

COTUAC 04/05/00



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: 04 MAY 2000



CABILDO INSULAR DE TENERIFE

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL  
**AMARILLA GOLF**

SAN MIGUEL DE ABONA TENERIFE

**ORDENANZAS**

ARQUITECTOS: JAVIER DIAZ-LLANOS LA ROCHE \ VICENTE SAAVEDRA MARTINEZ  
INGENIERO DE CAMINOS C. Y P.: JOSE LUIS OLCINA ALEMANY



# MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF

## ORDENANZAS

### INDICE

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife a 18 ENE 2000 El Secretario.

#### 0.- GENERALIDADES

Artº. 1.- Justificación.....	Pag. 1
Artº. 2.- Relación con otras normas.....	“ 1
Artº. 3.- Contenido.....	“ 1

#### 1.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artº. 4.- Parcela.....	“ 2
Artº. 5.- Manzana.....	“ 2
Artº. 6.- Lote.....	“ 2
Artº. 7.- Solar.....	“ 2
Artº. 8.- Alineación de vial.....	“ 2
Artº. 9.- Línea de fachada.....	“ 2
Artº. 10.- Ancho de vial.....	“ 2
Artº. 11.- Retranqueo de la edificación.....	“ 3
Artº. 12.- Ocupación.....	“ 3
Artº. 13.- Edificabilidad.....	“ 3
Artº. 14.- Altura de la edificación.....	“ 3
Artº. 15.- Planta baja.....	“ 4
Artº. 16.- Planta piso.....	“ 4
Artº. 17.- Planta sótano.....	“ 4
Artº. 18.- Patio de luces.....	“ 4
Artº. 19.- Patio de manzana.....	“ 4
Artº. 20.- Elementos salientes.....	“ 4
Artº. 21.- Cuerpos salientes.....	“ 5



Artº. 22.- Elementos técnicos de las instalaciones.....	Pág.5
Artº. 23.- Densidad de viviendas.....	“ 5
Artº. 24.- Edificio exento.....	“ 5
Artº. 25.- Espacios libres privados.....	“ 5
Artº. 26.- Patio inglés.....	“ 5
Artº. 27.- Patio interior de parcela.....	“ 5
Artº. 28.- Parcela mínima.....	“ 6
Artº. 29.- Rasantes oficiales.....	“ 6
Artº. 30.- Superficie cubierta.....	“ 6
Artº. 31.- Frente de parcela.....	“ 6
Artº. 32.- Vivienda unifamiliar.....	“ 6
Artº. 33.- Edificio plurifamiliar.....	“ 6
Artº. 34.- Edificación agrupada.....	“ 6
Artº. 35.- Longitud máxima de la edificación.....	“ 6

## 2.- TIPOS DE EDIFICACION

### A.- DEFINICION

Artº. 36.- Tipos de edificación.....	“ 7
--------------------------------------	-----

### B.- EDIFICACION ALINEADA A VIAL

Artº. 37.- Condiciones de parcelación.....	“ 8
Artº. 38.- Regulación de la altura.....	“ 8
Artº. 39.- Altura de pisos.....	“ 8
Artº. 40.- Altura de la edificación en caso que dé a dos frentes opuestos.....	“ 9
Artº. 41.- Muros medianeros al descubierto.....	“ 9
Artº. 42.- Construcciones en cubierta.....	“ 9
Artº. 43.- Vuelos.....	“ 9
Artº. 44.- Características de los cuerpos volados.....	“ 10

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 26 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 10 ENE. 2000  
E. V. García

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE, 2000

El Secretario,



Artº. 45.- Dimensionado de la superficie de vuelo.....	Pág. 11
Artº. 46.- Patios de manzana.....	“ 11
Artº. 47.- Patios de luces.....	“ 11
Artº. 48.- Patios mancomunados.....	“ 12
Artº. 49.- Claraboyas en patios interiores.....	“ 12
Artº. 50.- Características de los jardines delanteros.....	“ 12
Artº. 51.- Uso y ocupación del jardín delantero.....	“ 13
Artº. 52.- Buzones.....	“ 13
Artº. 53.- Señalización de fincas.....	“ 13
Artº. 54.- Servidumbres urbanas.....	“ 13
Artº. 55.- Chimeneas de ventilación.....	“ 14
Artº. 56.- Marquesinas, aleros y salientes decorativos.....	“ 14
Artº. 57.- Antenas colectivas de televisión.....	“ 14
Artº. 58.- Conservación de los espacios libres de manzana y de los espacios libres de parcela.....	“ 14
Artº. 59.- Ejecución de obras e instalaciones.....	“ 15

### **C.- EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN**

Artº. 60.- Condiciones de parcelación.....	“ 16
Artº. 61.- Ocupación máxima.....	“ 16
Artº. 62.- Edificabilidad máxima de la parcela.....	“ 16
Artº. 63.- Altura máxima de la edificación.....	“ 16
Artº. 64.- Construcciones por encima de la altura.....	“ 16
Artº. 65.- Retranqueos.....	“ 17
Artº. 66.- Sótanos.....	“ 17
Artº. 67.- Jardines.....	“ 17
Artº. 68.- Vuelos.....	“ 18
Artº. 69.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.....	“ 18
Artº. 70.- Construcciones auxiliares.....	“ 18
Artº. 71.- Construcciones conjuntas.....	“ 18

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1998.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000



El Secretario,

## D.- EDIFICACION ABIERTA

Artº. 72.- Condiciones de parcelación.....	Pág. 19
Artº. 73.- Ocupación máxima.....	“ 19
Artº. 74.- Edificabilidad máxima de la parcela.....	“ 19
Artº. 75.- Altura máxima de la edificación.....	“ 19
Artº. 76.- Construcciones por encima de la altura.....	“ 19
Artº. 77.- Sótanos.....	“ 19
Artº. 78.- Retranqueos.....	“ 20
Artº. 79.- Separación de bloques.....	“ 20
Artº. 80.- Vuelos.....	“ 20
Artº. 81.- Jardines.....	“ 20
Artº. 82.- Construcciones auxiliares.....	“ 21

## 3.- USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Artº. 83.- Clasificación de los usos.....	“ 22
Artº. 84.- Red viaria urbana: Categorías.....	“ 22
Artº. 85.- Espacios libres: Categorías.....	“ 22
Artº. 86.- Usos de la edificación: Clases.....	“ 23
Artº. 87.- Simultaneidad de usos.....	“ 23
Artº. 88.- Usos públicos privados y colectivos.....	“ 23
Artº. 89.- Red viaria urbana.....	“ 24
Artº. 90.- Espacios libres.....	“ 25
Artº. 91.- Usos de vivienda.....	“ 26
Artº. 92.- Condiciones generales de habitabilidad.....	“ 26
Artº. 93.- Frente mínimo de fachada de las viviendas.....	“ 26
Artº. 94.- Superficie útil.....	“ 26
Artº. 95.- Superficie construída.....	“ 27

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000  
El Secretario,



Artº. 96.- Superficie mínima de la vivienda.....	Pág. 27
Artº. 97.- Altura mínima.....	" 27
Artº. 98.- Programa funcional mínimo.....	" 28
Artº. 99.- Condiciones de iluminación.....	" 29
Artº. 100.- Condiciones de ventilación.....	" 29
Artº. 101.- Huecos de paso.....	" 29
Artº. 102.- Dimensiones mínimas del vestíbulo de la vivienda.....	" 30
Artº. 103.- Anchura mínima de pasillos y escaleras interiores.....	" 30
Artº. 104.- Dormitorio doble principal.....	" 30
Artº. 105.- Dormitorio doble.....	" 30
Artº. 106.- Dormitorio individual.....	" 30
Artº. 107.- Cocina.....	" 31
Artº. 108.- Estancia.....	" 31
Artº. 109.- Cuarto de aseo.....	" 31
Artº. 110.- Normas básicas para instalaciones.....	" 31
Artº. 111.- Aislamiento.....	" 32
Artº. 112.- Vestíbulo del edificio en edificios plurifamiliares.....	" 32
Artº. 113.- Acceso a viviendas en edificios plurifamiliares.....	" 32
Artº. 114.- Ascensor obligatorio.....	" 33
Artº. 115.- Escaleras en edificios plurifamiliares.....	" 33
Artº. 116.- Iluminación y ventilación de las escaleras.....	" 33
Artº. 117.- Uso turístico.....	" 34
Artº. 118.- Uso comercial.....	" 34
Artº. 119.- Uso de oficinas.....	" 35
Artº. 120.- Uso industrial.....	" 36
Artº. 121.- Uso de espectáculos.....	" 36
Artº. 122.- Uso de salas de reunión.....	" 36
Artº. 123.- Uso religioso.....	" 37
Artº. 124.- Uso cultural y docente.....	" 37
Artº. 125.- Uso deportivo.....	" 38
Artº. 126.- Uso sanitario-asistencial.....	" 38



Artº. 127.- Garage aparcamiento.....	Pag. 38
Artº. 128.- Uso de instalaciones públicas.....	“ 39

#### **4.- NORMAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS**

Artº. 129.- TIPO I. Incluye los lotes: 2, 3, 9, 11 y 14.....	“ 40
Artº. 130.- TIPO II. Incluye los lotes: 1, 4, 7, 8, 12, 13 y 15.....	“ 42
Artº. 131.- TIPO III. Incluye los lotes 5, 6 y 10.....	“ 45
Artº. 132.- TIPO IV.....	“ 49
Artº. 133.- TIPO V.....	“ 52
Artº. 134.- TIPO VI. Incluye los lotes: 16, 17 y 18.....	“ 53
Artº. 135.- Espacios Libres Públicos.....	“ 55

#### **CUADROS DE CARACTERISTICAS**

- Lotes Turístico y de Viviendas.
- Espacios Libres Públicos.
- Parcelas de Equipamientos.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 25 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**

*El Secretario,*

# MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF



## ORDENANZAS

### 0.- GENERALIDADES

#### Artº. 1.- Justificación.

Estas Ordenanzas regulan todos los procesos de urbanización, edificación y usos dentro del ámbito de Plan Parcial Amarilla Golf modificado.

