

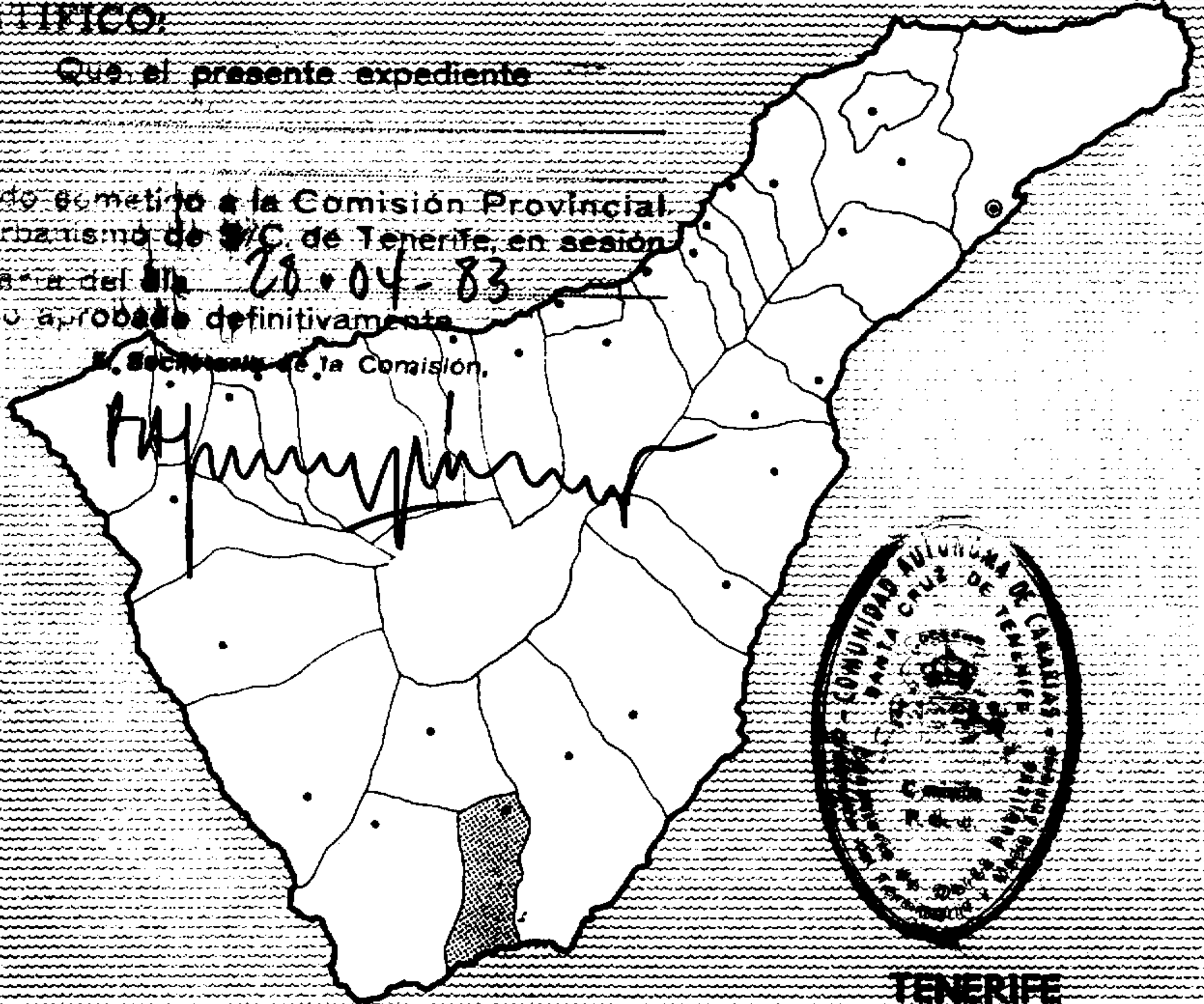
EXCMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE - CONVENIO D G A T U

**DECLARATIVO:**

Que el presente expediente

ha sido sometido a la Comisión Provincial  
de Urbanismo de S/C. de Tenerife, en sesión  
celebrada el día 28.04.83  
y siendo aprobado definitivamente.

El Secretario de la Comisión,



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES  
SAN MIGUEL DE ABONA**

EQUIPO REDACTOR	HUGO LUENGO BARRETO ALBERTO LUENGO BARRETO GERMAN J. DELGADO PEREZ	<b>D-2</b> FEBRERO 83
CONSULTOR	JOSE ANGEL DOMINGUEZ ANADON	
AP. INICIAL 15-JUNIO-82	AP. PROVISIONAL 20-DIC-82	AP. DEFINITIVA 28-ABR.83

**ORDENANZAS**

NORMAS Y ORDENANZAS URBANISTICAS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES SAN MIGUEL DE ABONA

-FEBRERO 83-

Equipo Redactor:

Alberto Luengo Barreto

Hugo Luengo Barreto



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN MIGUEL DE ABONA

ORDENANZAS URBANISTICAS

FEBRERO- 83

INDICE GENERAL

-TITULO PREVIO : DISPOSICIONES GENERALES .....art 1 a 6

- TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACION

    CAPITULO I.- INFORMACION URBANISTICA.....art.7 a 9

    CAPITULO II.- DE LAS LICENCIAS.....art.10a 17

    CAPITULO III.- DISCIPLINA URBANISTICA.....art.18 a 19

    CAPITULO IV.- EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES..art. 20 a 29

    CAPITULO V.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO..... 30 a 32

        Sección 1ª: DE LOS SISTEMAS DE URBANIZACION ... art. 33 a 38

        Sección 2ª: DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION ..... art. 39

        Sección 3ª: SUELO URBANO ..... art.40 a 45

        Sección 4ª: SUELO APTO PARA SER URBANIZADO ... art.46 a 49

        Sección 5ª: SUELO NO URBANIZABLE ..... art.50 a 62

- TITULO SEGUNDO: REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION

    CAPITULO I.- NORMATIVA APLICABLE A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.....art.63 a 64

    CAPITULO II.- NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ALINEADA A VIAL.....art:65 a 79

    CAPITULO III.- NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN.....art.80a 91

    CAPITULO IV.- NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ABIERTA..... .art.92 a 102

    CAPITULO V.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION

        I.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS art.103 a 122

        II.- ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES art.123 a 127

    CAPITULO VI.- NORMATIVA ESTETICA GENERAL Y DE PROTECCION DE LA EDIFICACION

        I.- NORMATIVA ESTETICA GENERAL DE LAS EDIFICACIONES.....art.128 a 131

        II.- NORMATIVA DE PROTECCION EDIFICATORIA....art.132 a 136

TITULO TERCERO: REGLAMENTACION DE LOS RECURSOS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....art.137 a 155

- TITULO CUARTO : ZONAS.....art.156 a 164

TITULO PREVIO: DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 1-OBJETO DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1. Constituye el objeto de estas Normas Subsidiarias la regulación en las distintas categorías de suelo del Término Municipal de San Miguel de Abona, de las condiciones de desarrollo y ejecución del Planeamiento, Urbanización y Edificación, así como la regulación de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad, estética y protección de la edificación y el medio natural, cualquiera que sea el uso o destino de la actuación prevista.

ART. 2-AMBITO DE APLICACION.

1. El ámbito territorial de aplicación será el de la totalidad del término municipal de San Miguel de Abona, cualquiera que sea la categoría de suelo o zona urbanística.
2. Las Normas Reguladoras de zona serán de aplicación en su ámbito respectivo.

ART. 3-VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

1. La vigencia de las presentes Normas será indefinida, hasta tanto no se sustituyan por un Plan General o se proceda a su Revisión. Se fija en ocho años el ámbito temporal para su Revisión.
2. Procedrá la Revisión cuando se duplique la población, por la aparición de algún fenómeno económico que modifique la estructura de ocupación del territorio, o resulte injustificado el modelo propuesto.
3. Asimismo, cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Director Territorial o Plan de ámbito superior, en cuyo caso deberá comprobarse que la simple modificación es válida para su adaptación.
4. Cualquier modificación habrá de atenerse al espíritu, objetivos y finalidades expresadas en el presente Documento. Se puede a los cuatro años modificar las determinaciones propuestas, incluso la modificación del suelo apto para ser urbanizado.

