

CAPITULO 4:
ORDENANZAS.

4. ORDENANZAS.

4.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 1.- Documentación del Plan Parcial.

1.- La documentación de la que consta este Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el T.R.L.S. y demás disposiciones reglamentarias.

2.- Comprende los siguientes documentos:

- CONSIDERACIONES PREVIAS.
- MEMORIA DE INFORMACION.
- MEMORIA DE ORDENACION.
- ORDENANZAS.
- PLAN DE ETAPAS.
- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

3.- Dichos documentos forman parte integrante del Plan Parcial entendiéndose todas sus disposiciones como determinantes del mismo.

Art. 2.- Interpretación de los documentos.

1.- Las Ordenanzas de la Edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de este Plan Parcial expresados en la Memoria.

2.- La delimitación gráfica de zonas y sistemas podrá ser precisada por el Proyecto de Urbanización que desarrolle a este Plan Parcial, respetando las siguientes reglas:

- Cuando no se altere la superficie de las distintas áreas delimitadas en los planos en más o en menos de un 5%.
- Cuando no se altere sustancialmente la forma de las áreas.
- Cuando los límites establecidos en este Plan Parcial coincidan con límites anteriormente aprobados, o con límites topográficos o físicos evidentes, no podrán ser objeto de modificación.

3.- En orden a interpretar cualquier duda, se tendrá siempre presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en Memoria u Ordenanzas.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Referencias a edificios o elementos firmes preexistentes.
- Textos explicativos y descripciones en la Memoria.
- Criterios generales de planeamiento.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 3.- Remisión al planeam:

1.- A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del Municipio, estas Ordenanzas se remiten a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes entendiéndose complementadas por aquellas y por las demás Ordenanzas municipales en todos aquellos aspectos no especificados en las mismas, y actuando subsidiariamente en tanto no se contradigan con las especificaciones de este Plan.

Art 4.- Competencias.

1.- Este Plan Parcial ha sido promovido por FADEL, S.L.

2.- El desarrollo del mismo se realizará a través de los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación y proyectos de urbanización.

Art. 5.- Desarrollo.

1.- Al objeto de completar las determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el art. 91 del T.R.L.S.

Art. 6.- Proyectos de Urbanización.

1.- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este Plan requerirá la tramitación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- Los Proyectos mediante los cuales se desarrollen cada una de las Unidades de Ejecución que componen este Plan Parcial podrán contener los criterios y alternativas viables para variar su proceso de ejecución en función de las demandas de edificación.

Art. 7.- Licencias y plazos de edificación.

1.- Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en los artículos 164 y siguientes de la LOTENC.

2.- La documentación, contenido y tramitación, así como otras especificaciones se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas Municipales de aplicación.

DILIGENCIA. Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

3.- En función de la prevé un plazo para la ejecución de cuatro años a partir de la fecha que comenzarán a contar el Ayuntamiento por los particulares.

4.2. REGLAMENTACION DETALLADA DE CADA UNO DE LOS USOS.

Art. 8.- Condiciones de los usos.

1.- Las Normas Subsidiarias vigentes señalan que dicho instrumento de planeamiento y, en su caso, los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, detallarán las condiciones de uso de cada sector del municipio.

2.- Por su adecuación a cada sector y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en permitidos y prohibidos, considerándose prohibidos todos aquellos no expresamente permitidos.

3.- Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, cuando se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública; privados, cuando se desarrollan en terrenos de propiedad particular; y colectivos, cuando se desarrollan en terrenos particulares pero, son destinados y se accede a ellos por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad o club.

4.- Por su relación entre sí, los usos se clasifican en compatibles e incompatibles. Se deben limitar ciertos usos en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable en función de la incompatibilidad con otros que se admiten y prevén.

5.- Son usos provisionales los que se establecen de forma temporal, no hacen necesaria la construcción de obras o instalaciones permanentes, y no dificultan la ejecución del planeamiento.

Estos usos podrán autorizarse a precario de acuerdo con el art. 136 de la Ley del Suelo, pero habrán de desaparecer, - y las obras e instalaciones a que hayan dado lugar, derribarse- sin derecho a ningún tipo de indemnización cuando el Ayuntamiento acuerde la renovación de la autorización. En ningún caso, podrán iniciarse las obras sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba, con las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad. Dicha autorización habrá de renovarse cada dos años; en defecto de la renovación, se considerará caducada.

Art. 9.- Clasificación de los usos.

1.- A los efectos de edificación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, definen los siguientes usos:

- a.- De naturaleza normalmente privada:
- Residencial.
 - Comercial y servicio.
 - Almacén.
 - Oficinas.
 - Industrial.
 - Garaje.
- b.- De naturaleza pública y calificados generalmente como sistemas de equipamientos:
- Docente.
 - Sanitario.
 - Asistencial.
 - Socio-cultural.
 - Administrativo.
 - Deportivo.
 - Abastecimiento.
- c.- De naturaleza pública o privada desarrolla dos normalmente en suelo no urbanizable:
- Agrícola.
 - Forestal.

2.- A los efectos de este Plan Parcial, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a.- Residencial.

1.- Comprenden las actividades propias de los edificios destinados a viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares, o a otras formas colectivas residenciales, como son los hoteles, pensiones, residencias.

2.- Generalmente se admiten casi todos los tipos de suelos privados, con algunas limitaciones en ciertas zonas - por ejemplo, las industriales- o regímenes de suelo - especialmente en el no urbanizable-, en función de su compatibilidad con otros usos.

3.- En algunas calificaciones zonales, se diferencia claramente el uso residencial unifamiliar del uso residencial plurifamiliar. El primero es el situado en parcelas independientes en edificio aislado o en agrupaciones en hilera de casas individuales, o bien en edificio con otros usos, y con acceso propio exclusivo. El uso residencial plurifamiliar es el que se da en edificios de viviendas con acceso y elementos comunes.

4.- Dentro del residencial, el uso turístico vendrá además regulado por la normativa específica dictada al efecto por la Administración.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 11 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

b.- Comercial y servicios.