#### Artº. 2.- Relación con otras normas.

En aquellos aspectos no regulados por estas Ordenanzas serán de aplicación las Normas Subsidiarias de S. Miguel.

#### Artº. 3.- Contenido.

El contenido de estas Ordenanzas corresponde al establecido en el Artº. 61 del Reglamento de Planeamiento, y se ha estructurado de la siguiente manera:

- 1.- Terminologías de conceptos.
- 2.- Tipos de edificación.
- 3.- Usos de suelo y de las edificaciones.
- 4.- Normas particulares de las parcelas.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 25 de septiembre de 1999  
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**  
El Secretario.





## 1.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

### Artº. 4.- Parcela.

Porción de suelo urbano edificable.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 25 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENF. 2000

El Secretario,

### Artº. 5.- Manzana.

Agrupación de parcelas delimitada por alineaciones a alguna vía o por linderos con otra manzana.

### Artº. 6.- Lote.

Agrupación de manzanas.

### Artº. 7 Solar.

Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en las Normas Subsidiarias de S. Miguel y en estas Ordenanzas, es apta para su edificación.

### Artº. 8 Alineación de vial.

Línea a lo largo del vial peatonal o de tráfico rodado que establece la separación entre el espacio público del vial y el privado de las parcelas.

### Artº. 9 Línea de fachada.

Define el límite de la edificación en cada parcela.

### Artº. 10 Ancho de vial.

Distancia entre alineaciones opuestas en un vial peatonal o rodado.



### **Artº. 11 Retranqueo de la edificación.**

Puede ser de manzana, de edificación, o de plantas, y es la distancia ortogonal entre la alineación del vial y la línea de fachada. Entre la medianera y la línea de fachada, o entre la línea de fachada y la línea de retranqueo de otra planta.

### **Artº. 12 Ocupación.**

Relación entre la superficie ocupada por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación y la superficie de la parcela. Computarán a estos efectos los porches cubiertos cuando estén cerrados en más del 50% de su perímetro medido en su proyección en planta.

### **Artº. 13 Edificabilidad.**

- a) Relación entre la superficie de techo de la parcela y la superficie de la misma. Viene expresada en m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.
- b) La superficie de techo edificable, es la suma de todas las superficies cubiertas, de todas las plantas.
- c) Se excluyen sótanos, construcciones permitidas en cubierta, vuelos abiertos, elementos técnicos de las instalaciones.
- d) Se computarán los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, y edificaciones auxiliares.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**

El Secretario,

### **Artº. 14 Altura de la edificación.**

Se regulará mediante dos parámetros, que deberán aplicarse simultáneamente:

- a) La altura reguladora máxima, que es la altura en metros permitida en el punto que se establece para su medición.

b) Número máximo de plantas: número entero de plantas permitidas.



**Artº. 15. Planta baja.**

Piso bajo del edificio o dentro de los límites que con relación a la rasante se señalan.

**Artº. 16 Planta piso.**

Toda planta por encima de la baja.

**Artº. 17 Planta sótano.**

La situada por debajo de la planta baja. En ningún caso la altura del sótano hasta nivel inferior de forjado y en cada punto del terreno o rasante excederá de 120 cm. Nunca podrá ser habitable.

**Artº. 18 Patio de luces.**

Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener ventilación e iluminación.

**Artº. 19 Patio de manzana.**

Espacio libre de edificación en el interior de la manzana, resultante de aplicar las profundidades edificables de la manzana.

**Artº. 20 Elementos salientes.**

Elementos constructivos de la edificación no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o de la línea de fachada.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 26 de noviembre de 2000  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario



### Artº. 21 Cuerpos salientes.

Elementos de vuelo que sobresalen de la alineación o línea de fachada y son habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

### Artº. 22 Elementos técnicos de las instalaciones.

Partes integrantes de los servicios comunes del edificio. Como depósitos de agua, conductos de ventilación, de ascensor, antenas, elementos para el tendido de ropa, placas solares, etc.

### Artº. 23 Densidad de viviendas.

Número de unidades de viviendas por hectárea.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 28 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000  
El Secretario,

### Artº. 24 Edificio exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

### Artº. 25 Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y uso privados.

### Artº. 26. Patio inglés.

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

### Artº. 27. Patio interior de parcela.

Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.



**Artº. 28. Parcela mínima.**

Es la menor superficie de parcela admisible.

**Artº. 29. Rasantes oficiales.**

Son las rasantes de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Proyecto de Urbanización.

**Art. 30. Superficie cubierta.**

Se entiende por tal la superficie cubierta y cerrada en más de tres lados.

**Artº. 31. Frente de parcela.**

Longitud del lindero de una parcela con un vial peatonal o rodado.

**Artº. 32. Vivienda unifamiliar.**

Es la edificación ocupada por una única vivienda. Puede estar aislada o agrupada a otras.

**Artº. 33. Edificio plurifamiliar.**

Es el que alberga más de una vivienda.

**Artº. 34. Edificación agrupada.**

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otras edificaciones.

**Artº. 35. Longitud máxima de la edificación.**

Expresa la mayor dimensión lineal recta admisible sin quiebros o retranqueos de los cuerpos de edificación.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,



## 2.- TIPOS DE EDIFICACIÓN

### A.- DEFINICIÓN

#### Artº. 36. Tipos de edificación.

A efectos de estas Ordenanzas distinguiremos tres tipos de ordenación de la edificación:

- a) Edificación Alineada a Vial: Es aquella que se desarrolla entre medianerías, con patios de luces y cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación de vial.
- b) Edificación en Ciudad Jardín: Es aquella edificación aislada de carácter esencialmente residencial.
- c) Edificación Abierta: Es aquella que ocupando parte del solar no forma medianería con las colindantes. Sus piezas vivideras ventilan directamente al exterior, y la línea de fachada puede no coincidir con la alineación del vial.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 30 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,

**B.- EDIFICACION ALINEADA A VIAL**

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**  
El Secretario,

**Artº. 37. Condiciones de parcelación.**

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a los 80 m<sup>2</sup>. ni un frente de parcela menor a 5,50 m.

**Artº. 38. Regulación de la altura.**

Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante al nivel inferior del último forjado, y se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de éstas inferiores a 12 m., y a 6 m. del punto más bajo para desarrollos de más de 12 m.

La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula  $ARM. = 3,80 m. + 3,24 m. (n - 1)$ . (Donde n es el número de plantas del edificio).

Ningún punto del forjado techo de la planta baja estará respecto de la rasante a una altura inferior a 2,40 m. ni el forjado piso de la planta baja a una altura superior a 1,20 m.

**Artº. 39. Altura de pisos.**

La altura máxima de la planta baja para usos no residenciales no sobrepasará los 3,80 m. de piso a de techo como máximo, y 3,00 como mínimo.

La altura mínima de cualquier planta de piso a techo no será inferior a 2,50 m. salvo en sótanos cuando se dediquen a garaje que podrá reducirse a 2,30 m.

**Artº. 40. Altura de la edificación en caso que dé a dos frentes opuestos.**

La aplicación de la altura definida por zona se regulará de la siguiente manera:





- a) Si existe patio de manzana, como si fueran edificios independientes.
- b) Si no hay patio de manzana, el cambio de altura se efectuará en la línea media de ambos frentes.

#### **Artº. 41. Muros medianeros al descubierto.**

En caso de que existan alturas reguladoras diferentes, se retirará la fachada 3 m. de la medianera para permitir la aparición de luces en la misma.

Cuando existan medianeras al descubierto éstas deberán tratarse con los mismos materiales, color, textura, etc. que la fachada del edificio.

#### **Artº. 42. Construcciones en cubierta.**

Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los remates de escalera y ascensor, elementos técnicos de las instalaciones, tendederos y lavaderos, etc.

Las construcciones en cubierta no superarán como máximo la ocupación del 20% de la misma.

#### **Artº. 43. Vuelos.**

Los elementos volados como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, persianas, etc., se limitarán en su vuelo atendiendo a sus características arquitectónicas y a las características del entorno. En ningún caso superarán la dimensión del cuerpo volado correspondiente.