ART. 4-OBLIGATORIEDAD.

1. Tanto los particulares como la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas y grados, quedan obligados al más estricto cumplimiento de las determinaciones y disposiciones contenidas en estas Normas.

ART. 5-INTERPRETACION.

1. Las presentes Normas se interpretarán según su sentido propio, en función a la solución acorde al contexto y ateniéndose

- se al espíritu, objetivos y finalidad definidos en la Memoria.
2. En los casos de duda o imprevisto, prevalecerá siempre la solución más favorable a los valores públicos de la Ordenación, menor edificabilidad, mayor dotación de equipo y zonas verdes, inferior densidad, mayor exigencia de urbanización, mejor resolución morfológica, mayor respeto a las preexistencias ambientales y del paisaje, etc.

ART. 6-SITUACIONES TRANSITORIAS.

1. En aquellas edificaciones existentes que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias resultaran fuera de Ordenación, se permitirán las obras menores definidas en estas Normas, que no tengan por objeto en ningún caso la alteración del uso al que están destinadas.

TITULO 1. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACION.

CAPITULO I. INFORMACION URBANISTICA.

ART. 7-CONSULTAS E INFORMES.

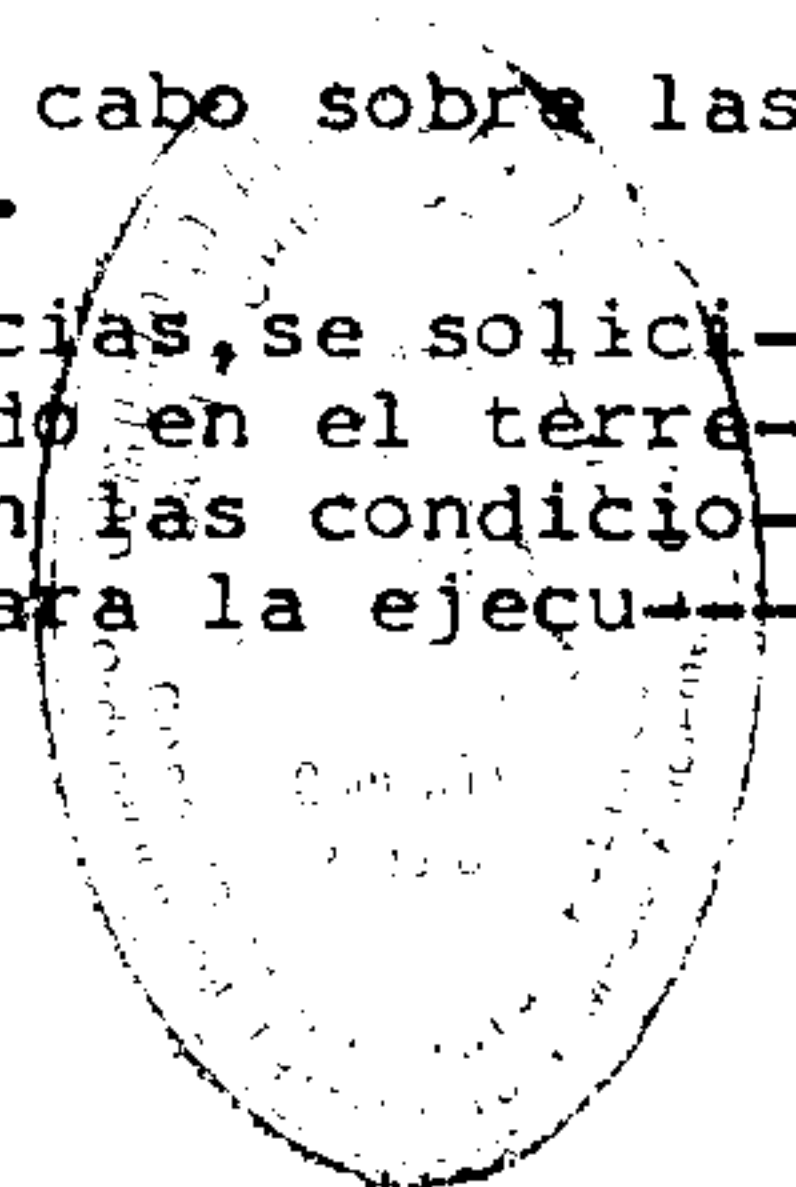
1. Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales toda la documentación urbanística existente, a cuyo efecto estará a disposición del público.
2. Asimismo, tendrá derecho a ser informado por escrito, previo pago de las tasas correspondientes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector; o de cualquier duda o interpretación municipal al respecto.

ART. 8-CEDULAS URBANISTICAS.

1. Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas, se acreditarán mediante la cédula urbanística, previamente al otorgamiento de las licencias, cuando así lo haya establecido el Ayuntamiento.

ART. 9-SOLICITUD DEL SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES. PLAZOS.

1. Toda actuación edificatoria deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones establecidas por el Ayuntamiento.
2. A cuyo efecto, previo a la concesión de licencias, se solicitará el señalamiento, que deberá ser comprobado en el terreno por el técnico municipal, conjuntamente con las condiciones de urbanización de la parcela. El plazo para la ejecución del señalamiento no superará al mes



CAPITULO II. DE LAS LICENCIAS.

ART. 10-ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetas a previa licencia municipal las siguientes actuaciones:

- 1 - Parcelaciones
- 2 - Obras de urbanización
- 3 - Movimientos de Tierras
- 4 - Explotaciones de áridos y canteras
- Construcción de invernaderos



- 6 - Apertura de vías y pistas
  - 7 - Pozos , galerías y estanques de agua
  - 8 - Carteles de propaganda
  - 9 - Tala de árboles
  - 10- Colocación de grúas torre para la edificación
  - 11- Murado de solares
  - 12- Demoliciones
  - 13- Obras de Nueva Planta
  - 14- Obras de ampliación, reparación, conservación, reforma, etc.
  - 15- Primera ocupación de edificaciones
  - 16- Instalación, apertura o modificación de Uso Comercial e Industrial.
  - 17- Obras menores
  - 18- Grúas torres
- y en general, cualquiera de los actos señalados en las presentes Normas, con independencia del carácter público o privado del suelo de su promotor.

ART. 11-CONTENIDO DE LAS LICENCIAS.