Es el que corresponde a la actividad propia de los locales abiertos al público destinados a la venta al por mayor o al detalle, o a la prestación de servicios personales.

c.- Almacén.

Es el que corresponde a la actividad propia de los locales destinados al depósito de mercancías, productos de la agricultura o dedicados a la venta al por mayor.

d.- Oficinas.

Corresponde a las actividades administrativas, burocráticas, financieras, profesionales y similares, que se desarrollan en locales adecuados. Estas actividades pueden ser de carácter público o privado.

e.- Industrial.

Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas, sus correspondientes almacenes y patios de maniobra, y sus oficinas anexas. Incluye asimismo los talleres mecánicos de reparación de automóviles y estaciones de servicio.

f.- Garaje y aparcamiento.

Comprende la actividad de guarda de los vehículos en locales cerrados privados, colectivos o públicos, así como el aparcamiento al aire libre en espacios debidamente autorizados para ello.

g.- Docente.

Comprende los centros dedicados a la enseñanza preescolar, de Educación General Básica, Bachillerato, Formación Profesional y Educación Especial, sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas.

h.- Sanitario.

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

i.- Asistencial.

Comprende:
Las guarderías, centros maternos y jardines de infancia.

Las residencias de ancianos.
Los cementerios y
Las actividades asistenciales de carácter público no incluidas en otros usos.

j.- Socio-cultural.

Comprende las actividades culturales, recreativas y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y el arte, y las de carácter religioso. Se incluyen, por tanto, las Casas de Cultura, Salas de Espectáculos, Centros Sociales, Bibliotecas, Casinos, Salas de Arte..., y también las Iglesias, Templos, Capillas, Centros Parroquiales, Conventos y similares.

k.- Administrativo.

Comprende las actividades vinculadas a la Administración pública, como son las Oficinas Municipales, las Oficinas de los Servicios Estatales y de la Provincia, los locales de los Cuerpos de Seguridad, las Oficinas de Correos y Telégrafos...

l.- Deportivo.

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

m.- Abastecimiento.

Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados públicos y que tienen relación con la venta de productos alimenticios. Se incluyen también los mataderos.

n.- Agrícola.

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

ñ.- Forestal.

Comprende las actividades relacionadas con la plantación, conservación y, cuando sea admitida, explotación de los bosques.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 10.- Disposiciones específicas sobre uso industrial.

1.- A los efectos de este Plan Parcial, los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se clasifican en las categorías siguientes:

-Primera: Actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.

-Segunda: Actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicios.

-Tercera: Actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas.

-Cuarta: Actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otros usos.

-Quinta: Actividades que por sus especiales características de peligrosidad o nocividad, deban emplazarse en lugares específicamente destinados a este tipo de industrias.

2.- Se denomina situación de la actividad industrial a su ubicación relativa respecto al resto de las actividades, distinguiéndose:

-Primera: En un mismo edificio junto con actividades residenciales.

-Segunda: En planta baja o semisótano de edificaciones residenciales.

-Tercera: En un edificio destinado exclusivamente a la actividad industrial dentro de una zona residencial.

-Cuarta: En un edificio incluido en zona industrial.

En cualquier caso, solo se admitirán aquellas actividades industriales que no ocasionen molestias a las viviendas próximas o las que, sin ser clasificables como insalubres o peligrosas, no superen los niveles máximos de ruidos indicados.

3.- Las industrias habrán de adoptar las medidas necesarias, y ejecutar las obras correspondientes, para no ser clasificables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según el citado Reglamento. Cuando esto no sea posible, se denegará la licencia o, en su caso, podrá clausurarse la industria causante de los inconvenientes.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector II de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 7 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Maria Concepción Garrido Martín

4.3. REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION.

4.3.1. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS EDIFICATORIOS.

Art. 11.- Terminología relativa a la forma del espacio público.

1.- Parcela: Porción de suelo urbano.

2.- Alineación de vía: Es la línea que establece a lo largo de las vías, la separación entre espacios públicos y espacios privados.

3.- Alineación de la edificación o línea de fachada: Es la línea que establece los límites de las edificaciones y que puede ser fija (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella) u opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos).

4.- Frente de parcela: Longitud que tiene la alineación de vial de una parcela a lo largo de una calle.

5.- Ancho de la calle: Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía.

6.- Rasante: Es la proyección vertical de la alineación de vial a lo largo de las fachadas de la parcela.

7.- Manzana: Superficie de suelo delimitada por varias alineaciones de vial.

8.- Fachadas de la edificación: son los planos verticales que definen los límites de la edificación.

Tendrán la consideración de fachada principal aquellos que dan frente, bien directamente o bien a través de un espacio libre, a un vial.

Serán en cambio fachada posterior, aquel tramo que de frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela y laterales las restantes.

9.- Chaflán: Se considera como chaflán al plano definido por la perpendicular a la bisectriz formada por el encuentro de dos alineaciones de vial en una esquina.

10.- Altura de la edificación: Se regulará mediante dos parámetros que deberán cumplirse simultáneamente:

a.- La altura reguladora máxima: Es la cota máxima que puede alcanzar la fachada del edificio medida verticalmente en su punto medio, desde la rasante de la calle (o del terreno si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial) y la cara superior del último forjado (o su proyección horizontal si éste se encuentra retirado).

b.- Número máximo c plantas permitidas por encima

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

dentro de la altura reguladora máxima.

11.- Cuerpos y elementos salientes: Son todos aquellos volúmenes que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a.- Cuerpos salientes son los que pueden ser habitables u ocupables, ya sean cerrados o abiertos.

b.- Elementos salientes son el resto de elementos constructivos que son parte integrante de la edificación y que no son habitables ni ocupables como aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas y otros similares o de carácter ornamental.

12.- Cerramientos: Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales.

Los cerramientos a vial, serán ocupados hasta una altura de 1 m. Y con verja o seto hasta un máximo de 2 metros medidos desde la rasante de la calle; cuando sean divisorios de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura de 2 metros.

13.- Retranqueos de la edificación: Son las distancias mínimas que deberá guardar la edificación respecto a los límites de la parcela (frente, fondos y laterales).