Los cuerpos volados pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos. Los semicerrados, los que tienen algún lado con cerramiento fijo; y los abiertos los que tienen libre todo su contorno.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 25 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

*El Secretario,*





El límite lateral del vuelo se situará a una distancia de 0,80 cm. de la línea de medianería.

El plano límite frontal de vuelo será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.

#### Artº. 44. Características de los cuerpos volados

Las características dimensionales y el tipo de los cuerpos volados vienen determinados por el ancho de la calle, la altura de la edificación y la situación del edificio.

En caso de no venir reglamentado en la Ordenanza de zona, regirán los del cuadro adjunto.

Siempre regirá el correspondiente al menor ancho de la calle o a la menor altura.

ANCHO DE CALLE	ALTURA EDIFICABLE	CUERPOS VOLADOS		TIPO
		D.F.	O.	
Hasta 6 m.	2	0	0	---
6- 9 m.	Hasta 3	40 cm.	50%	Abiertos
9-12 m.	“ 4	60 cm.	50%	Mixtos 50% max.
12-15 m.	“ 5	90 cm.	60%	Mixtos 50% max.
15 m.	“ 6	100 cm.	60%	Mixtos 60% max.

D.F.: Distancia frontal del vuelo.

O.: Ocupación frente de fachada.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 25 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FEB 2000  
El Secretario.



**Artº. 45.- Dimensionado de la superficie de vuelo.**

Se entiende la superficie de vuelo como una característica de la fachada en su conjunto por lo que se puede ordenar ésta mediante las características dimensionales definidas en el artículo anterior, distinguiéndola a voluntad en todas las plantas.

No puede superarse la distancia frontal de vuelo máxima definida en el cuadro anterior.

La altura mínima del vuelo sobre la rasante no será nunca inferior a 3,50 m.

**Artº. 46. Patios de manzana.**

Será obligatoria la existencia de patios de manzana exentos de toda ocupación edificatoria cuando así se señale en los planos de ordenación o en las Ordenanzas particulares de una manzana. Estas alineaciones tendrán análoga validez que las alineaciones a espacio público o calle.

No se permite ningún tipo de edificación sobre la rasante de las calles.

En casos de manzanas de fondo superior a 40 m., el Ayuntamiento podrá proponer, en caso de no venir definido en los Planes de Ordenación, la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar este espacio interior mediante profundidades edificables no mayores de 20 m., salvo que se estableciese una menor en la Ordenanza particular.

**Artº. 47. Patios de luces.**

La dimensión mínima de estos patios se fija de manera que se pueda inscribir en él un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura y no menor a tres metros.

La altura se medirá desde el nivel de piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de noviembre de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,



Podrá reducirse una de las dimensiones del patio en una proporción de 0,30 m. por cada metro de exceso sobre la mínima en la otra dimensión, sin que sea nunca inferior a 3 m.

**Artº. 48. Patios mancomunados.**

Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las casas.

Se permite la separación de estos patios en la planta inferior mediante muros que no podrán sobrepasar los 3 m. de altura.

**Artº. 49. Claraboyas en patios interiores.**

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

**Artº. 50. Características de los jardines delanteros.**

Se entiende por tal espacio previo comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación.

La alineación de vial deberá definirse mediante un cerramiento frontal continuo constituido por una parte maciza y una verja o seto, que, en conjunto, no podrán superar 1,80 m. de altura.

El proyecto deberá definir o en todo caso el Ayuntamiento, las características dimensionales de este cerramiento caso de no venir especificado en la Ordenanza de la zona.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de enero de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE. 2000  
El Secretario



### **Artº. 51. Uso y ocupación del jardín delantero.**

No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, instalaciones, etc., ni siquiera en el subsuelo.

La rasante del jardín debe ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose diferencias en más o en menos superiores a 1 m.

Será obligatorio plantar un árbol de porte por cada 8 m. o fracción de fachada del jardín delantero.

### **Artº. 52. Buzones.**

Todo edificio dispondrá de un buzón por vivienda para la correspondencia instalado en el recinto del portal en el caso de la vivienda colectiva, o en el cerramiento de parcela junto al acceso principal en el caso de viviendas unifamiliares, de acuerdo con las normas vigentes.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 18 de Enero de 2000. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

### **Artº. 53. Señalización de fincas.**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda a la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

### **Artº. 54. Servidumbres urbanas.**

En los muros de cerramiento a las vías públicas, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo –y los propietarios vendrán obligados a consentirlo– soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras en la parcela, se mantendrá a cargo del propietario que las realiza el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.



**Artº. 55. Chimeneas de ventilación.**

Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados de retretes, cuartos de baño, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garages. Deberán sobrepasar en, como mínimo, 0,60 metros la línea de coronación de la cubierta.

**Artº. 56. Marquesinas, aleros y salientes decorativos.**

Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o instalaciones comerciales de planta baja a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas puedan colgar se hallen a menos de 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o terrenos, en el punto más desfavorable, en una distancia mínima de 0,60 metros desde el bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente de 0,70 metros desde la línea de edificación.

**Artº. 57. Antenas colectivas de televisión.**

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión según lo regula el reglamento correspondiente.

**Artº. 58. Conservación de los espacios libres de manzana y de los espacios libres de parcela.**

Los espacios libres de manzana y los espacios libres de parcela, deberán ser cerrados según lo que establece su respectiva ordenanza, y conservados por los propietarios, de manzanas y parcelas, respectivamente, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento, vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 18 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario.



Artº. 59. Ejecución de obras e instalaciones.

Se remite a lo dispuesto en Capítulo IV, Artículos 20 al 29 de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 26 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**  
El Secretario,



## C.- EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN

### Artº. 60. Condiciones de parcelación.

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.

El frente mínimo no será inferior a 12 m. y deberá ser posible inscribir en ella un círculo de 12 m. de diámetro.

### Artº. 61. Ocupación máxima.

Será del 33% de la superficie de la parcela.

### Artº. 62. Edificabilidad máxima de la parcela.

No superará los 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artº. 63. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima será de dos plantas.

Las alturas de piso tendrán las mismas condiciones que las definidas para la Edificación Alineada a Vial.

### Artº. 64. Construcciones por encima de la altura.

Se permitirán por encima de la planta 1ª, pabellones de escalera, torreones, terrazas, cubiertas, lavaderos, etc..., con una superficie máxima del 20% de la planta de cubierta.

En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo de 30º apoyado en la línea de cornisa. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de septiembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario.



#### **Artº. 65. Retranqueos.**

La edificación quedará separada con fachada por todos sus linderos y retranqueada 5 m. a vía y 3 m. a lindero.

Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.

#### **Artº. 66. Sótanos.**

No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50 m.

La altura de sótano no superará los 1,20 m. sobre cualquier punto del terreno. En caso contrario tendría la consideración de planta.

La ocupación del sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, ni ocupar la zona del jardín delantero.

#### **Artº. 67. Jardines.**

Se considerará como tal la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, que en ningún caso será inferior al 66% de la superficie de ésta.

Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 100 m2. o fracción

El aparcamiento en superficie no ocupará más de un 20% de esta superficie y en ningún caso ocupará la zona del jardín delantero donde se estará además a lo dispuesto en los Artºs. 50 y 51.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 28 de noviembre de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 DE DICIEMBRE DE 2000  
El Secretario.





#### **Artº. 68. Vuelos.**

Se admiten incluidos dentro del 33% de la ocupación máxima. Los retranqueos se medirán a partir de éstos.

#### **Artº. 69. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.**

En caso de que se precise la nivelación del suelo en terrazas para la adaptación de la casa al terreno deberá cumplirse:

- a) Las terrazas en los lindes de parcela no podrán superar 1,50 m. por encima y 2 m. por debajo de la cota natural del linde.
- b) No podrá existir ningún muro de contención interior de parcela o en lindero superior a 3,50 m. de altura.

#### **Artº. 70. Construcciones auxiliares.**

Se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación. Pudiendo pegarse al lindero de fondo, en los demás guardará las condiciones de retranqueo.

No superará una planta de altura, ni 2,50 m. de altura reguladora. En ningún caso cualquiera de sus elementos constructivos será superior a los 3,00 m.

No se considerarán como tales los elementos de construcción no permanente como pérgolas, invernaderos, etc.

#### **Artº. 71. Construcciones conjuntas.**

Se permitirá realizar edificaciones con carácter plurifamiliar, siempre y cuando se cumplan las demás condiciones de volumen, uso y estéticas definidas en estas Normas.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de noviembre de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario.



## D.- EDIFICACION ABIERTA

### Artº. 72. Condiciones de parcelación.

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. El frente mínimo no será inferior a 20 m. y deberá ser posible inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

### Artº. 73. Ocupación máxima.

Será del 40% de la superficie de la parcela.

### Artº. 74. Edificabilidad máxima de la parcela.

No superará los 1,40 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 7 de diciembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
*El Secretario,*

### Artº. 75. Altura máxima de la edificación.

En caso de no venir definida en la Ordenanza de zona, no superará las 4 plantas.

La altura del piso será análoga a las de los otros tipos edificatorios.

### Artº.76. Construcciones por encima de la altura.

Igual al Artº. 42.