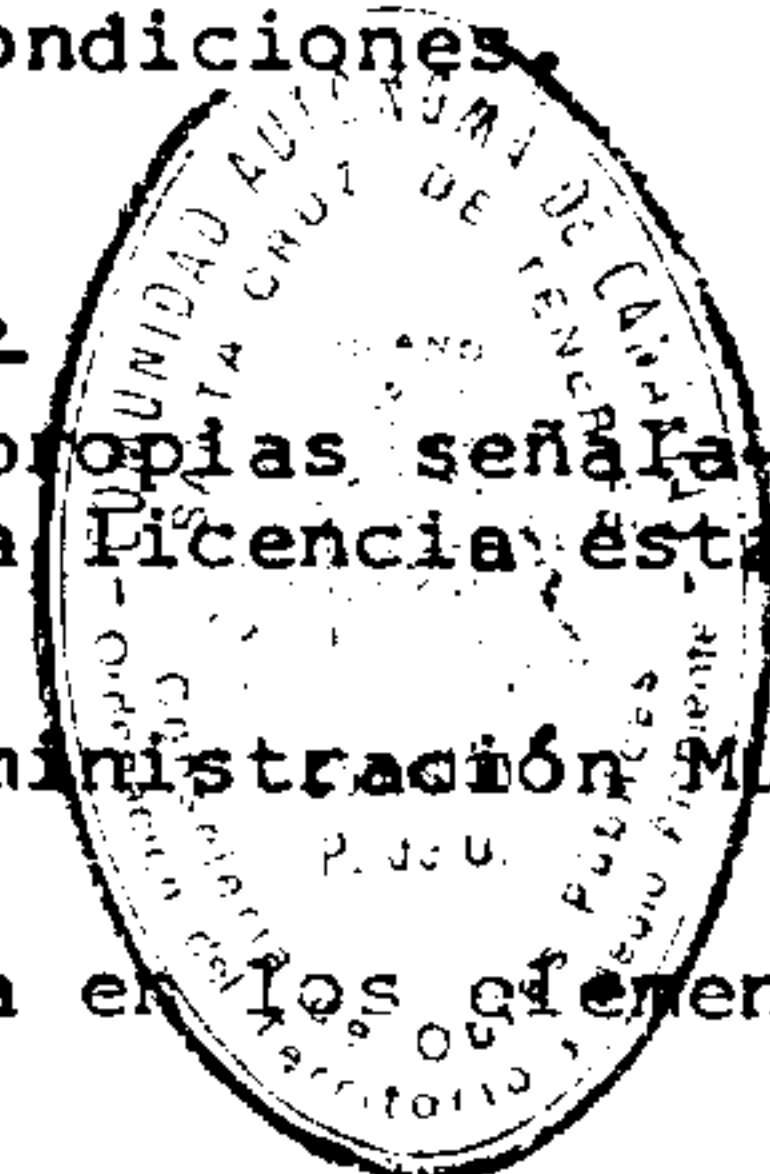
- 1. Cuanto se dispone en estas Normas Subsidiarias y las presentes Ordenanzas, respecto a condiciones de uso, edificabilidad, condiciones higiénico-sanitarias, estéticas y de protección de la edificación y el paisaje, se considera incluido en el acto de concesión de la licencia.
- 2. Cuando la obra o edificación requiera la urbanización y cesión de terrenos previa, no podrá otorgarse la licencia hasta tanto no se hayan hecho efectivas estas condiciones.

ART. 12-OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

- 1. A parte del cumplimiento de las condiciones propias señaladas en el artículo anterior, el titular de la licencia estará obligado a
  - a) Satisfacer los gastos ocasionados a la Administración Municipal.
  - b) Reparar los daños surgidos durante la obra en los elementos urbanísticos o del paisaje.
- 2. A tal efecto el Ayuntamiento fijará la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar mediante aval bancario.

ART. 13-PLAZO Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

- 1. Las Licencias Municipales caducarán y quedarán sin efecto si los seis meses de la fecha de su notificación no se hubieran iniciado las obras, o se hubiera aprobado una prórroga a la misma por igual período. Por lo que de iniciar las obras comportará el pago de los derechos de Licencia.
- 2. Comenzadas éstas dentro del plazo aludido, el incumplimiento del plazo de ejecución, que de no venir definido en la licen



cia se supone de dos años, comportará la caducidad automática de la licencia sin derecho a indemnización.

ART. 14-DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LA LICENCIA.

1. La solicitud de licencia habrá de ir firmada por el peticionario y acompañada del correspondiente Proyecto Técnico por triplicado, firmado y visado por el Colegio Profesional correspondiente y precisará:
  - a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de que el acto sometido a licencia lo precisara.
  - b) Cédula urbanística, si estuviera implantada.
  - c) Proyecto Técnico, que constará de los datos y documentación precisos para que de su examen pueda deducirse con exactitud los datos relativos a cuantos elementos de estas Normas y las presentes ordenanzas le son de aplicación. Y como mínimo constará de los siguientes documentos:
    - I. Plano de situación a escala 1/2.000, 1/5.000
    - II. Memoria justificativa en cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de los actos a ejecutar a través de la licencia.
    - III. Planos Técnicos en que se desarrollan gráfica y numéricamente todos los aspectos precisos para la definición técnica y constructiva de la obra y en relación al cumplimiento de las ordenanzas que le son de aplicación.
    - IV. Constancia expresa en caso de encontrarse en zona de protección edificatoria o de paisaje.

ART. 15-LICENCIA DE OBRAS MENORES.

1. Las obras menores son obras de pequeña entidad que no afectan a las estructuras resistentes. Su solicitud habrá de ir acompañada de un documento donde se describan escrita y gráficamente las obras a realizar, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.
2. Se consideran obras menores:
  - a) Las obras realizadas a la vía pública en relación a la edificación contigua, como vados, vallas, murados, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas, etc.
  - b) Las obras auxiliares de la construcción.
  - c) Obras de reparación, conservación, mantenimiento, etc.

ART. 16-LICENCIA DE OBRAS PARA VIVIENDAS DE PRIMERA NECESIDAD SOCIAL.

1. Serán beneficiarias de este tipo de licencias las personas que carezcan de vivienda propia y bienes, y no perciban ingresos periódicos superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
2. Las tipologías beneficiadas serán de vivienda unifamiliar urbana o rural y salón y vivienda, en una a tres plantas. La superficie útil por planta y vivienda no excederá de 100 m<sup>2</sup>.

3. El Proyecto Técnico podrá reducirse a Proyecto de Ejecución - de cimentación y estructura, y Proyecto Básico de las demás - unidades de obra y de igual manera la Dirección de obra. La - documentación constará de Memoria, Planos y Avance de Presu- - puesto.
4. La Base, a efectos de aplicar los derechos municipales de li- cencia, será del 50% del Presupuesto de Ejecución Material.

ART. 17-LICENCIA PROVISIONAL DE OBRAS.

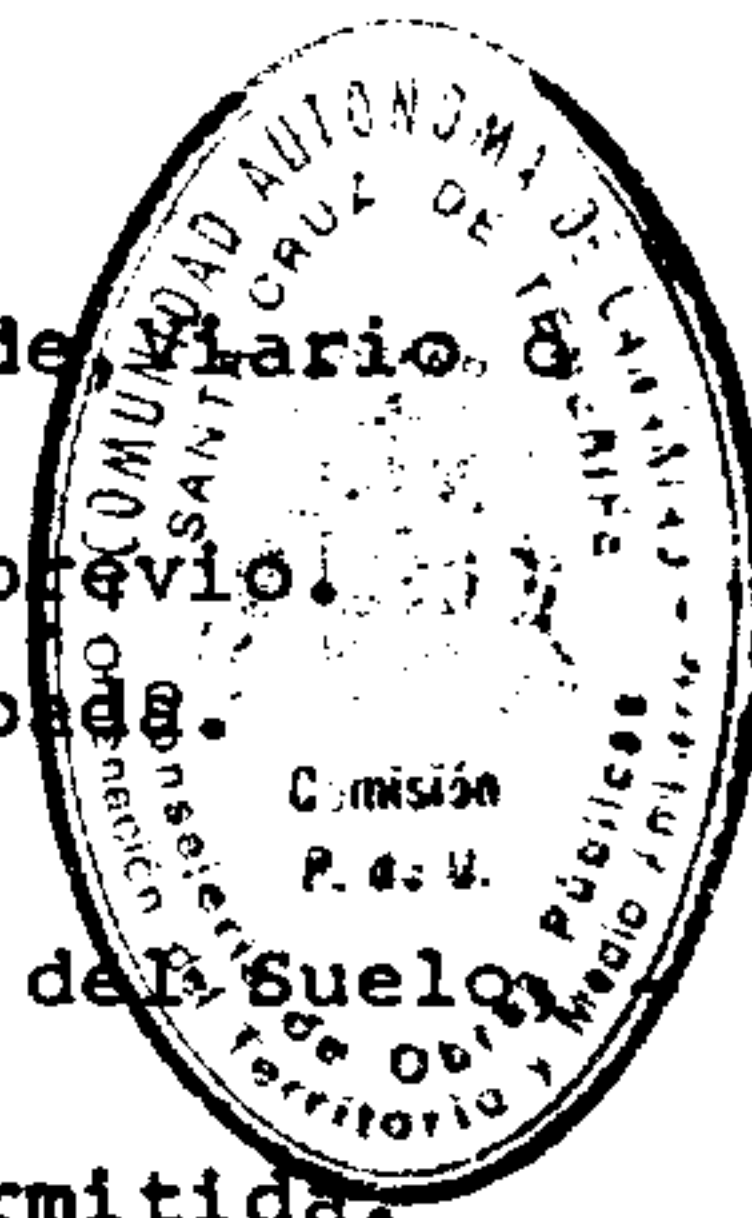
1. Se considera la posibilidad de concesión de licencias provi- - sionales, condicionadas de edificación, en aquellas parcelas sin calificación de solar, siempre que la licencia aclare a - quien corresponde el deber de costear la Urbanización y garan- tice la ejecución de las obras precisas a efectos de las ga- rantías consiguientes.
2. En el caso de no existir Proyecto de Urbanización que definie- ra las características de las obras a realizar, éstas serán - definidas por los servicios municipales de conformidad a las Normas de Urbanización establecidas en estas Ordenanzas.