En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos vías los retranqueos a viarios serán de aplicación en todo el perímetro de la parcela que limita con las mismas.

Art. 12.- Terminología relativa a la edificación.

1.- Planta Baja: Planta situada al mismo nivel que la rasante de la calle o dentro de los límites que con relación a la misma se señalan. En el caso de que el edificio se sitúe sobre un terreno en pendiente, se entenderá como planta baja aquella que tenga el pavimento situado como máximo a 1,20 metros sobre cualquier punto de la rasante o del terreno original, si existiera más de una planta en estas condiciones, se tomará como tal la de posición más baja.

2.- Planta Sótano: Planta enterrada o semienterrada que está debajo de la Planta Baja. En ningún caso la altura del sótano hasta el nivel inferior del forjado podrá estar por encima de 1,20 metros sobre cualquier punto de la rasante o del terreno principal. En caso contrario se considerará como planta baja a todos los efectos.

Las plantas sótanos no podrán utilizarse para usos habitables o comerciales. Sólo se permitirán los garajes, almacenes, instalaciones técnicas, servicios y similares siempre que cumplan las condiciones de seguridad mínimas.

3.- Planta Piso: Es toda planta situada por encima de la planta baja.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

4.- Edificaciones auxiliares: Son las construcciones separadas del edificio principal y que están destinadas a su servicio, como garajes, almacenes, invernaderos, etc. No podrán destinarse a residencia.

5.- Patios de luces: Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

Si los patios de luces se mancomunan para completar las dimensiones mínimas que se establecen será indispensable hacerlo constar en el Registro de la Propiedad mediante escritura pública, con la condición de no poderse cancelar mientras la servidumbre subsista y alguno de los patios vecinos lo requiera.

6.- Pared medianera: Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, queden medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con acabado similar al del resto de las fachadas.

7.- Patio de manzana: Es el espacio libre edificable sólo en plantas baja y sótanos que surge de aplicar las profundidades edificables. Se delimita mediante una línea de fachada que será obligatoria para las edificaciones.

Art. 13.- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, con pendientes no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora máxima. Los espacios abuhardillados resultantes podrán habitarse siempre que se respeten las condiciones establecidas en esta Normativa.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura a los 60 cts.

c) Las barandillas y petos en fachadas y patios interiores.

d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escaleras, etc., que habrán de quedar debajo de diedros a 45º, formado a partir del plano horizontal definido por el límite de la altura fachadas.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002. En la Ciudad de León de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 14.- Aparcamientos.

1.- Será obligatorio d

que tendrá una superficie mínima de 15 m2 de superficie.

2.- No se podrá computar las áreas de viario afectadas a aparcamientos aún en el caso de calles particulares.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

4.3.2. DISPOSICIONES RELATIVAS

Art. 15.- Definición y parámetros

1.- Las siguientes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias e interiores de manzana señaladas en los planos.

Constituyen un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, se relacionan muy estrechamente con las características y con el dimensionado de los espacios públicos. La edificación se regula a través de parámetros y gálibos que establecen determinadas relaciones de proporcionalidad con los espacios públicos y/o libres. El envolvente volumétrico que resulta de la aplicación de los siguientes parámetros prefigura, pero no determina, la forma urbana.

2.- En este tipo de ordenación será de aplicación el siguiente Subtipo de Edificación Adosada:

A.3. Adosada en Hilera.

La edificación deberá adecuarse al tipo de ordenación establecido para cada manzana, que será el mayor grado de consolidación, no admitiéndose en lo sucesivo variaciones sobre el tipo existente dentro de una misma manzana.

La tipología de Edificación Adosada en Hilera será aplicable en las manzanas nº 1, 2, 4 y 7 de la Unidad de Ejecución 1; en las parcelas 12, 13 y 15 de la Unidad de Ejecución 2, y las parcelas 14, 16 y 17 de la Unidad de Ejecución 3.

Art. 16.- Condiciones Generales de Edificación.

1.- Los planos de ordenación de este Plan Parcial definen las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como edificación adosada.

2.- La profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo con la relación entre los espacios no ocupados de la parcela y figura en los planos de alineaciones del presente Plan Parcial.

3.- Las alturas de la edificación se han establecido en

función del suelo, de las calles a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada manzana.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

Art. 17.- Condiciones de uso

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

- Vivienda: En la zona de uso de vivienda en sus categorías individual (en parcela) y colectiva (en Patio de Manzana).

- Turístico: Se permitirán los usos turísticos en todas sus categorías; con excepción de bungalows o chalets, dado el carácter de edificación adosada de la zona.

- Comercial: Se admite el uso comercial en semisótano y planta baja o primera, o bien, en planta baja con tolerancia de almacén en semisótano o sótano. Se admite la venta al por menor para el conveniente abastecimiento de las personas residentes. Pueden incluir industrias ligeras, de servicios totalmente inofensivos al propio funcionamiento y desarrollo del área de venta al por menor y de la zona residencial, así como oficinas cuyo funcionamiento esté en estrecha relación con la comunidad establecida.

- Oficinas: Se admiten en este uso las actividades de carácter administrativo o burocrático, ya sea público o privado.

- Industrial: Se admiten las siguientes categorías:

-Primera: Actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.

-Segunda: Actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicios.

-Tercera: Actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas.

En situación 1 solo se admitirán actividades de la categoría 2 con un máximo de 5 CV y 100 m².

En situación 2 de las categorías 1 y 2 con un máximo de 10 CV y 200 m².

En situación 3 de las categorías 1, 2 y 3 con un máximo de 15 CV.

- Cultural: Se admite en todas sus categorías.

- Recreativo: Se admiten en las siguientes categorías:

Clubs, cafés, bares, restaurantes, hasta 200 m2 de superficie total.

Espectáculos hasta 200 espectadores, y salas de baile hasta 100 usuarios.

Cumplirá la Normativa de Actividades y el Reglamento de Espectáculos Públicos.

- Sanitario: Se admite en las siguientes categorías:

Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos.

Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art. 18.- Solar edificable.