### Artº. 77. Sótanos.

Igual al Artº. 66.

La ocupación del sótano no superará el 60% de ocupación de parcela, que en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín delantero, que deberá mantenerse libre de ocupación.



**Artº. 78. Retranqueos.**

Los bloques de edificación se separarán cinco metros de la alineación de la calle y los linderos.

Podrán adosarse dos bloques de distintas parcelas cuando haya convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

**Artº. 79.- Separación de bloques.**

La distancia entre bloques nunca será menor que  $\frac{3}{4}$  de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que dé fachada la parcela.

En los testeros sin huecos de piezas vivideras, podrá reducirse tal dimensión a la mitad de la altura del párrafo anterior.

**Artº. 80. Vuelos.**

Se admiten incluidos dentro del 40% de la ocupación máxima.

Los retranqueos de fachadas no podrán ser superados por los vuelos que se registrarán por el Artº. 68.

**Artº. 81. Jardines.**

Los jardines se registrarán por los Artºs. 50 y 51.

El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín para el esparcimiento del edificio, no pudiendo superar el aparcamiento al aire libre un 15% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 18 de Enero de 1987. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000. El Secretario.



Artº. 82. Construcciones auxiliares.

Se rigen por el Artº. 70.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 29 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**  
El Secretario,



### 3.- USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

#### Artº. 83. Clasificación de los usos.

El Planeamiento organiza el territorio sobre la base del uso turístico y un conjunto de usos complementarios cuya misión es servir al desarrollo de éste.

En función de los usos se estructura este capítulo de la siguiente forma:

- a) Red viaria urbana.
- b) Espacios libres.
- c) Usos de la edificación.

#### Artº. 84. Red viaria urbana: Categorías.

- 1ª. Rambla.
- 2ª. Vía con mediana.
- 3ª. Vía con doble sentido.
- 4ª. Calle ordinaria.
- 5ª. Peatonal.
- 6ª. Serventía.
- 7ª. Aparcamiento.
- 8ª. Vía de acceso.
- 9ª. Peatonal en desarrollos turísticos.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE. 2000  
El Secretario.

#### Artº. 85. Espacios libres: Categorías.

- 1ª. Parque urbano.
- 2ª. Plaza.
- 3ª. Juego de niños.
- 4ª. Verde peatonal.
- 5ª. Espacio natural.



### Artº. 86. Usos de la edificación: Clases.

- 1ª. Vivienda.
- 2ª. Turístico
- 3ª. Comercial.
- 4ª. Oficinas.
- 5ª. Industrial.
- 6ª. Espectáculos.
- 7ª. Salas de reunión.
- 8ª. Religioso.
- 9ª. Cultural y docente.
- 10ª. Deportivo.
- 11ª. Sanitario-asistencial.
- 12ª. Garaje aparcamiento.
- 13ª. Instalaciones públicas.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 18 de Enero de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario.

### Artº. 87. Simultaneidad de usos.

Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre sí y cumplir las condiciones que se determinan para cada uno de ellos en estas Ordenanzas.

Los usos no comprendidos en la clasificación inicial se asimilarán por analogía a las establecidas en ella.

### Artº. 88. Usos públicos privados y colectivos.

A efectos del régimen jurídico general de los Usos éstos se diferencian en:

- a) Usos públicos: Usos y servicios públicos realizados por la Administración o por gestión de particulares sobre bienes de dominio público.
- b) Usos colectivos: Usos privados destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club, sociedad, colegio, etc.

- c) Usos privados: Se considerarán aquellos usos privados en bienes de dominio privado.

Se considerará equipo comunitario a los usos públicos y colectivos. En el suelo destinado a equipo y de dominio público podrá otorgarse concesión o derecho de superficie para ser destinado dicho suelo al equipo previsto en el Plan.



**Artº. 89. Red viaria urbana.**

Se entiende por tales los elementos dedicados a la circulación y acceso a las edificaciones dentro de las zonas previstas para los desarrollos urbanos.

Según sus características deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Categoría 1ª. Rambla: se entiende por tal la vía urbana de doble sentido con elemento central peatonal capaz de apoyar dos alineaciones de arbolado de porte. El ancho mínimo de este elemento será de 6,00 y el de rambla de 20,00 m. Para que el elemento central pueda tener consideración de zona verde deberá tener un ancho mínimo de 12,00 m. La velocidad máxima 40 Km/h. y carriles mín. 2,75 m. de ancho.
- b) Categoría 2ª. Vía con mediana: vía urbana con elemento central peatonal de ancho inferior a 6,00 m. El ancho mínimo de vía será de 15,00 m. Velocidad máxima 40 Km/h. y carriles de anchura mínima de 2,75 m.
- c) Categoría 3ª. Vía de doble sentido: su ancho mínimo será de 12 m. cumpliendo análogas condiciones de velocidad y ancho de carriles.
- d) Categoría 4ª. Calle ordinaria: calle de un sentido, de ancho inferior a 12,00 m. Carriles de 2,50 m.
- e) Categoría 5ª. Peatonal: calle reservada al tráfico de peatones. Ancho mínimo, 4,00 m.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 18 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

- f) Categoría 6ª. Serventía: vía de carácter privado. Ancho mínimo, 3,00 m.
- g) Categoría 7ª. Aparcamiento: se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.
- h) Categoría 8ª. Vía de acceso: vía de 8,00 m. de anchura total, de calzada única, de dos sentidos, con dos carriles de 3,50 m. cada uno, y dos franjas laterales pavimentadas de 0,50 m. cada una. Sin aceras.
- i) Categoría 9ª. Peatonal en desarrollos turísticos: calle reservada al tráfico de peatones. Ancho mínimo 3,00 m.



#### Artº. 90 Espacios libres.

Se incluyen en él las zonas verdes de dominio y uso público del sistema local destinadas a esparcimiento de la población.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª. Parque urbano: se precisará una superficie mínima de 5.000 m2. y poder inscribir un círculo de 30 m. Su tratamiento se adecuará a las características del paisaje siendo obligatorio el arbolado de porte. Se permite la construcción de arquitecturas propias del parque, como kioscos, templete, pérgolas, etc.
- b) Categoría 2ª. Plaza: se precisará una superficie mínima de 1.000 m2. y poder inscribir un círculo de 20 m. Se permiten condiciones análogas a la Categoría 1ª.
- c) Categoría 3ª. Juegos de niños: son aquellos espacios que por su topografía, preparación del terreno y equipamientos son aptos para el juego de los niños.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 29 de noviembre de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario.



- d) Categoría 4ª. Verde peatonal: son los elementos conectados o incluidos en el sistema viario que tienen categoría de zona verde, para lo cual se exige una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>., no siendo su ancho inferior a 7 m.
- e) Categoría 5ª. Espacio natural: son aquellas superficies en los márgenes de los barrancos, cuya vegetación natural debe ser mantenida y potenciada, cuya anchura mínima es de 10 m., a lo largo de los cuales discurre una senda peatonal que garantiza su acceso y disfrute, y cuya anchura mínima es de 3 m.



#### **Artº. 91. Usos de vivienda.**

Es el destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

- 1) Vivienda unifamiliar: La situada en la parcela independiente o con acceso propio desde la calle.
- 2) Vivienda plurifamiliar: Aquella que tiene acceso y elementos comunes.

#### **Artº. 92. Condiciones generales de habitabilidad.**

Quedan prohibidas las viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no dan a la calle o espacio público. Asimismo, se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos.

#### **Artº. 93. Frente mínimo de fachada de las viviendas.**

Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada al espacio público y/o patio de manzana no inferior a 5,50 m.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

*El Secretario,*

#### **Artº. 94. Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro interno de los cerramientos de la vivienda.



Se incluirá la superficie de los espacios exteriores de uso privativo al 50% como terrazas, miradores, tendederos, siempre que estén cubiertos.

A efectos del cómputo de superficies útiles mínimas de los espacios de la vivienda, no se considerará la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 2,20 m.

**Artº. 95. Superficie construída.**

Es la suma de todas las superficies cubiertas de la edificación.

**Artº. 96. Superficie mínima de la vivienda.**

La superficie útil mínima de la vivienda, según el programa funcional, será la deducida de la fórmula  $Su=36 + (n-2) \times 10$ , que equivale a:

Nº. DE PERSONAS.....	2	3	4	5	6	7	8	n
PROG. FUNCIONAL								
<hr/>								
SUPERFICIE.....	36	46	56	66	76	86	96	$36 + (n-2) \times 10$
UTIL MÍNIMA								
<hr/>								

**Artº. 97. Altura mínima.**

La altura libre de la vivienda entre pavimento y techo acabado, será como mínimo de 2,50 m.

En piezas que no sea estancia, comedor, cocina o dormitorio, se podrá disminuir hasta 2,30 m.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 28 de Noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de la Corporación por acuerdo  
de fecha 18 de Enero de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario.



**Artº. 98. Programa funcional mínimo.**

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

Se cumplirán, asimismo, las superficies definidas en el cuadro adjunto, según el tipo de piezas y el programa funcional de la vivienda.

