislada con destino a comercio. Una de ellas situada en el núcleo representativo ventral y la otra con vistas al mar, destinada a restaurante.

3.3.2 Solares edificables:

Son los reseñados en los planos, ya que tienen acceso a una o más vías rodadas o sendas, y siempre que estén urbanizados, considerándose como tales aquellos que tengan los servicios mínimos de alumbrado, abastecimiento de agua potable y saneamiento.

3.3.3 Superficie de las parcelas:

Es la indicada en el plano parcelario (plano 3).

3.3.4 Superficie máxima edificable y retranqueos:

Retranqueos:

Se define como la distancia más corta desde cualquier punto de la fachada a los linderos de la parcela, tanto a vías como a colindantes.

Superficie máxima edificable:

Será la resultante de aplicar los retranqueos establecidos en las presentes ordenanzas, y tal como se indica en el plano 4.

En la parcela destinada a restaurante la edificación se retranqueará 4m. en todo el perímetro de la parcela.

3.3.5 Altura de la edificación:

Se fijará en función de los metros que alcance su coronación o antepecho, y del número de plantas,

debiéndose cumplir los dos supuestos en todos los casos.

La altura máxima se medirá sobre la rasante de la plaza pública, en el caso de comercio situado en el núcleo central.

En el caso de parcela para restaurante se medirá sobre la rasante del punto medio de la línea de encuentro, entre la parcela y la vía rodada.

La altura máxima permitida será de una planta. La altura exterior, incluido antepecho o coronación, será de 4 m.

No se permite ningún tipo de edificación en las cubiertas, excepto la destinada a albergar bidones de agua, los que se protegerán de vistas con construcción de altura 1,50 m.

3.3.6 Volados:

No se permiten de ningún tipo.

3.3.7 Condiciones estéticas:

Fachadas:

Se prohíbe la utilización de aplacados cerámicos en el tratamiento de fachadas. Se utilizará en su lugar piedra de la zona o elemento pétreo similar. Los colores permitidos en fachada serán blancos y ocres. Se permitirá asimismo color en la carpintería.

Se obliga a terminar adecuadamente las medianerías, como si fueran otras fachadas más, en tanto no se construya la otra edificación.

Cercas:

El cerramiento opaco del jardín será de 1 m. de altura como máximo. El acabado de éste será de -



piedra vista del lugar.

La altura del cerramiento podrá aumentarse en 1 m. por medio de una verja de madera o metálica, diáfana, que permita la visión de las edificaciones desde las sendas o vías.

3.4. ESPACIOS LIBRES Y SENDAS PEATONALES

De dominio y uso público. En ellos se desarrollarán los usos propios de la calificación, paso de peatones, jardines, juegos de niños.

Se permiten instalaciones de servicio públicos (transformadores, aseos, etc.), siempre que no afecten al uso propio de la zona.

Se permite la instalación de pequeños kioscos, siempre que no tengan una superficie superior a seis metros cuadrados por unidad (6 m^2), ni una altura superior a una planta o 3,50 m., y que la superficie ocupada sobre el total de la zona verde donde se ubique no represente más del 1%.

La zona de protección se bordeará con un peatonal de anchura mínima de dos metros.

Los materiales de acabado serán tal como se indican en planos:

- Baldosa hidráulica y bordillos de hormigón en aceras.
- Empedrado de piedra del lugar y jable en peatonales interiores.
- Lasas de piedra natural o artificial (en plaza pública) o bien pavimentos de terrazo de primera calidad.

Los muros de contención existentes se acabarán obligatoriamente con piedra del lugar.

3.5 ZONAS DE PROTECCION

De dominio y uso público.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, permitiéndose únicamente obras de acondicionamiento paisajístico que no desvirtúen los valores naturales, así como las destinadas al uso peatonal: sendas bancos, petos de protección.

Los pavimentos de los caminos que crucen esta zona deben estar integrados con ella, utilizándose por tanto materiales iguales a los existentes: empedrado de piedra del lugar y jable.

3.6 VIAS RODADAS Y APARCAMIENTOS

Toda la red viaria será de dominio y uso público. No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, que corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalizaciones de tráfico.

Los aparcamientos en vías públicas tendrán una longitud de 5 m. y una anchura de 2,20 m. como mínimo.

El material de acabado será firme asfáltico.

Los muros de contención existentes se acabarán obligatoriamente con piedra del

Registro oficial de arquitectos de canaria
lugar de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del decreto. (16/1976)

Fecha 7 AGO, 1984

numero 12 6 2 8

el arqto. de control

conforme al encargo del propietario

PRESUPUESTO COMEDOR DE PERSONAL IFE/NORTE,
Aeropuerto de Tenerife Norte,
La Laguna.

PAGINA

| Ud. Num. | CANTIDAD | DESCRIPCION | PRECIO UNITARIO | IMPORTE |
|----------|----------|--|-----------------|---------|
| | | herrajes, escuadras, cepillos, gomas, acristalamiento con luna pulida incolora de 6 mm, silicona de sellado perimetral, recibido del prececto y colocación. | | |
| 1.24 | 12.18 | M2. de frente SECURIT de 10mm, compuesto por 2 hojas según planos mas montantes fijos, incluso frenos, tiradores, placa, herrajes de colgar y cerradura Kipon, ayudas de albanileria totalmente instalada. | | |
| 1.25 | 23.72 | M2. de pintura al temple proyectada y plastificada tipo gotele, en paramentos interiores, previa imprimación, lijado y empaste. | | |
| 1.26 | 57.58 | M ² barnizado a base de resinas fenolicas con aceites secantes resistentes a la humedad, tipo Kem Rex-Par de Sherwin Williams, previo lijado, imprimación y empaste, a tres manos. | | |
| 1.27 | 1.00 | P.A. de abono integro, en modificación del encendido electrico, separando zona comedor actual del resto, incluso mecanismos necesarios y otras ayudas. | | |
| 1.28 | 1.00 | Ud de vitrina ambiente de dimensiones 1300 x 600 x 1000, fabricada según planos. | | |
| 1.29 | 1.00 | Ud de vitrina refrigerada de dimensiones 1400 x 600 x 500, fabricada según planos. | | |
| 1.30 | 2.00 | Ud. de frigorifico de dimensiones 1440 x 730 x 2000 capacidad de 1500 | | |