1.- Se considera solar edificable en edificación adosada al que cumpla las siguientes condiciones:

a.- Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas o particulares.

b.- Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo los servicios de alumbrado público, abastecimiento de aguas y afirmado de las calles.

c.- Que no esté situado en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres, zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.

2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 140 metros cuadrados, ni un frente de parcela menor a 6 mts.

Art. 19.- Regulación de la altura.

La altura reguladora máxima vendrá definida de acuerdo al número de plantas que a cada manzana y en función de las dimensiones que se establecen en el cuadro siguiente:

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector II de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Maria Concepción Garrido Martín

<u>Ancho de calles mts.</u>	<u>Nº m</u>	<u>maxima en mts.</u>
Hasta 6	2	7,05
de 6 a 9	3	10,30
de 9 a 12	4	13,50
a partir de 12	5	16,75

En alineaciones de calles en pendiente, la altura reguladora

se medirá en la vertical correspondiente al punto de rasante más alto del tramo considerado, manteniendo la cornisa horizontal hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, con lo que deberá escalonarse la sucesivamente.

DILIGENCIA. Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 20.- Altura de pisos

- 1.- La altura máxima residenciales, no podrá ser mayor de 3, 8 mts. medida desde la cota del piso colocado hasta el techo y tendrá un mínimo de 3 mts.
- 2.- La altura mínima en cualquier planta de vivienda será de 2,50 mts. medida igual que en el caso anterior.
- 3.- En garajes y sótanos la altura podrá reducirse a 2,30 mts.

Art. 21.- Altura de la edificación con frente a dos vías contiguas

Si las alturas reguladoras fueren distintas para cada vía, las mayores de ellas podrán prolongarse por las calles adyacentes hasta una longitud máxima igual a una vez y media en ancho de la calle más estrecha contado a partir del vértice definido por el encuentro de las dos alineaciones de vial correspondientes.

Art. 22.- Altura de la edificación que dé frente a dos vías que no formen esquina.

La altura reguladora máxima para edificios que den frente a dos vías que no formen esquina se medirá de acuerdo a uno de los dos criterios siguientes:

- 1.- Si existe patio de manzana, como si fueran edificios independientes.
- 2.- Si no hay patio de manzana, el cambio de altura se efectuará según una línea media entre ambos frentes.

Art. 23.- Esquinas achaflanadas.

1.- En los edificios que formen esquina a dos vías será obligatorio la realización de un chaflán que tendrá una dimensión mínima de 3 mts. medidos entre las dos alineaciones de vial que lo definen.

2.- A efectos de la aplicación de la Ordenanza de vuelo, la alineación del chaflán se tomará como origen para medir la dimensión de los cuerpos y elementos salientes.

Art. 24.- Muros medianeros al descubierto.

En caso de que existan alturas reguladoras diferentes o los nuevos edificios dejen medianeras al descubierto, éstas deberán tratarse con los mismos materiales, color, textura, etc., que la fachada del edificio.

Podrá efectuarse opcionalmente un retranqueo, que como mínimo será de 2 mts., a partir de la altura reguladora más pequeña de tal manera que se puedan producir aberturas en el lateral del edificio.

Art. 25.- Construcciones por encima de la altura máxima.

1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, salvo los remates de escaleras, ascensores, otros elementos técnicos de las instalaciones, tendedores, lavaderos, etc., que no podrán superar los 4 mts., de altura medidos desde la altura reguladora máxima hasta el elemento constructivo más alto (Véase gráfico adjunto).

Las construcciones en cubierta no podrán ocupar ésta en más de un 20% de su superficie, no se admitirán como habitables y deberán estar retiradas de las fachadas principales como mínimo 3 mts. en todo su desarrollo.

2.- También podrán ejecutarse por encima de la altura reguladora máxima los petos y barandas de fachada y medianeras y cuya altura no podrá exceder de 1,80 mts.

Art. 25.a.- Ocupación máxima y edificabilidad de la parcela.

1.- La ocupación máxima y la edificabilidad de cada parcela será la que figura en la siguiente tabla:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	MANZANA	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)
1	1	36,50	0,73
	2	36,50	0,73
	4	36,50	0,73
	7	52,50	1,05
2	12	45,17	0,665
	13	35,50	0,71
	14	46,25	0,925
3	15	54,50	1,09
	16	36,45	0,69
	17		

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de ~~San~~ Los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 25.b.- Retranqueos de la edificación.

1.- Los retranqueos de la edificación de cada parcela serán los que figuran en los planos de alineaciones del presente Plan Parcial. Estos retranqueos se consideran fijos al menos en las dos franjas extremas de longitud mínima de 2,50 m. de las fachadas principal y posterior y en la longitud total de las fachadas laterales en las parcelas de esquina.

Art. 26.- Características de los cuerpos y elementos salientes.

1.- Los elementos salientes tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y que tendrá 15 cms. como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos salientes.

2.- Los cuerpos salientes pueden ser cerrados y abiertos entendiéndose por cerrados aquéllos que tienen en todos sus lados cerramientos fijos, y por abiertos los que tienen todo su perímetro protegido por barandas o petos solamente.

3.- El límite lateral del vuelo se situará a una distancia de 0,80 mts. de la medianera. El plano límite frontal será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.

4.- Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos salientes se ajustará a lo definido en el siguiente cuadro:

<u>Ancho de calles en mts.</u>	<u>Nº máximo de plantas.</u>	<u>Dimensión máxima.</u>	<u>Ocupación máxima línea de fachada.</u>
Hasta 6	2	0	0
De 6 a 9	3	40 cm.	50%
De 9 a 12	4	60 cm.	50%
a partir de 12	5	90 cm.	60%

5.- La altura máxima sobre la rasante de los cuerpos salientes no será nunca inferior a 3,50 mts.

6.- La ocupación máxima de línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante, ésta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Nacional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

DILIGENCIA. Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 27.- Patios de manzana.

1.- Será obligatorio interiores en toda manzana que así se señale en los planos de ordenación en este Plan. Las alineaciones se ajustarán a las condiciones estipuladas para las fachadas en este Plan Parcial.