SUPERFICIE UTIL EN M2.		
PIEZA	Hasta 4 personas	Más de 4 personas
COCINA	5	8
COCINA COMEDOR	8	10
ESTAR	14	16
ESTAR-COMEDOR	16	18
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	24
TOTAL ZONA COMUN	22	26



**Artº. 99. Condiciones de iluminación.**

Toda pieza habitable, salvo los aseos, tendrán iluminación a través de un hueco cuya superficie no será inferior a 1/8 de su superficie útil.

**Artº. 100. Condiciones de ventilación.**

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

**Artº. 101. Huecos de paso.**

El ancho libre mínimo de las líneas de paso será establecido en el siguiente cuadro:

SITUACION DE PASO	ANCHO MINIMO LIBRE
ACCESO A VIVIENDA	0,80 m.
COMEDOR ESTANCIA	0,80 m.
DORMITORIO	0,70 m.

**Artº. 102. Dimensiones mínimas del vestíbulo de la vivienda.**

El presente documento fue aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento por acuerdo de fecha 18 de Enero de 2000.  
 Sr. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
 El Secretario

Las dimensiones mínimas del vestíbulo de la vivienda serán de 1,10 m. por 1,10 m.

Será obligatorio a partir de los programas funcionales de 5 personas.



**Artº. 103. Anchura mínima de pasillos y escaleras interiores.**

Los pasillos tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,90 m. no permitiéndose estrechamientos puntuales menores de 0,85 metros.

Las escaleras interiores de vivienda tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,80 m.

**Artº. 104 Dormitorio doble principal.**

Tendrá una superficie mínima de 10 m2. sin incluir la destinada al armario, si lo hubiera.

Deberá poder incluir un círculo de 2,60 m. de diámetro

El presente decreto ha sido aprobado por el Consejo de Gobierno de Canarias por acuerdo de 18 de Enero de 2000.  
Santa Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario.

**Artº. 105. Dormitorio doble.**

Tendrá superficie mínima de 8 m2., sin incluir la destinada al armario, si lo hubiera.

Si las camas se disponen en paralelo, el ancho mínimo es de 2,50 m. y si se disponen a lo largo de 1,90 m.

**Artº. 106. Dormitorio individual.**

Tendrá una superficie mínima de 6 m2., sin incluir la destinada al armario, si lo hubiera.

La anchura mínima será de 1,90 m.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 12 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000  
El Secretario,

#### **Artº. 107. Cocina.**

La superficie mínima será, según el programa funcional, la definida en el Artº. 98.

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

#### **Artº. 108. Estancia.**

La superficie mínima será, según el programa funcional, la definida en el art. 98.

En toda estancia deberá poder incluirse un círculo de diámetro no inferior a 3,00 m. no debiendo existir estrechamientos inferiores a 2,70 m.

#### **Artº. 109. Cuarto de aseo.**

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por bañera, lavabo e inodoro.

Su superficie mínima será de 3,5 m<sup>2</sup>., y deberá tener 1,50 m. de dimensión mínima. Si el inodoro se encuentra en dependencia distinta tendrá al menos 1,6 m<sup>2</sup>. de superficie y 0,90 m. de lado mínimo.

#### **Artº. 110. Normas básicas para instalaciones.**

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

- a) Norma básica para la instalación interior de suministro de agua (orden M.I. 9-12-75).
- b) Reglamento electrotécnico de baja tensión (Decreto 2413 1973, de 20 de Septiembre).



- c) Norma básica para instalaciones de gas en edificios habitados (Orden P Gobierno 29/3/74).
- d) NBE-CA-81 Condiciones Acústicas en los Edificios.  
NBE-CT-79 Condiciones Térmicas en los Edificios.  
NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.



**Artº. 111. Aislamiento.**

Los cerramientos de fachada y medianeras en vivienda, garantizarán como mínimo un aislamiento térmico acústico de una pared de bloque de 20 cms. Entre viviendas contiguas se admite una doble pared de 9 cm.

**Artº. 112. Vestíbulo del edificio en edificios plurifamiliares.**

Junto a la puerta de acceso al edificio para edificaciones de más de 2 viviendas, deberá poder inscribirse un círculo de 2,10 m.

La altura mínima libre del vestíbulo será de 2,50 m.

Los espacios de acceso desde la entrada o vestíbulo hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho no inferior a 1,20 m.

En el espacio destinado a zona de espera del ascensor en el vestíbulo de entrada, deberá poder inscribirse un círculo de 1,40 m. de diámetro.

El vestíbulo de vivienda será independiente de cualquier otro paso, acceso, local comercial o industrial.

**Artº. 113. Acceso a viviendas en edificios plurifamiliares.**

Los pasillos de acceso interior del edificio no serán menores de 1,20 m. y en la zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse un círculo de 1,40 m.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 18 de Enero de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario



**Artº. 114. Ascensor obligatorio.**

Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio que tenga cuatro o más plantas.

La cota de origen del ascensor en la planta de acceso coincidirá con la cota de ésta. o bien podrá estar separado mediante rampa de pendiente no superior al 8%.

**Artº. 115. Escaleras en edificios plurifamiliares.**

Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán como mínimo 0,26 m. de huella, sin contar la moldura, y 0,18 m. de contrahuella máxima.

No se permitirá la construcción de mesetas o rellanos partidos.

En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará a 0,40 m. del pasamanos desde la curva límite de menor radio.

El ancho mínimo de escaleras será de 0,90 m. libres de zancas, 1,00 m. los descansillos intermedios, 1,20 m. los rellanos de piso sin ascensor y 1,40 m. los rellanos de ascensor.

**Artº. 116. Iluminación y ventilación de las escaleras.**

Las escaleras tendrán iluminación y ventilación al exterior en cada planta mediante aberturas de 1,25 m<sup>2</sup>.

Se exceptuarán las escaleras con ventilación e iluminación central en edificios hasta de 4 plantas. La dimensión mínima del hueco de la claraboya en cubierta será del 33% de la superficie total del recinto de la escalera.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 25 de noviembre de 2000  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENO. 2000  
El Secretario.



El hueco de la escalera deberá estar integrado en el recinto de la misma, formando parte de su organización arquitectónica no admitiéndose soluciones en que éste se sitúe marginalmente. Habrá de tener una superficie mínima de 1,00 m2.



**Artº. 117.- Uso turístico.**

Es el uso que corresponde a los establecimientos destinados a alojamientos turísticos alojativas, tal como los define la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

Las edificaciones destinadas a actividades turísticas alojativas se regirán por la citada Ley, sus Reglamentos y, en general, por la normativa en vigor en cada momento.

**Artº. 118. Uso comercial.**

Corresponde a los locales abiertos al público en los que se ejerzan actividades de tráfico comercial, almacenes comerciales, y locales para prestación de servicios al público.

Se consideran las siguientes Categorías:

1. En edificio exclusivo.
2. En planta baja.
3. En Mercados.

Condiciones de los locales comerciales:

- a) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior estando unidos entre sí por escaleras.
- b) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,00 metros y lo mismo en planta primera.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de enero de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE, 2000**  
El Secretario.

- c) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de éstas, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,50 m. con huella como mínimo de 28,5 cm. y contrahuella como máximo de 17,5 m.
- d) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, debiendo establecerse un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción; cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.
- e) La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.
- f) La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.



**Artº. 119. Uso de oficinas.**

Se incluyen en éste las actividades administrativas de carácter público o privado y los despachos profesionales.

Se consideran las siguientes Categorías:

1. En edificio exclusivo.
2. En plantas bajas.
3. Oficinas profesionales anexas a vivienda propia.

Condiciones de los locales de oficina:

- a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,

- b) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.
- c) En los cuartos de aseo deberá establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.



**Artº. 120. Uso industrial.**

No se admite este uso.

**Artº. 121. Uso de espectáculos.**

Comprende los locales abiertos al público y destinados a la exhibición de cualquier tipo de representación, atracción, exposición, competición, etc.

Se consideran las siguientes Categorías:

- a) Locales de más de 1.000 espectadores.
- b) Locales de 251 a 1.000 espectadores.
- c) Locales hasta 250 espectadores.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000  
El Secretario.

Se cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

**Artº. 122. Uso de salas de reunión.**

Comprende los locales abiertos al público y destinados al esparcimiento y recreo comunitarios.

Se consideran las siguientes Categorías:

- a) Casinos, cafés, bares, tabernas y restaurantes de más de 300 m2.

- b) Los anteriores hasta 300 m2.

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Espectáculos Públicos.



**Artº. 123. Uso religioso.**

Comprende los locales abiertos al público destinados a la práctica de culto, cualquiera que fuera la confesión.

Se consideran las siguientes Categorías:

- a) Conventos.  
b) Iglesias y Centros Parroquiales.

Los primeros cumplirán las especificaciones destinadas a vivienda.

**Artº. 124. Uso cultural y docente.**

Comprende los locales destinados a la práctica de la enseñanza y al desarrollo de la cultura en cualquier modalidad.