CAPITULO III. DISCIPLINA URBANISTICA.

ART. 18-SUSPENSION DE LOS ACTOS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Procederá la suspensión en los siguientes casos:

1. De los actos sujetos a Parcelación.
  - a) Parcelaciones sobre suelo no urbanizable.
  - b) Parcelaciones sobre suelo dedicado a Zona Verde, Viario o Equipo.
  - c) Parcelaciones sin desarrollo de Planeamiento previo.
  - d) Parcelaciones en contra de la Ordenación aprobada.
2. Uso del Suelo y Edificación.
  - a) Edificaciones o Urbanizaciones vulnerando Uso del Suelo máximo sobre Verde, Viario o Equipo.
  - b) Exceso de edificación sobre edificabilidad permitida.
  - c) Vulneración de las condiciones de las Ordenanzas higiénico-sanitarias, Estéticas de Uso, o de protección de la edifi- cación o del paisaje.
  - d) Ejecución de obras en edificios fuera de ordenación.
  - e) Derribo o vulneración de edificios sometidos a normativa - de protección.
  - f) Obras sin Proyecto de Urbanización previo.
  - g) Obras o actividades sin licencia o con licencia vulnerada.
  - h) Invernaderos, explotación de canteras, apertura de pistas, excavación de pozos o galerías, colocación de carteles, ta- la de árboles, etc. sin licencia.



50

3. Suspendido alguno de los actos a que se refieren los párrafos anteriores, se procederá a la forma prescrita en los art. 184 y siguientes de la Ley del Suelo.

ART. 19-OBLIGACION DE CONSERVACION DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PUBLICO.

1. Los propietarios de los edificios e instalaciones públicas o privadas, deberán mantener los elementos de aquellos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público prescritos en las Normas o definidos por el Ayuntamiento.
2. El Ayuntamiento, por iniciativa propia, moción razonada, denuncia o instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el art. anterior.

CAPITULO IV. EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES.

ART. 20-PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

En la ejecución de cualquier obra o instalación deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir el vado de la acera, caso de precisarlo.
- b) Conservar la vía pública y acera libre de materiales y elementos de construcción de la obra.
- c) Mantener en buen estado la valla y elementos de precaución de la obra.
- d) Observar las normas de carga y descarga, limpieza, retirada de escombros y materiales de la obra.

ART. 21-RESPONSABILIDAD DE LOS TECNICOS.

1. Todo técnico, por el hecho de firmar la solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se deriva de su aplicación.
2. Los Arquitectos Directores de las obras son responsables mancomunadamente con el Promotor de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia no lo comunicaran por escrito al Ayuntamiento.
3. Caso de cesar el técnico de la dirección de obra, deberá comunicarlo por escrito al Ayuntamiento en el plazo de una semana. El promotor estará obligado a sustituir al técnico y notificarlo al Ayuntamiento en el plazo máximo de una semana.

ART. 22-DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA.

1. Cuando la empresa constructora sea persona distinta al promo-

tor o propietario, deberá observar las siguientes prescripciones, además de las citadas en el art. 20:

- a) Ejecutar el proyecto en conformidad a la licencia y a las órdenes de la Dirección Facultativa.
- b) Es responsable único del vertido de escombros de la obra.
- c) Caso de cambiar la empresa constructora, el promotor lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de dos semanas, mediante escrito en el que se consignen los datos de la nueva empresa, conjuntamente con la firma de la Dirección Facultativa.

#### ART. 23-MODIFICACIONES DEL PROYECTO.

1. Si en el transcurso de la obra se producen modificaciones, se distinguirá si son sustanciales o de detalle.
2. Son sustanciales todas aquellas que impliquen modificaciones estructurales o de los aspectos urbanísticos de la edificación. En este caso se solicitará nueva licencia con la documentación precisa para definir ésta.
3. Si son de detalle, a juicio de la Dirección Facultativa, se continuarán los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Con la solicitud de la licencia de ocupación se adjuntarán éstas, que se considerarán autorizadas al expedir la misma.

#### ART. 24-DOCUMENTACION EN OBRA.

En toda obra o instalación se tendrá a disposición de la Inspección Municipal:

- a) Documento acreditativo de la licencia.
- b) Un ejemplar del proyecto sellado por el Ayuntamiento.
- c) Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarlo.

#### ART. 25-ABANDONO O PARALIZACION DE LAS OBRAS.

1. Las obras o instalaciones deberán concluirse en el plazo prescrito en la licencia o, en su caso, con las prórrogas concedidas.
2. En las obras iniciadas y sin concluir podrá el Ayuntamiento ordenar las obras precisas para asegurar las condiciones de seguridad, salubridad y estética de la misma y, en todo caso, comunicarlos al Servicio Municipal competente, a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

#### ART. 26-CONCLUSION DE LAS OBRAS.

1. El propietario deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.
2. El titular de la licencia deberá asimismo, en el plazo de 15 días, poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de

las obras mediante escrito al que acompañará:

- a) Certificado final de obra visado por el Colegio respectivo.
- b) Planos con las modificaciones introducidas, de acuerdo al art. 23.

ART. 27-LICENCIA DE OCUPACION.

1. Una vez concluida la construcción, el propietario solicitará la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción y el certificado final de obra. Esta será expedida tras la inspección municipal correspondiente.
2. En el caso de apertura de industria, habrá de procederse a la comprobación de las condiciones de la misma, sin que la licencia prejuzgue nada sobre las características de la instalación ejecutada.
3. Caso de incumplimiento, le será denegada la licencia hasta tanto no se hagan las modificaciones que precisa la adaptación correspondiente.
4. Los cambios de uso o permisos temporales, necesitan también licencia de ocupación.

ART. 28-DEVOLUCION DE DEPOSITOS Y CANCELACION DE AVALES.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de avales, siempre que se hubieran cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba.
2. Si al otorgarse la licencia de ocupación se hallara pendiente de ejecución alguna obra o gasto cuyo importe garantizara el depósito, su devolución se hará al concluir éstas.

ART. 29-VALLADO DE OBRAS Y SOLARES.

1. Los solares deberán estar cercados con obra permanente, situada en alineación oficial de la calle.
2. Las obras deberán estar igualmente cercadas por elementos permanentes de dos metros de alto y situadas de manera que sigan permitiendo el paso por la acera.

CAPITULO V. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO.

ART. 30-CLASIFICACION DEL SUELO.

1. A efectos de aplicación de estas Normas, el suelo del Término Municipal se clasifica, en conformidad al art. 91 del R.P.L.S, en Suelo Urbano, Urbanizable apto para ser urbanizado y No Urbanizable.

banizable. La Delimitación de este tipo de suelo se hace en el plano 1/10.000 de clasificación de suelo y los planos de ordenación de núcleos a escala 1/1.000 y 1/2.000.

2. El suelo apto para ser urbanizado pasará a urbano con el desarrollo de Planeamiento posterior y la ejecución de los elementos de Urbanización de acuerdo a las condiciones definidas en estas Normas.
3. Las alteraciones de la clasificación del Suelo No Urbanizable a Urbanizable del Plan, se operará solo a través de la Revisión de estas Normas.