2.- Se permitirá la edificación de la planta baja en el interior del patio de manzana siempre que ésta no se utilice para vivienda y cumpla con las siguientes condiciones:

a.- La parcela tenga una superficie superior a 120 m².

b.- Que se garanticen las suficientes condiciones de iluminación y ventilación de estos espacios.

Art. 28.- Patios de luces.

La dimensión mínima de estos patios se establece de acuerdo a que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro no sea inferior a la cuarta parte de su altura total o 3 mts. como mínimo.

Art. 29.- Claraboyas en patios de luces y de ventilación.

Los patios podrán cubrirse mediante claraboyas traslúcidas que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación perimetral no menor de la mitad de la superficie del patio que cubre.

Art. 30.- Jardines en fachadas.

1.- Se entiende por tal el espacio privado libre de edificación que da a la alineación de vial.

2.- La alineación a vial deberá definirse mediante un cerramiento frontal continuo constituido por una parte maciza y otra de verja que no pueden superar en su conjunto 1,80 mts. de altura.

3.- Será obligatorio plantar un árbol de porte cada 8 mts. o fracción de fachada con jardín. Estos jardines no podrán ser ocupados por construcciones permanentes o instalaciones de servicio ni ser pavimentados por encima del 50% de su superficie.

4.- Las escaleras de acceso al edificio no podrán situarse sobre el jardín delantero y las rampas de acceso a garaje sólo podrán ocupar el 20% de la superficie del mismo.

Art. 31.- Sótanos.

En este tipo edificatorio el número de sótanos máximos permitidos por debajo de la rasante será de 2.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 32.- Aparcamientos en

En aquellas nuevas edificaciones que cuenten con una línea de fachada a una vía, superior a 12 mts. y de superficie mayor de 250 m² será obligatorio la provisión de una planta de garaje por vivienda.

Art. 33.- Escalonamiento de edificaciones.

1.- En terrenos en ladera o pendiente superior a 15% el escalonamiento de la edificación será obligatorio.

2.- En aquellas parcelas que sea descendientes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá escalonarse de tal manera que nunca exista más de un sótano o semisótano por encima de la cota natural del terreno.

3.- En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán escalonarse de tal manera que las terrazas sobre las que se sitúe la edificación no tengan una diferencia superior a 4 m. respecto a la cota del terreno original.

4.3.3. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACION AISLADA EN BLOQUE.

Art. 34.- Condiciones generales de edificación.

1.- El plano de zonificación define la manzana 3, en la que es de aplicación este subtipo edificatorio, estableciéndose las alineaciones de vial que dan derecho a las parcelas a ser edificables.

2.- La alineación de la edificación es libre, siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se establecen.

Art. 35.- Condiciones de Uso.

- Vivienda: En la zona Edificación Adosada se permitirá el uso de vivienda en sus categorías unifamiliar (en Hilera) y colectiva (en Patio de Manzana).

- Turístico: Se permitirán los usos turísticos en todas sus categorías; con excepción de bungalows o chalets, dado el carácter de edificación adosada de la zona.

- Comercial: Se admite el uso comercial en semisótano y planta baja o primera, o bien, en planta baja con tolerancia de almacén en semisótano o sótano. Se admite la venta al por menor para el conveniente abastecimiento de las personas residentes. Pueden incluir industrias ligeras, de servicios totalmente inofensivos al propio funcionamiento y desarrollo del área de venta al por menor y de la zona residencial, así como oficinas cuyo funcionamiento esté en estrecha relación con la comunidad

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Maria Concepción Garrido Martín

establecida.

- Oficinas: Se admiten en todas sus categorías de carácter administrativo o burocrático, ya sea público o privado.

- Industrial: Se admiten las siguientes categorías:

-Primera: Actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.

-Segunda: Actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicios.

-Tercera: Actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas.

En situación 1 solo se admitirán actividades de la categoría 2 con un máximo de 5 CV y 100 m².

En situación 2 de las categorías 1 y 2 con un máximo de 10 CV y 200 m².

En situación 3 de las categorías 1, 2 y 3 con un máximo de 15 CV.

- Cultural: Se admite en todas sus categorías.

- Recreativo: Se admiten en las siguientes categorías:
Clubs, cafés, bares, restaurantes, hasta 200 m² de superficie total.

Espectáculos hasta 200 espectadores, y salas de baile hasta 100 usuarios.

Cumplirá la Normativa de Actividades y el Reglamento de Espectáculos Públicos.

- Sanitario: Se admite en las siguientes categorías:

Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos.

Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art. 36.- Solar edificable.

1.- Se considera como solar edificable la parcela que cumpla las siguientes condiciones:

a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas o particulares.

b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior, estén urbanizadas, considerandose como tales aquellas que tengan los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua y afirmado de calles.

c) Que no esté situada en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres, zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.

2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a 500 metros cuadrados. El frente mínimo no será menor de 12 metros y deberá poder inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

Art. 37. Altura de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación aislada tipo bloque será de cuatro plantas. Las dimensiones máximas de la altura serán las siguientes:

<u>Ancho de calles en mts.</u>	<u>Nº máximo de plantas.</u>	<u>Dimensión máxima.</u>	<u>Ocupación máxima línea de fachada.</u>
Hasta 6	2	0	0
De 6 a 9	3	40 cm.	50%
De 9 a 12	4	60 cm.	50%
a partir de 12	5	90 cm.	60%

2.- La altura de los pisos se regula según las condiciones establecidas a continuación:

- La altura máxima de la planta baja para usos no residenciales, no podrá ser mayor de 3, 8 mts. medida desde la cota del piso colocado hasta el techo y tendrá un mínimo de 3 mts.

- La altura mínima en cualquier planta de vivienda será de 2,50 mts. medida igual que en el caso anterior.

- En garajes y sótanos la altura podrá reducirse a 2,30 mts.

Art. 38. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, salvo los remates de escaleras, ascensores, otros elementos técnicos de las instalaciones, tendedores, lavaderos, etc., que no podrán superar los 4 mts., de altura medidos desde la altura reguladora máxima hasta el elemento constructivo más alto (Véase gráfico adjunto).