Se consideran las siguientes Categorías:

- a) Centros culturales.  
b) Centros de Preescolar, E.G.B., B.U.P. y C.O.U.  
c) Academias con menos de 50 alumnos.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que fije la Consejería de Educación.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de noviembre de 1999  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario,

**Artº. 125. Uso deportivo.**

Se incluyen en él los solares y edificios destinados a la práctica y enseñanza deportiva.

Se consideran las siguientes Categorías:

- a) Instalaciones deportivas cubiertas.
- b) Instalaciones deportivas descubiertas.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 25 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a

18 ENE. 2000

El Secretario,

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determina el Reglamento de Espectáculos y la reglamentación propia de cada deporte.

**Artº. 126. Uso sanitario-asistencial.**

Es el que corresponde al tratamiento y alojamiento de enfermos y los destinados a la formación cultural, económica y social de los hogares, así como guarda de niños y residencia de ancianos.

Se distinguen las siguientes Categorías:

- a) Centros entre 20 y 100 camas, o 801 a 4.000 m2. de superficie.
- b) Centros hasta 20 camas o menor de 800 m2. de superficie.

Cumplirán las condiciones de todo tipo que establecen las disposiciones legales de aplicación.

**Artº. 127. Garage aparcamiento.**

Se incluyen en él los espacios y locales destinados a la guarda de vehículos, incluso zonas de paso y espera.

Se consideran las siguientes Categorías:

- a) En superficie exterior de parcela.
- b) En planta piso o sótano.



**Artº. 128. Uso de instalaciones públicas.**

Comprende los edificios e instalaciones cuyo uso, sin estar incluido en ninguno de los anteriores, corresponde a instalaciones de las distintas Administraciones públicas como centrales telefónicas, parques de bomberos, etc.

Cumplirán las condiciones señaladas para el uso de oficinas.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 26 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**  
El Secretario,



#### 4.- NORMAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS

##### Artº. 129. TIPO I. Incluye los lotes: 2, 3, 9, 11 y 14.

1. Delimitación de la zona: Queda definida en el Plano de la Propuesta, Nº. 2. Zonificación.
2. Tipología de la edificación: La tipología de la edificación se incluye en la denominada "Edificación Alineada a Vial" en las Normas Subsidiarias de S. Miguel y recogidas en este Plan Parcial.

Se distinguen dos Subtipos: el IA y el IB.

El presente documento fue aprobado  
por el Plano de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 08 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a

18 ENE. 2000

El Secretario,

Se incluyen en el Subtipo IA las parcelas de los lotes 2, 3 y 11 que se edifiquen con posterioridad al 10 de Mayo de 1999, y la totalidad de los lotes 11 y 14.

Se incluyen en el Subtipo IB las parcelas de los lotes 2, 3 y 11 que hayan sido edificadas con anterioridad al 10 de Mayo de 1999.

3. Uso: Se permite exclusivamente el de vivienda unifamiliar.
4. Parcela mínima: a) La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>., b) El frente de parcela mínimo será de 12 m., c) Se podrán agrupar dos o más parcelas.
5. Ocupación máxima: La ocupación máxima será 50%.
6. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.
7. Alturas: La edificación podrá tener una o dos plantas. La altura máxima será de 6,50 m. en cualquier punto de estas parcelas (descontando la planta sótano si existiera).

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 27 de noviembre de 1999.

Sra. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000

El Secretario



8. Retranqueos:

- Subtipo IA: Se permite que la edificación pueda situarse a cualquier distancia de los linderos, incluso adosarse a ellos en su totalidad. Se permite adosarse al vial de tráfico rodado y peatonal en el 40% de su longitud con superficie construida y un 20% adicional con porche abierto. En el 40% restante la edificación quedará retranqueada un mínimo de 5 m.
- Subtipo IB: Se permite que la edificación pueda situarse a cualquier distancia de los linderos, incluso adosarse a ellos en su totalidad. La edificación podrá adosarse al vial de tráfico rodado y peatonal en un 70% de la longitud de la fachada de la parcela.

En el 30% restante, la edificación quedará retranqueada un mínimo de 5 m.

9. Medianerías: Todas las medianerías al descubierto serán tratadas con el carácter de fachadas.
10. Vertido de aguas pluviales: El vertido de aguas pluviales a parcelas colindantes queda prohibido.
11. Cubiertas: Las cubiertas serán predominantemente inclinadas (como mínimo al 60% de ellas) y de teja árabe, sin perjuicio de combinar esta solución con la de cubierta plana para instalación de solarío, manteniendo, en todo caso, las cubiertas inclinadas su integridad como tales, desde el alero a la cumbre, esto es evitando las falsas cubiertas inclinadas con faldones decorativos de desarrollo limitado a la altura de un antepecho o similar. La pendiente será de 50%. La cubrición de los porches puede ser plana.
12. Cerramiento de parcelas: Los cerramientos en las zonas no edificadas serán macizos con bordillos hasta 20 cm. de altura, siendo el resto de verja metálica, celosía de madera o setos vegetales. Será preceptivo el remate de todos los



frentes de parcela no edificados mediante pérgola, cuya cara inferior está comprendida entre 1,80 y 3,20 m. y su canto no superará los 40 cm de espesor.



13. Fachadas: Serán enfoscadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de ocre, sienas, sanguinas y blanco. La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada enrasada con la cara exterior de la fachada.
14. Aparcamientos: Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda, y, en cualquier caso, una plaza por cada 200 m<sup>2</sup>. edificados. Se admite no cubrirlos.
15. Basuras: Las edificaciones deberán obligatoriamente contar con una caseta abierta al exterior y accesible desde las aceras, para la ubicación de contenedores herméticos.
16. Sótanos: Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable.

**Artº. 130. TIPO II. Incluye los lotes: 1, 4, 7, 8, 12, 13 y 15.**

1. Delimitación de la zona: Queda definida en el Plano de la Propuesta, Nº. 2, Zonificación.
2. Tipología de la edificación: La tipología de la edificación se incluye en la denominada "Edificación Alineada a Vial" en las Normas Subsidiarias de S.Miguel y recogidas en este Plan Parcial.
3. Uso: El uso permitido es el turístico. La categoría mínima de establecimiento turístico alojativo será la de tres estrellas, en caso de hotel, y la de tres llaves para los apartamentos. Se tolera el uso de vivienda siempre que la calidad de la construcción sea equivalente a la que se exige a los establecimientos turísticos de las categorías autorizadas.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de 1-ª a 23 de noviembre de 1999  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario,



No podrán coexistir dentro de la misma parcela establecimientos turísticos alojativos y viviendas.

Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurantes, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas, siempre que estén destinados, exclusivamente, a las personas alojadas dentro de la parcela, y cumplan la normativa vigente en lo que se refiere a actividades molestas.

4. Parcela mínima: El frente de parcela mínimo será de 5,5 m. y la superficie no será menor de 300 m<sup>2</sup>. Se podrán agrupar dos o más parcelas cuyo resultado tendrá el carácter de parcela única.

En el caso de que la parcela resultante quede atravesada por uno o varios peatonales públicos se autorizará la modificación del trazado de los mismos respetando:

- a) La superficie de las nuevas áreas peatonales será igual o mayor que la primitiva.
- b) Los peatonales no estarán a una distancia superior a 120 m. entre sí.
- c) Cabe, justificándolo, suprimir el tráfico en un vial, que quede en el interior de un Lote, aunque sin perder su carácter público.

5. Ocupación: La ocupación máxima será del 50%.

6. Edificabilidad: La edificabilidad será de 0,7 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

7. Capacidad alojativa: La capacidad máxima alojativa será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

8. Alturas: La altura máxima será tres plantas, pudiendo realizarse escalonadas. Esta será igual o inferior a la altura reguladora máxima. En ningún punto de

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 de Julio de 2000. El Secretario, *[Firma]*

estas parcelas la altura será superior a las referidas tres plantas (descontada la planta sótano)

Las manzanas 4.E, 4.I, 4.H, 4.L, 4.Ñ, 4.RR y 4.Z tendrán una altura máxima de dos plantas (descontando sótano).



9. Retranqueos: Los retranqueos a viales y fondo de parcela serán de 4 m. Podrán adosarse a los linderos laterales.
10. Medianerías: Todas las medianerías al descubierto serán tratadas con el carácter de fachadas.
11. Vertido de aguas pluviales: El vertido de aguas pluviales a parcelas colindantes queda prohibido.
12. Jardines: En las parcelas ocupadas con alojamientos turísticos alojativos los espacios libres de parcela que resulten en aplicación de estas Ordenanzas estarán sometidos a las limitaciones previstas para los mismos en la legislación turística.
13. Cubiertas: Las cubiertas serán predominantemente inclinadas (como mínimo al 60% de ella) y de teja árabe, sin perjuicio de combinar esta solución con la de cubierta plana para instalación de solarío, manteniendo, en todo caso, las cubiertas inclinadas su integridad como tales, desde el alero a la cumbre, esto es, evitando las falsas cubiertas inclinadas con faldones decorativos de desarrollo limitado a la altura de un antepecho o similar. La cubrición de los porches puede ser plana.
14. Cerramientos de parcela: Los cerramientos en las zonas no edificadas serán macizos con bordillos hasta 20 cm. de altura, siendo el resto de verja metálica o celosía de madera o setos vegetales.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 26 de noviembre de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario,

Será preceptivo el remate de todos los frentes de parcela no edificadas mediante pérgola, debiendo su cara inferior estar comprendida entre 1,80 y 3,2 m. de altura y su canto no superará los 40 cm. de espesor.