#### ART.31-SISTEMAS GENERALES

1. Los sistemas generales los integran los siguientes elementos:
  - a) Sistema general de comunicaciones
  - b) Sistema general de espacios libres
  - c) Equipos comunitarios de ámbito Municipal o Comarcal
  - d) Servicios generales de abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, etc...
  - e) Espacios de protección de sistemas generales
2. Estos espacios no son computables a efectos de superficies ni cesiones en los Planes Parciales-Especiales correspondientes.

#### ART.32-SISTEMAS LOCALES

1. La estructura general del territorio se complementa, a nivel de núcleo, por los siguientes elementos que componen los sistemas locales:
  - a) Sistema viario y zonas de aparcamiento
  - b) Zonas verdes
  - c) Equipo comunitario
2. La determinación del suelo adscrito a éstos, se hará cuando no venga definido en estas Normas a través del desarrollo de Planes Parciales-Especiales, de acuerdo con los estándares y determinaciones fijados en estas Normas.

### SECCION 1ª. DE LOS SISTEMAS DE URBANIZACION

#### ART.33 - SISTEMAS DE URBANIZACION

A la vista de la específica problemática Urbanística del término Municipal según se ha expuesto en la Memoria de Ordenación adjunta, se definen dos sistemas de Urbanización.

So

1. El "Sistema de Urbanización diferida", es aquel que con objeto de facilitar su gestión y financiación y por referencia al art.82.1º de la L.S., el Plan Parcial puede establecer las fases de ejecución de forma que la Urbanización previa pueda limitarse a las condiciones mínimas establecidas en el artículo siguiente.
2. El "Sistema de Urbanización Inicial", aquel en que el Plan Parcial, establece las fases de ejecución, de modo que la Urbanización previa o simultánea a la Edificación comprenda la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al Municipio

ART.34-NORMAS DE URBANIZACION

1. Para la ejecución de las obras precisas en los distintos sistemas de Urbanización, serán preceptivos los "Proyectos de Urbanización", a que se refiere el art.15 de la L.S. Proyectos que en ambos sistemas de Urbanización comprenden la totalidad de las obras que se requieren para el nivel de Urbanización Inicial.

2. Se considerará solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) En el sistema de Urbanización diferido, el que tenga al menos uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso explanada (con ejecución física de alineaciones y rasantes) y dotada de suministro de agua y energía eléctrica.
- b) En el Sistema de Urbanización Inicial, el que tenga uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso encintado y pavimentado y dotado de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía y alumbrado público



3. Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las Normas siguientes:

a) Agua Potable:

El suministro deberá quedar garantizado mediante aljibes-reguladores para el consumo total de los días puntas, a razón de 200l./hab. y día.

Las condiciones de potabilidad serán las establecidas por la Jefatura Provincial de Sanidad.

b) Electricidad:

La dotación mínima para uso doméstico será de 0,6Kw./hab. Dentro de zonas urbanizadas no se permitirán tendidos aéreos de alta tensión o de baja tensión.

Las zonas o viales de uso público dispondrán de un nivel de iluminación no inferior a 5 lux medidas a un metro del pavimento.

Telefonos



c) Saneamiento:

La evacuación se hará mediante red general pública de alcantarillado, con estación dilaceradora. No se permitirá el vertido a cauces secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso soluciones técnicas al efecto. En el caso de Urbanización diferida, podrá usarse provisionalmente la solución de fosa séptica y pozo absorbente, a razón de 450l. por hab.

ART. 35- OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

1. Las obligaciones definidas en los art. 83.3.2. y 84.3.c de la L.S., se concretarán de la siguiente manera:
  - a) En el "sistema de Urbanización diferida", la propiedad está obligada a ejecutar a sus expensas los elementos de urbanización definidos como mínimos para este sistema en el artículo anterior. A saber, la ejecución física de alineaciones y rasantes (no se exigen bordillos) y los suministros de agua y energía eléctrica. Igualmente correrán a cargo de las acometidas generales y la parte correspondiente de la red general. También correrá a su cargo el coste de la Redacción de los Planes Parciales -Especiales y los Proyectos de Urbanización, parcelación etc... que precisaran.
  - b) En el "Sistema de Urbanización Inicial", la obligatoriedad anterior se verá incrementada en la ejecución de los elementos de urbanización restantes para completar la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al Municipio.
2. En ambos casos la definición precisa del diseño y características de los elementos de la Urbanización, serán los definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

ART. 36- CONVENIOS DE URBANIZACION DIFERIDA

1. La aplicación del Sistema de Urbanización diferida, en las zonas definidas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas, estará condicionado al establecimiento de Convenios, incorporados en el Planeamiento que los desarrolle, entre el Ayuntamiento, el Urbanizador y los futuros propietarios de solares, en la línea del art. 53.2d de la L. S., por lo que se garantice el cumplimiento de las obligaciones respectivas en orden a la parte de Urbanización que se aplaza.
2. Estos convenios podrán definir el momento y la forma en que se realizan las cesiones de suelo obligatorias.
3. Las calles e infraestructuras que hayan de ejecutarse con el sistema de Urbanización diferido, tendrán la con-

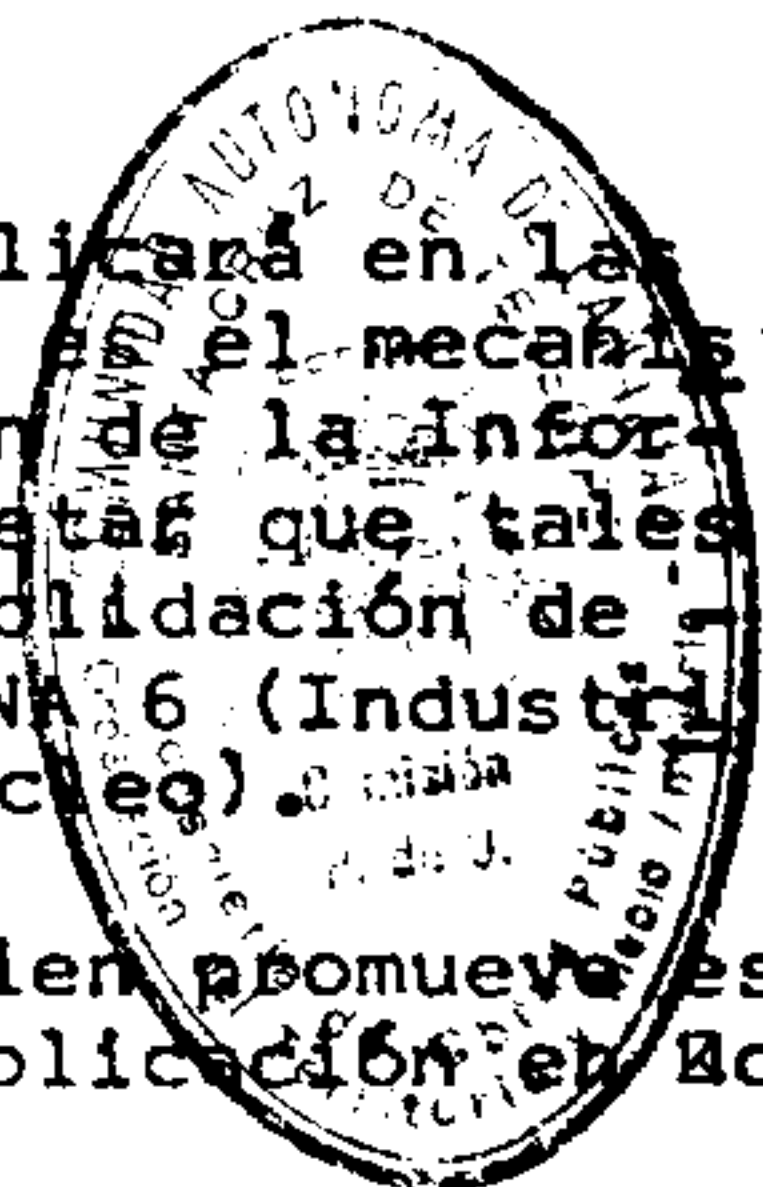
sideración de parcelas hasta que no se encuentren en condiciones de ser cedidas al Ayuntamiento, con arreglo al convenio suscrito, en el cual constarán asimismo las condiciones transitorias de mantenimiento y suministro de servicios.