Las construcciones en cubierta no podrán ocupar ésta en más de un 20% de su superficie, no se admitirán como habitables y deberán estar retiradas de las fachadas principales como mínimo 3 mts. en todo su desarrollo.

2.- También podrán ejecutarse por encima de la altura reguladora máxima los petos y barandas de fachada y medianeras y cuya altura no podrá exceder de 1,80 mts.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 39.- Ocupación máxima de la parcela.

1.- La ocupación máxima de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes.

Art. 40.- Edificabilidad de parcela.

1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela 0,73 m² de techo por cada m² de superficie de parcela (0,73 m²t/m²s).

2.- La superficie de techo máxima podrá desarrollarse en una o varias edificaciones principales.

Art. 41.- Retranqueos.

1.- Las construcciones en este tipo edificatorio se separarán 5 m. Como mínimo de cada lindero.

2.- Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.

Art. 42.- Separación entre edificios.

1.- Cuando existan varios edificios dentro de una misma parcela, la distancia mínima entre fachadas será igual a la altura máxima del edificio más alto.

2.- La separación entre edificios se medirá entre sus puntos más próximos.

Art. 43.- Jardines.

1.- Se considerarán como tales los terrenos de la parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamientos distintos que los de espacios libres.

2.- Los aparcamientos y zonas pavimentadas no ocuparán más de un 30% de la superficie de la parcela y en ningún caso ocuparán la franja que da frente a la vía, a excepción de los accesos al edificio.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector II de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 44.- Cerramientos.

1.- Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán atenerse en toda su longitud a la alineación de vial correspondiente.

2.- En cuanto a sus dimensiones y forma será de aplicación lo establecido en el apartado del art. 16.

Art. 45.- Aparcamientos.

Será obligatoria la provisión de un aparcamiento por vivienda como mínimo en este tipo edificatorio.

4.3.4. DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS DOCENTE Y COMERCIAL-SOCIAL.

Art. 46.- Condiciones generales de edificación.

1.- Esta tipología edificatoria será aplicable en las parcelas 5 y 6 de la Unidad de Ejecución 1 destinadas respectivamente a Equipamientos Docente (público) y Comercial-Social (privado).

2.- La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se establecen.

Art. 47.- Condiciones de Uso.

- Comercial: Se admite el uso comercial en Manzana 6 en semisótano y planta baja o primera, o bien, en planta baja con tolerancia de almacén en semisótano o sótano. Se admite la venta al por menor para el conveniente abastecimiento de las personas residentes. Pueden incluir industrias ligeras, de servicios totalmente inofensivos al propio funcionamiento y desarrollo del área de venta al por menor y de la zona residencial, así como oficinas cuyo funcionamiento esté en estrecha relación con la comunidad establecida.

- Socio-Cultural: Se admite en Manzana 6 en todas sus categorías.

- Docente: Se admite en la Manzana 5 en todas sus categorías.

- Aparcamientos: Se admite la construcción de un garaje subterráneo bajo las manzanas 5, 6 y 7 con objeto de permitir el aparcamiento a los espectadores que acudan al Campo de Fútbol

municipal. Dicho garaje sería accesible desde el Sistema General viario que discurre sobre el barranco Preceptor, dentro del Sector 10-2. Desde este garaje se podría acceder al mencionado Campo de Fútbol a través de un núcleo de comunicaciones vertical que adose a los muros de éste, tal como aparece reflejado en el plano correspondiente del presente Plan Parcial.

Art. 48.- Altura de la edificación.

1.- La altura máxima illa será de dos plantas, baja y primera, y las dimensiones máximas de la altura serán las establecidas en el art. 7 y se medirán desde el punto más bajo de la edificación sobre el terreno hasta la cara superior del último forjado.

2.- La altura de los pisos se regula según las condiciones establecidas en el art. 8.

Art. 49.- Construcciones por encima de la altura máxima.

1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima salvo los pabellones de acceso a azoteas, lavaderos, etc. Estos elementos no podrán sobrepasar los 3 m. De altura medidos desde la altura reguladora máxima hasta el elemento constructivo más alto.

2.- Estas construcciones no podrán ocupar más de un 20% de la superficie de cubierta y no podrán ser habitables.

Art. 50.- Ocupación máxima de la parcela.

1.- La ocupación máxima de la edificación será para la manzana 5 el 25% y para la manzana 6 el 77,50% de la superficie total de la parcela.

Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes.

Art. 51.- Edificabilidad de la parcela.

1.- Se establece como edificabilidad máxima para la manzana 5 (Equipamiento Docente Público) 0,48 m²/m² y para la manzana 6 (Equipamiento Social-Comercial Privado) 1.55 m²/m².

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 52.- Retranqueos.

1.- La edificación debe separarse de todos sus linderos como mínimo 5 m. en la manzana 5 y 3 m. en la manzana 6.

2.- Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación a los cuerpos y elementos salientes.

Art. 53.- Sótanos.

La ocupación del sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela y deberá atenerse a los retranqueos mínimos.

Art. 54.- Jardines.

1.- Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamientos distintos de los correspondientes a espacios libres.

2.- Los aparcamientos en superficie no ocuparán más de un 20% de la superficie de la parcela y en ningún caso ocuparán la franja que dé frente a la vía.

Art. 55.- Adaptación topográfica.

1.- En caso de parcelas situadas en pendiente que precisen su nivelación, se deberá cumplir que:

Las terrazas en linderos de parcela no pueden superar los 1,50 m. por encima o los 2,20 m. Por debajo de la cota natural del lindero.

No podrán existir muros de contención interiores o en linderos de alturas superiores a 4 m.

Art. 56.- Edificaciones auxiliares.

1.- Podrán construirse este tipo de edificios siempre que su ocupación no supere el 10% de la superficie total de la parcela.

2.- Estas edificaciones no superarán 1 planta ni los 2,50 m. De altura.

Art. 57.- Cerramientos.

1.- Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán atenerse en toda su longitud a la alineación de vial

correspondiente.