15. Fachadas: Serán enfoscadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de ocres, sienas, sanguinas y blancas.

La carpintería exterior será de madera pintada o barnizada enrasada con la cara exterior de la fachada.

16. Aparcamientos: Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 200 m<sup>2</sup>. edificadas.

Se permite el aparcamiento en el sótano.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 23 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000 El Secretario,

17. Basuras: (Igual que Artº. 129).
18. Sótanos: Se permite, como máximo una sola planta sótano. Nunca podrá ser habitable.

**Artº. 131. TIPO III. Incluye los lotes 5, 6 y 10.**

1. Delimitación de la zona: Queda definida en el Plano de la Propuesta, Nº. 2, Zonificación.
2. Tipología de la edificación: La tipología será de Edificación Abierta.
3. Uso: El uso permitido es el turístico. La categoría mínima de establecimiento turístico alojativo será de tres estrellas, en caso de hotel, y la de tres llaves, para los apartamentos.

Los usos complementarios que se consideran compatibles son los de restaurantes, bares, cafeterías, salas de fiesta y discotecas, siempre que estén

destinados, exclusivamente, a las personas alojadas dentro de la parcela, y cumplan la normativa vigente en lo que se refiere a actividades molestas.



4. Condiciones de parcelación:

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. El frente mínimo no será inferior a 20 m. y deberá poderse inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

Se podrán agrupar dos o más parcelas, cuyo resultado tendrá el carácter de parcela única.

En el caso de que la parcela resultante quede atravesada por uno o varios peatonales públicos se autorizará la modificación del trazado de los mismos respetando:

- a) La superficie de las nuevas áreas peatonales será igual o mayor que la primitiva.
- b) Los peatonales no estarán a una distancia superior a 120 m. entre sí.
- c) Cabe, justificándolo, suprimir el tráfico en un vial que quede en el interior de un Lote, aunque sin perder su carácter de público.

5. Ocupación máxima:

Será del 40% de la superficie de la parcela.

6. Edificabilidad máxima de la parcela:

No superará los 1,40 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

Se exceptúan las Manzanas 10.A y 10.C en las que la edificabilidad máxima es de 1,10 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 27 de noviembre de 1999  
18 ENE. 2000  
El secretario,



7.- Capacidad máxima alojativa

La capacidad máxima alojativa será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

8.- Altura máxima de la edificación:

Es de cuatro plantas. Será igual o inferior a la altura reguladora máxima. En ningún punto de la parcela la altura podrá ser superior a dichas cuatro plantas.

9.- Construcciones por encima de la altura:

Se regulan por el Artículo 42.

10.- Sótanos:

Se permiten en una sola planta.

La ocupación del sótano no sobrepasará el 40% de la parcela, y en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín, que deberá mantenerse libre de ocupación.

11.- Retranqueos:

Los bloques de edificación se separarán cinco metros de la alineación de la calle y los linderos. Podrán adosarse dos bloques de distintas parcelas cuando haya convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 29 de diciembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El secretario,

## 12.-Separación de bloques:

La distancia entre bloques será menor que  $\frac{3}{4}$  de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que dé fachada la parcela.

En los testeros sin huecos de piezas vivideras, podrá reducirse tal dimensión a la mitad de la altura del párrafo anterior.

## 13.-Vuelos:

Se admiten incluidos dentro del 40% de la ocupación máxima.

Los retranqueos de fachada podrán ser superados por los vuelos, que se regirán por los Artºs. 43, 44 y 45.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

## 14.-Jardines:

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNF 2000  
El Secretario,

Los jardines delanteros se regirán por Artºs. 50 y 51.

El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín para el esparcimiento del edificio, no pudiendo superar el aparcamiento al aire libre un 15% de la superficie de la parcela. Estos espacios no edificables estarán sometidos a las limitaciones previstas para las mismas en la legislación turística.

## 15.-Cubierta:

Las cubiertas serán predominantemente inclinadas (como mínimo al 60% de ella) y de teja árabe, sin perjuicio de combinar esta solución con la de cubierta plana para instalación de solarío, manteniendo, en todo caso, las cubiertas inclinadas su integridad como tales, desde el alero a la cumbre, esto es, evitando las falsas cubiertas inclinadas con faldones decorativos de desarrollo limitado a la altura de un antepecho o similar.



## 16.-Cerramientos:

Igual Artº. 129-14.



## 17.-Aparcamientos:

Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 200 m2. edificadas. Excepcionalmente, en el Lote 5, las plazas deberán ser de una por cada 350 m2. edificadas.

Se permite el aparcamiento en el sótano.

## 18.-Basuras:

Igual Artº. 129-17.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 29 de noviembre de 1999.  
 18 ENE. 2000  
 El Secretario,

**Artº. 132. TIPO IV.**

1. Delimitación de la zona: Parcelas destinadas a Equipamientos, en todas sus variantes, en el Plano de la Propuesta, Nº. 2. Zonificación.
2. Tipología de la edificación:
 

La tipología será de Edificación Abierta.
3. Usos permitidos:
  - 3.1. En las parcelas e-2, e-3, e-5, e-8 y e-9, Uso Comercial.
  - 3.2. En las parcelas e-4, e-6 y e-12 uso de Servicios de Interés Público y Social (deportivo, comercial, religioso, sanitario, asistencial, administrativo, cultural, recreativo, club de ancianos, etc.) En la parcela e-10, solo uso docente.
  - 3.3. En la parcela e-10, solo uso Docente.



3.4. En la parcela e-7, uso Deportivo y Turístico.

3.5. En las parcelas e-1 y e-11, uso de Instalaciones Públicas.



4. Condiciones de parcelación:

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. El frente mínimo no será inferior a 20 m. y se deberá poder inscribir en ella un círculo de 20 m<sup>2</sup>. de diámetro.

5. Ocupación máxima:

Será del 50% de la superficie de la parcela. (en la parcela de uso deportivo e-7 no superará el 10% de dicha superficie).

6. Edificabilidad máxima de la parcela:

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 18 de noviembre de 1990. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,

No superará los 0,85 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. con las siguientes excepciones:

- a) En la parcela docente e-10, podrá alcanzar 1,00 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.
- b) En la parcela deportiva e-7, no superará los 0,20 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. La superficie construída máxima que puede ser destinada a uso Turístico es de 0,03 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. El resto deberá destinarse a Casa Club del campo de golf.

7. Altura máxima de la edificación:

Dos plantas. En ningún punto de la parcela podrán superarse dichas dos plantas.

Las alturas de pisos serán las permitidas para cada uso de la edificación.



8. Construcciones por encima de la altura:

Se regulan por el Artº. 42.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,

9. Sótanos:

La ocupación del sótano no sobrepasará el 100% de la ocupación de la edificación, y en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín que deberá mantenerse libre de ocupación.

10. Retranqueos:

Los bloques de edificación se separarán cinco metros de la alineación de la calle y los linderos.

Podrán adosarse dos bloques de distintas parcelas cuando haya convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

11. Separación de bloques:

La distancia entre bloques nunca será menor que  $\frac{3}{4}$  que su altura, medida sobre la rasante más alta de la calle a que dé fachada la parcela.

12. Vuelos. Se admiten incluidos dentro del 40% de la ocupación máxima.

Los retranqueos de fachada podrán ser superados por los vuelos, que se regirán por los Artºs. 43, 44 y 45.

13. Jardines. Los jardines delanteros se regirán por los Artºs. 50 y 51.



## 14. Cubierta:

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con teja árabe y pendiente no mayor del 50%.

## 15. Cerramientos. Igual Artº. 129-12.

En las parcelas destinadas a equipo comunitario formado por usos públicos y colectivos podrán eliminarse los cerramientos de parcela, tratándose los jardines como área peatonal pública.

## 16. Aparcamientos:

Una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. construídos o porción (salvo que otra normativa más restrictiva aplique otra, en cuyo caso se estará a la que obligue al mayor número de plazas).

Se admite no cubrirlos.

Se permite el aparcamiento en sótano.

## 17. Basura: Igual Artº. 129-15.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Santa Cruz de Tenerife, a 18.ENE.2000

El Secretario,

**Artº. 133. TIPO V.**

## 1 Delimitación de la zona:

Superficie destinada a Verde Privado en el plano de la Propuesta, Nº. 2.  
Zonificación.

## 2 Tipología de la edificación:

Será tipo Ciudad Jardín con las siguientes limitaciones:



1. Prohibidos los usos de Vivienda y Turístico.
2. Tolerado: Comercial, deportivo, club social, vestuarios, restaurantes o bar, útiles jardinería, maquinaria propia al uso, garajes maquinaria del uso verde privado y todo aquel uso compatible con Verde Privado.
3. Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima en toda la zona será de 4.564 m2.

La superficie total de cada edificación no será inferior a 30 m2. ni superior a 1.000 m2.