ART. 37-EDIFICACIONES EN LA URBANIZACION DIFERIDA

1. Las edificaciones que se emplacen en zonas de Urbanización diferida, estarán sometidas a licencia en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.
2. Los convenios, o el propio Ayuntamiento, podrán establecer asistencia técnica y administrativa en orden a la elaboración de los correspondientes proyectos para las obras previstas en el art.16 de estas Ordenanzas. Así como para la formación de Cooperativas o cualquier otra ayuda que conduzca a la integración de los sistemas de autogestión de la vivienda.
3. Igualmente, podrá el Ayuntamiento, gestionar este tipo de viviendas con base a un "Proyecto Tipo", que podrá ser desarrollado con la asistencia técnica del Ayuntamiento, o mediante técnico competente contratado al efecto.
4. Podrán ejecutarse, cuando no sea incompatible con la ejecución posterior del Planeamiento, obras destinadas al Equipamiento Comunitario de acuerdo con las determinaciones del Plan.

ART. 38-APLICACION POR SECTORES

1. El sistema de Urbanización diferido, se aplicará en las zonas donde la autogestión de la vivienda es el mecanismo general de acceso a la misma. En función de la información contenida en el Plan, podemos concretar que tales zonas se corresponden con la ZONA 2 (consolidación de núcleos) ZONA 5 (Nuevos Ayuntamientos), ZONA 6 (Industrial y Servicios). Zona 4 (Residencial de Núcleo).
2. En el Sistema de Urbanización Inicial, quien promueve es el promotor industrial. Es obligatoria su aplicación en Zonas: 1 (Casco tradicional), 7 (turístico-Residencial).



SECCION 2a. DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION.

ART. 39- CRITERIOS PARA DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION

1. La delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, son los que figuran en los Planes, si bien se admiten reajustes que tiendan a facilitar la gestión, no desvirtúen el sentido de la Ordenación, ni supongan transferencia de -- cargas de Urbanización o cesiones a los colindantes.
2. Siendo la dimensión de los polígonos y unidades de actuación, previstos o premisibles, en estas Normas de reducida dimensión; se permite la acumulación total o parcial del suelo que corresponde a diferentes dotaciones de cesión-obligatoria a una cesión dominante. Entendida dicha acumulación como de resultado equivalente al que se obtendría en un proceso de permuta de localizaciones y usos -- dentro del Patrimonio Municipal de Suelo, toda vez que -- el Plameamiento General garantiza el equilibrio global de dotaciones.
3. En las actuaciones de Suelo Urbano se permitirá la acumulación total o parcial del verde y/o el E.G.B., que será definido de acuerdo con el Ayuntamiento en el momento de la delimitación de la misma.

SECCION 3a. SUELO URBANO .

ART. 40- SUELO URBANO

1. Se considera como Suelo Urbano, el delimitado conforme al art. 78 de la L.S. y que figura como tal en los planos adjuntos.
2. Las condiciones de solar aparecen definidas en el art. de estas Ordenanzas.

ART. 41- STANDARES EN SUELO URBANO

1. Todas las nuevas operaciones en Suelo Urbano, de más de 0,5 Ha., o aquellas definidas como actuaciones en Suelo Urbano, deberán cumplir con los niveles de uso e intensidad de edificación propias y deberán dedicar un 15% de su superficie total a zona verde y/o equipo, que se definirá si no viene definido en las Normas, mediante desarrollo de Plan Especial.
2. Del total del 15%, corresponderá el 12% a Zona Verde y --

E.G.B., y el resto a cualquiera de los equipamientos definidos como tales en estas Ordenanzas.

ART. 42-CESIONES GRATUITAS DE SUELO URBANO.

1. Las cesiones gratuitas obligatorias en el Suelo Urbano comprenden:
  - a) Suelo destinado a apertura, ampliación y ensanchamiento de vías.
  - b) Suelo destinado a verde local.
  - c) Suelo destinado a E.G.B.
2. La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los destinos anteriores y corresponden el verde y E.G.B. al 12% del suelo originario, que en su caso de no constituir unidades mínimas, se incorporará al Patrimonio Municipal de suelo, adscritos al uso anterior. O bien se estará a lo dispuesto en el art. 39 sobre acumulación de dotaciones.
3. Por contra cuando el verde y/o E.G.B. excedan de las necesidades del Polígono o Unidad de Actuación y no se delimitará una unidad mayor que permita asumir las necesidades de Suelo, el terreno en exceso será objeto de expropiación forzosa, que podrá dar lugar a la aplicación de Contribuciones Especiales. Igualmente podrá operarse a través de la mecánica de acumulaciones de dotaciones del párrafo anterior.

ART. 43-DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

1. El Suelo Urbano, se desarrollará directamente a través de estas Normas Subsidiarias. Mediante Plan Especial en caso de no tener las Normas, desarrollo en detalle del Suelo. Estudios de detalle para adaptar y reajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes. Proyectos de Parcelación-reparcelación para definir el Parcelario caso de no venir definido en el Plan o repartir y asignar los beneficios y cargos del Plan.
2. Cada uno de ellos precisará cumplir con las determinaciones y la documentación precisa de acuerdo con el R. P.L.S.
3. La ejecución de las Obras de Urbanización que comportan precisarán ser definidas mediante Proyectos de Urbanización correspondientes, salvo lo citado en el art. 17.

ART. 44 ACTUACIONES EN SUELO URBANO (A.S.U.)

1. La delimitación de unidad de actuación en Suelo Urbano (A.S.U.), podrá hacerse directamente a través de las Normas o por iniciativa del ente actuante.
2. Caso de no venir precisada su Ordenación en detalle - en las Normas, se desarrollará mediante Plan Especial. En caso de que venga precisado, deberá tramitarse un - proyecto de Parcelación-Reparcelación, para hacer efectiva la distribución de beneficios, cargas y cesiones - del Plan.
3. Igual exigencia se precisará en aquellos A.S.U. con a acumulación de dotaciones operada desde las Normas, en los términos prescritos en el art. 39 de estas Ordenanzas.

ART. 45 PARCELACIONES EN SUELO URBANO

1. Dada la pequeña escala de los crecimiento urbanos de los núcleos del Municipio, se entiende el mecanismo de la parcelación de gran importancia para el Suelo Urbano, por su facilidad de gestión y control urbanístico.
2. Podrán desarrollarse a través de él, las actuaciones en Suelo Urbano, detalladas, con o sin acumulación de dotaciones.
3. Igualmente los particulares podrán solicitar del Ayuntamiento, la apertura de vías a través de un proyecto de Parcelación, siempre que se trate de calles que comuniquen entre sí otras ya existentes recogidas en las Normas y no hayan de dificultar la ejecución de cualquier otra actuación.

SECCION 4ª. SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

ART. 46 SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

1. Es aquel que puede ser objeto de Urbanización, en función de las determinaciones definidas en el Plan. Aparece delimitado en los Planes de Ordenación adjuntos.
2. Las condiciones de solar en suelo apto para ser urbanizado y sus Normas y Sistema de Urbanización, aparece desarrollado en la SECCION 1ª de este Título.

ART. 47-STANDARES EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

1. Los Planes Parciales se desarrollarán dentro del cumplimiento de los siguientes standares, cualquiera que sea el tamaño de la actuación, que implican además el cumplimiento simultáneo de las definidas en la Ley del Suelo y R.P.L.S. (Tejido Residencial)
  - a) Superficie mínima de viales y aparcamiento: 25%
  - b) Superficie mínima zona verde: 10%
  - c) Superficie mínima equipo público: 7%
  - d) Densidad Máxima viv/Ha. 50 viv/Ha.
  
2. El número máximo de plantas, caso de no venir definido positivamente en la Ordenanza de zona será de 4 alturas. Su modificación se entenderá como modificación de Planeamiento General y se tramitará como tal.