2.- En cuanto a sus dimensiones y forma será de aplicación lo establecido en el apartado del art. 16.

4.3.4. DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS Y RED VIARIA.

Art. 58.- Espacios Libres.

1.- Comprende las parcelas nº 9 de la Unidad de Ejecución 1, la nº 10 y 11 de la Unidad de Ejecución 2, y la parcela nº 18 de la Unidad de Ejecución 3.

2.- Estos espacios habrán de destinarse a plantaciones de arbolado y jardinería, de uso y dominio público.

3.- Los usos permitidos son todos los públicos compatibles con el disfrute al aire libre de la vegetación y del espacio

4.- En las citadas manzanas de construcción sobre rasante

DILIGENCIA. Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 11 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

Art. 59.- Zona de Servicios

1.- Comprende la parcela...

2.- En esta manzana los usos permitidos son exclusivamente los dedicados a los servicios de depuración de aguas residuales, a través de Fosa Séptica y Pozo Absorbente.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Maria Concepción Garrido Martín

Art. 60.- Zona Viaria.

1.- Los usos permitidos en esta zona son exclusivamente públicos del tránsito y paso de infraestructuras según regulación específica. Queda prohibido todo uso que entorpezca o dificulte el uso de la vía.

2.- El dominio de las vías será siempre público.

4.3.4. DISPOSICIONES SOBRE LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN.

4.3.4.1. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS.

Art. 61.- Condiciones generales de habitabilidad.

1.- Las viviendas deberán tener un espacio de uso común exceptuando cocinas y baños (si son independientes), que como

mínimo, tenga apertura al exterior por medio de una de las fachadas.

2.- En cumplimiento del precepto anterior, sólo tendrán validez las fachadas de patios de manzana cuando éstos tengan una dimensión mínima de 15 m.

3.- Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

Art. 62.- Frente mínimo de fachada de vivienda.

Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada al exterior no inferior a 3 m.

Art. 63.- Superficie útil.

1.- Se entiende por superficie útil, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio.

2.- En el conjunto de la superficie útil se considerará la superficie de los espacios exteriores de uso privado como terrazas miradores, tendedores, etc., al 50% siempre que estén cubiertos.

3.- En el cómputo de superficies útiles mínimas no se podrán considerar aquellos espacios cuya altura de piso a techo sea inferior a 2,20 m.

Art. 64.- Superficie mínima de la vivienda.

La vivienda tendrá como mínimo una superficie útil o habitable, tal que a cada persona del programa familiar le corresponda 18 m² en el caso de 2 personas solamente, y 10 m² a cada persona más en programa mayores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

<u>Programa familiar N°</u>	<u>Superficie útil mínima en m²</u>
2	36
3	46
4	56
5	66
6	76
7	86
.	.
.	.
.	.
n	36 + 10(n-2)

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 65.- Altura mínima.

1.- La altura libre mínima de 2,50 m. en el interior de las viviendas.

2.- Aquellos espacios que no sean estancia, comedor, cocina o dormitorios, podrán tener una altura de 2,20 m.

Art. 66.- Programa funcional mínimo.

La vivienda con programa funcional mínimo será aquella destinada a albergar una familia de dos personas y consta de cocina, estar-comedor, baño y un dormitorio de dos camas.

El siguiente cuadro señala las superficies útiles mínimas de las estancias comunes:

Superficie útil en m ² .		
<u>Pieza:</u>	<u>Hasta 4 personas.</u>	<u>Más de 4 personas.</u>
Cocina	5	8
Cocina-comedor	8	10
Estar	14	16
Estar-comedor	16	18
Estar-comedor-cocina	20	24
Mínimo zonas comunes	22	26

Art. 67.- Condiciones de iluminación.

Toda pieza habitable salvo los aseos, baños, dependencias de almacenaje y pasillos, tendrán iluminación a través de un hueco cuya superficie no será inferior a 1/8 de la superficie útil.

Art. 68.- Condiciones de ventilación.

1.- Toda cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior.

2.- En baños y aseos se permite la ventilación por medio de cualquier sistema de chimeneas homologado con el que quede garantizada.

Art. 69.- Huecos de paso.

Los anchos libres mínimos de los huecos de paso serán los siguientes:

Acceso a vivienda.....0,80 m.
Comedor-estancia.....0,80 m.
Resto.....0,70 m.

Art. 70.- Dimensiones mínimas del vestíbulo en la vivienda.

- 1.- Las dimensiones mínimas del vestíbulo de la vivienda serán de 1,10 m. por 1,10 m.
- 2.- El vestíbulo será obligatorio para programas funcionales de 3 o más personas.

Art. 71.- Anchura mínima de pasillos y escaleras interiores.

- 1.- Los pasillos tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,90 m.
- 2.- Las escaleras interiores de vivienda tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,70 m.

Art. 72.- Dormitorio individual.

- 1.- Los dormitorios individuales tendrán una superficie mínima de 6 m² sin incluir la destinada al armario ropero empotrado si lo hubiere.
- 2.- La dimensión mínima en esta pieza ha de ser de 1,90 m., lo que permite la instalación de una cama y un pasillo lateral.

Art. 73.- Dormitorio doble.

- 1.- Los dormitorios dobles tendrán una superficie mínima de 8 m² sin incluir la destinada al armario ropero empotrado si lo hubiere.
- 2.- Si las camas se disponen paralelas, el ancho mínimo del dormitorio será de 2,50 m. Si las camas se disponen una a continuación de la otra, el ancho mínimo será de 1,90 m.

Art. 74.- Dormitorio doble principal.

- 1.- El dormitorio doble principal tendrá una superficie mínima de 10 m² sin incluir la destinada al armario ropero empotrado si lo hubiere.
- 2.- En todo dormitorio doble principal deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a 2,60 m., lo que permita la disposición de una cama de matrimonio y dos pasillos laterales.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 75.- Cocina.

1.- La superficie mínima será, según el programa funcional, la definida en el art. 87.

2.- El banco de trabajo tendrá una anchura mínima de 0,50 m. y el espacio situado en contacto con el mismo 1,10 m.