4. Altura máxima:

Una planta. En ningún punto del área podrá rebasarse dicha planta.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE 2000  
El Secretario

**Artº. 134.- TIPO VI. Incluye los lotes 16, 17 y 18.**

1. Delimitación de la zona: Queda definida en el Plano de la Propuesta, Nº. 2, Zonificación.
2. Tipología de la edificación: La tipología de la edificación será la denominada "Edificación Alineada a Vial".
3. Usos: Su uso es el de vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Se permiten los usos complementarios tolerados en este Plan Parcial.
4. Parcela mínima: a) La parcela mínima será de 60 m2. b) El frente de parcela mínimo será de 4,30 m. c) Se podrán agrupar dos o mas parcelas.
5. Ocupación máxima: No se limita la ocupación.



6. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 2,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
7. Alturas: La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
8. Retranqueos: La edificación se adosará a la alineación de la calle y a los linderos laterales. La alineación posterior será la establecida en el patio de manzana, que deberá fijarse previamente, y cuya dimensión mínima será de 14 m. La profundidad máxima edificable será de 14 m. En el caso de que toda la manzana sea construida con un proyecto único, o se haya redactado previamente un Estudio de Detalle, se permitirá separar la alineación de la fachada de la de la calle mediante jardines delanteros.
9. Medianerías: Todas las medianerías al descubierto deberán ser tratadas como fachadas.
10. Cubiertas: La solución de las cubiertas será libre.
11. Cerramiento de parcelas: Los cerramientos de las parcelas hacia la calle, cuando exista jardín delantero, y con las parcelas colindantes, tanto en los jardines delanteros, como en el patio de manzana si se dividiera éste entre las diferentes parcelas, tendrá una altura máxima de 2 m. de los cuales la parte maciza no sobrepasará 1 m. de altura.
12. Aparcamientos: Será obligatorio prever dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup>. construidos. En el caso de que se agrupen dos o más parcelas, se permiten los garajes colectivos.
13. Sótanos: Se permite la construcción de dos plantas de sótanos. No se autoriza la ocupación del patio de manzana con sótanos en más de un 50% de su superficie a fin de garantizar en él la plantación de arbolado.

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de fecha 20 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FEB 2000  
El Secretario,



**Artº. 135. Espacios Libres Públicos.**

En los Espacios Libres Públicos se tolerará, con iguales características que las del Tipo V edificaciones al servicio de este uso con una superficie total edificada, en el conjunto de la zona, de 614 m2.

Santa Cruz de Tenerife, 25 de Octubre de 1999.

Los Arquitectos

Fdº.: Javier Díaz-Llanos La Roche  
Vicente Saavedra Martínez

El Ingeniero de Caminos C. y P.

Fdº.: José Luís Olcina Alemany

El presente documento fue aprobado  
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo  
de 18 de Enero de 2000.  
Sta. Cruz de Tenerife, a

18 ENE. 2000

El Secretario

CUADROS DE CARACTERISTICAS



LOTE	MANZANA N°.	SUPERFICIE M2.		TIPO EDIFIC. EDIFIC.	EDIFIC. M2/M2.	EDIFIC. TOTAL M2.	
		PARCIAL	TOTAL				
1		3.614	3.614	II	0,7	2.530	TURISTICO
2	A	960	13.362	I	0,5	6.681	VIVIENDA UNIFAM.
	B	2.948		"	"		"
	C	3.424		"	"		"
	D	1.300		"	"		"
	E	4.730		"	"		"
3	A	4.236	28.832	I	0,5	14.416	VIVIENDA UNIFAM.
	B	1.394		"	"		"
	C	584		"	"		"
	D	6.156		"	"		"
	E	2.416		"	"		"
	F	6.076		"	"		"
	G	844		"	"		"
	H	3.176		"	"		"
	I	3.950		"	"		"
4	A	1.426	83.442	II	0,7	58.409	TURISTICO
	B	2.066		"	"		"
	C	2.861		"	"		"
	D	1.562		"	"		"
	E	1.432		"	"		"
	F	1.897		"	"		"
	G	4.214		"	"		"
	H	6.423		"	"		"
	I	1.779		"	"		"
	J	3.285		"	"		"
	K	5.097		"	"		"
	L	3.101		"	"		"
	M	5.689		"	"		"
	N	4.027		"	"		"
	Ñ	2.563		"	"		"
	O	2.249		"	"		"
	P	3.063		"	"		"
	Q	3.892		"	"		"
	R	2.604		"	"		"
	RR	2.578		"	"		"
	S	1.546		"	"		"
	T	4.567		"	"		"
	U	4.819		"	"		"
	V	826		"	"		"
	W	2.891		"	"		"
	X	2.625		"	"		"
	Y	1.639	"	"	"		
	Z	2.721	"	"	"		
5		29.961	29.961	III	1,4	41.945	TURISTICO
6	A	2.064	4.565	III	1,4	6.391	TURISTICO
	B	2.501		"	"		"
7	A	14.949	24.326	II	0,7	17.028	TURISTICO
	B	9.347		"	"		"
8	A	3.566	32.995	II	0,7	23.096	TURISTICO
	B	3.381		"	"		"
	C	9.239		"	"		"
	D	1.858		"	"		"
	E	3.304		"	"		"
	F	3.780		"	"		"
	G	2.364		"	"		"
	H	5.503		"	"		"

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000 El Secretario.



LOTE	MANZANA N°.	SUPERFICIE M2.		TIPO EDIFIC.	EDIFIC. M2/M2.	EDIFIC. TOTAL M2.	USO.
		PARCIAL	TOTAL				
9		8.111		I	0,5		VIVIENDA UNIFAM.
			8.111			4.055	
10	A	12.337		III	1,1	13.571	TURISTICO
	B	10.640		"	1,4	14.896	"
	C	2.943		"	1,1	3.237	"
			25.920			31.704	
11	A	3.166		I	0,5		VIVIENDA UNIFAM.
	B	5.525		"	"		"
	C	3.625		"	"		"
	D	1.023		"	"		"
	E	3.365		"	"		"
	F	1.564		"	"		"
			18.268			9.134	
12	A	1.265		II	0,7		TURISTICO
	B	2.147		"	"		"
	C	864		"	"		"
	D	823		"	"		"
	E	720		"	"		"
	F	2.554		"	"		"
	G	1.968		"	"		"
	H	1.709		"	"		"
	I	1.413		"	"		"
			13.463			9.424	
13	A	2.478		II	0,7		TURISTICO
	B	2.560		"	"		"
	C	2.880		"	"		"
	D	3.252		"	"		"
	E	3.127		"	"		"
	F	2.716		"	"		"
	G	2.768		"	"		"
	H	1.690		"	"		"
	I	1.722		"	"		"
	J	11.190		"	"		"
	K	1.175		"	"		"
			35.558			24.891	
14		5.485		I	0,5		VIVIENDA UNIFAM.
			5.485			2.742	
15	A	3.188		II	0,7		TURISTICO
	B	1.281		"	"		"
			4.469			3.128	
16		5.064		VI	2,18		VIVIENDA
			5.064			11.039	
17		4.563		VI	2,18		VIVIENDA
			4.563			9.947	
18		3.401		VI	2,18		VIVIENDA
			3.401			7.414	
			345.399			283.974	

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.  
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000  
El Secretario,



ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

PARCELA Nº.	SUPERF. M2.	EDIFIC. M2./M2.	ED.TOTAL M2.
V-1	23.064		
V-2	6.894		
V-3	7.996		
V-4	799		
V-5	24.742		
V-6	13.411		
V-7	5.019		
V-8	1.680		
V-9	8.216		
V-10	4.260		
V-11	4.427		
V-12	1.985		
V-13	19.876		
	122.369	0,005	612



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.  
 Santa Cruz de Tenerife, a 18 de Enero de 2000.  
 El Secretario,

EQUIPAMIENTOS

PARCELA Nº.	SUPERF. M2.	EDIFIC. M2./M2.	ED.TOTAL M2.	USO	CESION AYUNTAMIENTO
e-1	4.763	0,85	4.049	SERVICIOS	SI
e-2	2.199	0,85	1.869	COMERCIAL	NO
e-3	1.990	0,85	1.691	COMERCIAL	NO
e-4	7.151	0,85	6.078	SERV.INT. P.Y.S.	SI
e-5	7.062	0,85	6.003	COMERCIAL	NO
e-6	5.349	0,85	4.547	SERV.INT. P.Y.S.	SI
e-7	31.060	0,2	6.212	DEPORTIVO	NO
e-8	2.250	0,85	1.913	COMERCIAL	NO
e-9	9.005	0,85	7.654	COMERCIAL	NO
e-10	7.721	1	7.721	DOCENTE	SI
e-11	2.836	0,85	2.410	SERV.INT. P.Y.S.	SI
e-12	4.813	0,85	4.091	SERV.INT. P.Y.S.	SI
	86.199		54.238		

Santa Cruz de Tenerife, 25 de Octubre de 1999

Los Arquitectos

El Ingeniero de Caminos C. y P.

Fdº: Javier Díaz-Illanos La Roche

Fdº José Luis Olcina Alemany

Vicente Saavedra Martínez