ART. 48 CESIONES EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita los siguientes elementos:
  - a) Suelo destinado a viales y aparcamientos públicos
  - b) Suelo destinado a zonas verdes
  - c) Suelo destinado a equipo público
  - d) 10% aprovechamiento medio

ART. 49 APROVECHAMIENTO MEDIO

1. El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores, a efectos de la gestión urbanística, será el cociente que resulte de dividir la superficie total del Sector o Polígono sin Sistemas Generales, por la superficie techo edificable del mismo.
  
2. Las cesiones de suelo, correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, coincidirán con el 10% de la edificabilidad total del Sector o Polígono correspondiente y pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

SECCION 5a. SUELO NO URBANIZABLE.

I. SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 50 -SUELO NO URBANIZABLE.

1. Lo constituye el resto del Suelo Municipal no incluido en alguno de los tipos de suelo anteriores.
2. A nivel municipal, el suelo No Urbanizable se divide en dos tipos:
  - a) Suelo No Urbanizable general.
  - b) Suelo No Urbanizable de protección.

ART. 51-SUELO NO URBANIZABLE GENERAL.

1. Integrado por el Suelo No Urbanizable, excluido el de protección. Las actuaciones en este tipo de suelo deberán atenerse a las siguientes limitaciones:
  - a) Construcciones agrícolas no residenciales, deberán guardar la necesaria relación con la naturaleza y destino de la finca. El expediente deberá ser informado por el Ministerio de Agricultura.
  - b) Construcciones y servicios de obras públicas, cuando no sea el promotor una entidad pública, necesitará informe previo del organismo titular.
  - c) Edificaciones de utilidad pública e interés social, el expediente se tramitará de acuerdo al art. 44 del R.G.L.S. No se considerarán como tales las industrias y establecimientos comerciales, que deberán localizarse en las situaciones previstas por el Plan para tal fin.
  - d) Vivienda familiar destino agrícola, el expediente se tramitará de acuerdo al art. 44 del R.G.L.S.
2. En todos los casos deberá adjuntarse certificación catastral o registral, acreditativa de la titularidad dominical de los terrenos y la superficie exigida.

ART. 52 -PARCELA MINIMA EN SUELO NO URBANIZABLE GENERAL.

1. El término municipal se divide, a efectos de la parcela mínima, para todas las ocupaciones definidas en el art. anterior, sea secano o regadío en: (Ver Plano Clasificación de Suelo)
  - a) Zona alta: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Zona de medianía e intermedia: 3.000 m<sup>2</sup>.
  - c) Zona costera: 10.000 m<sup>2</sup>.

ART. 53 -EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE GENERAL.

1. Las edificaciones permitidas de acuerdo al art. 44, habrán de cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Número máximo de plantas dos, sobre cualquier punto del terreno y 7 m.
  - b) Volumen edificable : 0,066 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Retranqueos, una vez la altura y 5 m. a lindero. A vía 5

m. y no menor al retranqueo propio de ésta. salvo que existan edificaciones ya consolidadas en cuyo caso se convierten en obligada referencia.

- d) Se entiende que hay peligro de formación de Núcleo de población y, por lo tanto, no se podrá edificar cuando la edificación que se pretenda construir diste menos de 50 m. de cualquier otra existente.
- e) Los tipos edificatorios habrán de ser los adecuados a la condición aislada de la edificación. No se permitirán medianerías, debiendo tener cuatro fachadas la edificación. Estas se adaptarán al paisaje, repetando el perfil natural del terreno.

## II. PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE GENERAL.

### ART. 54.-PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE GENERAL.

1. El Ayuntamiento velará porque cualquier actuación o aprovechamiento que se realice dentro de su término municipal, no afecte o deteriore el medio natural, a cuyo efecto:
  - a) Toda actuación deberá adaptarse al paisaje y a la topografía.
  - b) Se deberán restituir los elementos del paisaje afectados, impidiendo derrubios, desmontes innecesarios, escombros, basureros, etc.
  - c) Cualquier actuación deberá ejecutarse previa la concesión de licencia, pudiendo el Ayuntamiento, según el caso, pedir avales de acuerdo con el art. 12 de estas Normas.
  - d) Se prohíbe la instalación de carteles de propaganda, salvo aquellos de señalización de carreteras.

### ART. 55.-PROTECCION DEL LITORAL.

1. Las construcciones y urbanizaciones que lindan con la zona marítimo-terrestre, precisará el deslinde de dicha zona con arreglo a la Ley de Costas, acto previo a la concesión de la licencia.
2. A partir del deslinde de la zona marítimo-terrestre, se establece una zona de protección del litoral, nunca inferior que la Servidumbre de Salvamento de 20 m, y se especifica en los Planes de Ordenación. El exceso sobre los 20 m. es de reserva local y, por lo tanto, computable a efectos de cesiones de los Planes Parciales.
3. Todas las obras ejecutadas en esta franja precisarán autorización del Gobierno Autónomo de Canarias.
4. Todas las Urbanizaciones deberán prever accesos a la costa, a distancias nunca superiores a 150 metros entre si.
5. Se entiende por playas las zonas del litoral arenosas o pedregales de superficie casi plana, y sin vegetación o con vegetación propia. Se cumplirán las condiciones del párrafo 2, prohibiéndose la extracción de áridos y cantos rodados y cualquier actuación que modifique sus características naturales.
6. Los vertidos al Mar, deberán adecuarse a la Normativa legal existente al respecto.



ART. 56 -PROTECCION DE CAUCES.

1. Se prohíbe cualquier modificación física de los cauces de los barrancos, salvo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Servicio Hidráulico. Se tendrá especial cuidado en impedir los derrubios y movimientos de tierra en sus bordes, que deberán estar acabados mediante muros de mampostería.

ART. 57 -PROTECCION DE CULTIVOS.

1. Se prohíbe la utilización de suelos agrícolas para fines urbanos e industriales y, en concreto, se protegen las obras agrícolas de abancalamientos y enarenados de jable, que no podrán en el suelo no urbanizable general ser destinados a otros fines que los propios.

ART. 58 -EXPLORACIONES A CIELO ABIERTO.

1. Las explotaciones a cielo abierto se permitirán en el suelo no urbanizable general y requerirá Proyecto Técnico aprobado por el Ministerio de Industria e información pública de 30 días.
2. La explotación se hará mediante bancales con taludes nunca superiores a 4 m. de altura.
3. Las explotaciones que cesen en su actuación, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y excavaciones, y reponiendo la capa vegetal superior.

ART. 59-BASUREROS Y ESCOMBRERAS

1. No se podrá verter basuras ni ningún tipo de escombros, salvo en el basurero municipal.
2. El basurero situado en la Propiedad Municipal entre las Montañas de La Estrlla y Juraña tendrá por sistema de Degradación de Basura en camédashorizontales y desbroce por máquina, sin quema de la misma.
3. El límite del Basurero estará controlado físicamente a fin de impedir que las basuras invadan el entorno inmediato.

ART. 60 -PROTECCION DE CARRETERAS.

1. Deberán mantenerse, según los tipos de vías, las zonas de servidumbres y afección correspondiente.
2. Las nuevas trazadas deberán evitar la desaparición de la capa vegetal de sus bordes. Se evitarán taludes y terraplenes en su trazado, debiendo tratar las existentes y se levantará el firme y repondrá la capa vegetal en los trazados que hayan quedado en desuso.

III. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

ART. 61 -SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

1. Es aquel que por formar parte esencial en la configuración del paisaje, por sus valores geológicos y geomorfológicos, singularidad topográfica, de suelo, flora y vegetación, se propone proteger con las limitaciones en cuanto a su uso y aprovechamiento que se defina para cada nivel de protección.

ART. 62. -NIVELES DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. A efectos de la definición de los niveles de protección se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

	MEDIO FISICO	MEDIO BIOLOGICO	APROVECHAMIENTO
NIVEL 1	+	+	+
NIVEL 2	+	<u>+</u>	<u>+</u>
NIVEL 3	<u>+</u>	<u>+</u>	<u>+</u>

+ = Mantenimiento.

+ = Modificaciones limitadas al mantenimiento de las características que se protegen.