3.- La dimensión útil del banco de trabajo junto con la instalación de los aparatos domésticos debe tener como mínimo 3 m. de largo.

Art. 76.- Estancia.

1.- La superficie mínima de la estancia será según el programa funcional, la definida en el art. 87.

2.- En toda estancia, estancia- comedor o estancia- comedor- cocina deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no inferior a 3 m., no debiendo existir estrechamientos inferiores a 2,70 m.

Art. 77.- Cuartos de baño y aseos.

1.- Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro cuyo acceso pueda tener lugar sin pasar por dormitorios ni cocina.

Art. 78.- Normas básicas para instalaciones.

Las instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones generales de obligado cumplimiento vigente en el momento de su aplicación, y, en todo caso, a las siguientes:

a.- Normas básicas para la instalación interior de suministros de agua (Orden Min. Industrial 9-12-75).

b.- Reglamento electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2413/1.973, de 20 de Septiembre).

c.- Normas básicas para las instalaciones de gas en edificios habitados (Orden Presidencial del Gobierno 29-3-74).

Art. 79.- Condiciones generales de los edificios.

Todo edificio de nueva planta deberá ajustarse a las condiciones establecidas en las siguientes normas básicas:

a.- NBE-CA81 Condiciones acústicas de los edificios.

b.- NBE-CT79 Condiciones térmicas de los edificios.

c.- NBE-CPI96 Condiciones de protección contra incendios de los edificios.

DILIGENCIA. Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

Art. 80.- Aplicación de la normativa básica a los edificios preexistentes.

Todas las prescripciones contenidas en los arts. 82 y siguientes, que desarrollan las presentes DISPOSICIONES SOBRE LAS CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION, son de aplicación a las obras de reforma, aplicación y consolidación de las edificaciones preexistentes, en aquellas partes que dichas obras afecten.

4.3.4.2. ELEMENTOS COMUNES DE LAS EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES.

Art. 81.- Vestíbulo del edificio.

1.- Junto a la puerta del edificio deberá existir un espacio en el cual podrá inscribirse un círculo de 2,10 m.- de diámetro como mínimo.

La altura mínima del espacio de entrada o vestíbulo del edificio será de 2,50 m. como mínimo. Desde el vestíbulo a la escalera o ascensor deberá poder accederse a través de otro espacio cuyo ancho no sea inferior a 1,20 m.

2.- Junto a la puerta de acceso al ascensor existirá otro espacio en el cual podrá inscribirse un círculo de 1,40 m. de diámetro.

3.- En los vestíbulos de los edificios no se podrá instalar locales comerciales, industriales, o vitrinas de exhibición, ni se permitirá el acceso del público, ni de mercancías a los locales.

Art. 82.- Acceso a viviendas.

1.- Los pasillos interiores al edificio y galerías de acceso a las viviendas, tendrán como mínimo 1,20 m. de ancho.

Art. 83.- Ascensor obligatorio.

1.- Será obligatorio la instalación de ascensor para todo edificio que tenga 4 o más plantas de altura.

2.- La cota de origen del ascensor en la planta de acceso coincidirá con la cota de ésta, o bien, podrá estar separado por una rampa dependiente no superior al 7%, de tal manera que se permita el acceso cómodamente a los minusválidos.

Art. 84.- Escaleras en edif.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL
María Concepción Garrido Martín

1.- Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán como mínimo 0,26 m. de huella sin contar la moldura y como máximo, 0,19 de contrahuella.

2.- No se permitirá la construcción de mesetas y rellanos partidos o compensados.

3.- En escaleras con tramos curvos, la medida de la huella se tomará a 0,40 m. del pasamano desde la curva límite de menor radio.

4.- El ancho mínimo de las escaleras será de 0,98 m. libres de zancas, 1 m. en los descansillos intermedios, 1,20 m. en los rellanos de piso sin ascensor y 1,40 m. cuando haya ascensor.

5.- Los tramos de escalera no podrán salvar altura superior a 4 m. sin descansillo intermedio.

Art. 85.- Iluminación y ventilación de escaleras.

1.- Las escaleras deberán tener iluminación y ventilación al exterior o patio de luces en cada planta, mediante aberturas que como mínimo tendrán una superficie de 1,25 m².

2.- Como excepción al precepto anterior se permitirá la ventanilla e iluminación a través del hueco de la escalera cuando éste tenga como mínimo 1,20 m² de superficie en planta.

3.- En caso de ventilación e iluminación a través del hueco central, podrá cubrirse el espacio de la escalera mediante claraboya acristalada que tendrá una zona perimetral abierta equivalente a ¼ de la superficie del recinto total de la escalera.

4.3.5. DISPOSICIONES SOBRE LAS CARACTERISTICAS ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

4.3.5.1. NORMATIVA ESTETICA

Art. 86.- Adaptación al e

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002. En la Ciudad de León de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

1.- La responsabilidad del control de la calidad ambiental de las edificaciones corresponde al Ayuntamiento; denegará por tanto, aquellas construcciones que no se atengan a una correcta adaptación al entorno urbano.

2.- Los servicios técnicos municipales podrán indicar las características estéticas que deben cumplir las nuevas edificaciones para su adaptación. Características referentes a composición general de las fachadas, disposición de huecos, cubiertas, color, etc.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector II de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

Art. 87.- Fachada.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

1.- Las fachadas de morfologías predominantes de la edificación.

2.- En las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando obligado el propietario del edificio a su mantenimiento para garantizar el decoro y ornato de la vía pública.

Art. 88.- Cubiertas.

1.- Salvo la regulación especial para las áreas de protección edificatorias, podrá efectuarse en la modalidad de azotea o tejado.

2.- En un mismo elemento volumétrico no se permitirá la ejecución de la cubierta con azotea y tejado conjuntamente. Los aleros de teja en edificios con cubierta de azotea se prohíben como remate del edificio.

Puerto de la Cruz, a 30 de octubre de 2.000.

El Arquitecto:

Fdo: D. FERNANDO HERNANDEZ GARCIA.
Colegiado nº 1.290 del C.O.A.C.