*art. 10*

a) Nivel 1.

En él se protege la integridad de las características físicas y biológicas primigenias del espacio existente, no permitiéndose transformaciones ni aprovechamientos productivos, ni ninguno de los actos definidos en el art. 9 de estas Normas. Las actividades permitidas se reducirán a las recreativas, científicas, etc, siempre y cuando no supusieran alteración de las características que se protegen.

b) Nivel 2.

En el se protege la integridad del medio físico existente. El medio biológico por estar alterado o carecer de interés relevante, no se protege específicamente, proponiéndose su recuperación o restitución. No se permiten transformaciones ni aprovechamientos productivos, ni ninguno de los actos definidos en el art. 9 de estas Normas.

c) Nivel 3.

En el se protege la integridad del paisaje existente, bien porque es producto de una alteración humana que ha dado lugar al establecimiento de un paisaje singular, o porque se permite esta alteración. No se permite ninguno de los actos definidos en el art. 9 de estas Normas, admitiéndose los aprovechamientos agrícolas tradicionales en bancales de muros de mampostería. Forman asimismo zonas de transición con el Suelo No Urbanizable General.

2. En Documento Anexo "Suelo No Urbanizable de Protección", figura la Justificación, Delimitación y Regímenes de Protección de estos.

TITULO 2. REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION.

CAPITULO I. NORMATIVA APLICABLE A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

ART. 63 -DEFINICIONES.

A efectos de la aplicación de estas Normas, los conceptos que siguen tendrán el significado siguiente:

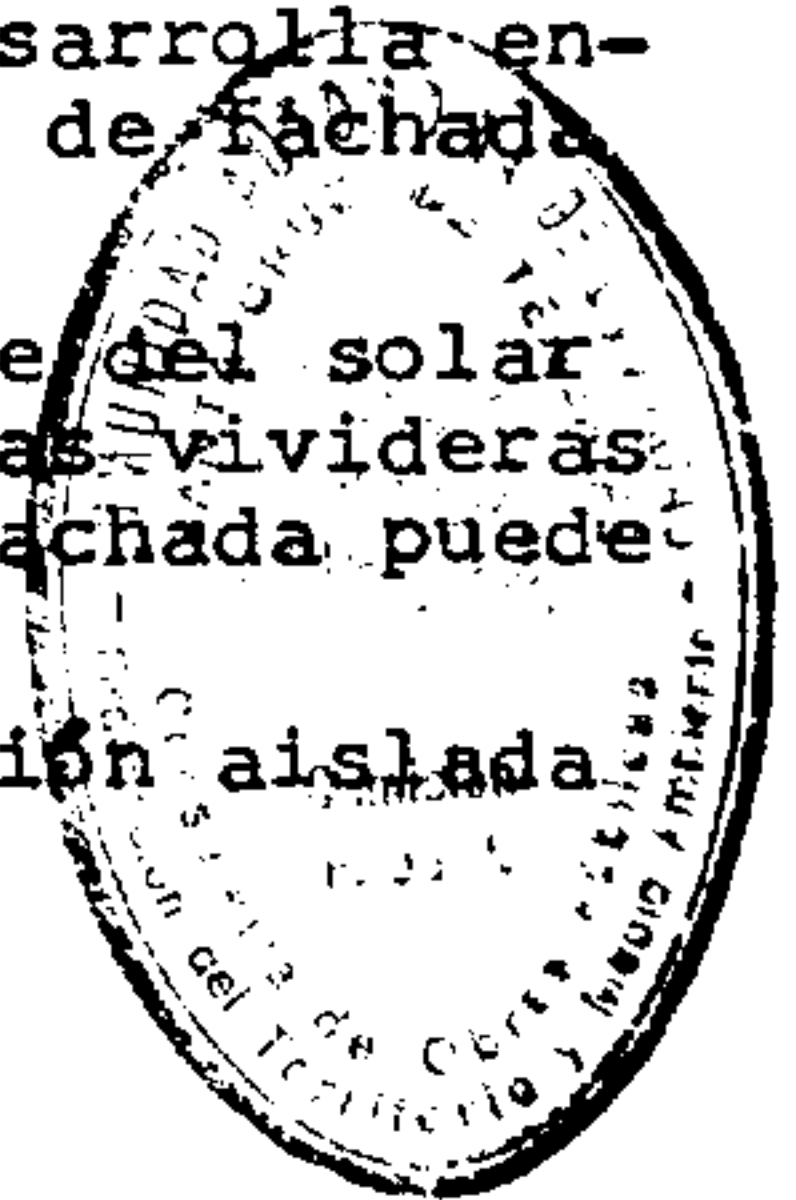
1. Parcela: Porción de suelo urbano edificable.
2. Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apto para su edificación.
3. Alineación de vial: : Línea a lo largo del vial que establece la separación entre el espacio público del vial y el privado de las parcelas.
4. Línea de fachada: Define el límite de la edificación en cada parcela.
5. Ancho de vial: Distancia entre alineaciones opuestas en un vial.
6. Manzana: Superficie de suelo delimitada por alineaciones continuas de viales.
7. 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.
8. Ocupación: Relación entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.
9. 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.
10. Altura de la edificación: Se regulará mediante dos parámetros, que deberán ampliarse 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.

11. Planta baja: Piso bajo del edificio o dentro de los límites - que con relación a la rasante se señalan.
12. Planta piso: Toda planta por encima de la baja.
13. Planta sótano: La situada por debajo de la planta baja. En -- ningún caso la altura del sótano hasta nivel inferior de for-- jado y en cada punto del terreno o rasante excederá de 120 cm.
14. Patio de luces: Espacio no edificado situado dentro del volu-- men de la edificación y destinado a obtener ventilación e ilu-- minación.
15. Patio de manzana: Espacio libre de edificación en el interior de la manzana, resultante de aplicar las profundidades edifi-- cables de la manzana.
16. 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.
17. 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.
18. Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes -- de los servicios comunes del edificio. Como depósitos de agua, conductos de ventilación, de ascensor, antenas, elementos pa-- ra el tendido de ropa, placas solares, etc.

#### ART. 64-TIPOS DE EDIFICACION.

A efectos de estas Normas distinguiremos tres tipos de ordena--- ción de la edificación:

- a) Edificación alineada a vial: es aquella que se desarrolla en-- tre medianerías, con patios de luces y cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación de vial.
- b) 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.
- c) Edificación en ciudad jardín: es aquella edificación aislada de carácter esencialmente residencial.



#### CAPITULO II. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ALINEADA A VIAL.

##### ART. 65-CONDICIONES DE PARCELACION.

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a -- los 80 m<sup>2</sup>, ni un frente de parcela menor a 5,50 m.
2. En caso de parcelas en suelo urbano consolidado, que no cum-- plan estas condiciones mínimas y no puedan reparcelarse con -- las contiguas. Se permitirá la construcción de éstas siempre

y cuando cumplan con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas en estas Normas.

ART. 66-REGULACION DE LA ALTURA. ( Ver Gráfico art. 59-60 ).

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. 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 ésta, inferiores a 12 m. y a 6 m. del punto más bajo para desarrollos de más de 12 m.
3. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula  $ARM = 3,80 \text{ m} + 3,24 (n - 1)$ . (Donde n es el número de plantas del edificio).
4. 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.

ART. 67 -ALTURA DE PISOS.

1. La altura máxima de la planta baja para usos no residenciales no sobrepasará los 3,80 m. de piso a techo como máximo, y 3,00 como mínimo.
2. 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.

ART. 68 -ALTURA DE LA EDIFICACION EN CASO QUE DE A DOS FRENTES -- OPUESTOS.

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

1. Si existe patio de manzana, como si fueran edificios independientes.
2. Si no hay patio de manzana, el cambio de altura se efectuará en la línea media de ambos frentes.
3. En casos particulares puede venir definida en el plano de ordenación correspondiente.

ART. 69 -MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO.

1. 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.
2. Cuando existan medianeras al descubierto, éstas deberán tratarse con los mismos materiales, color textura, etc. que la fachada del edificio.

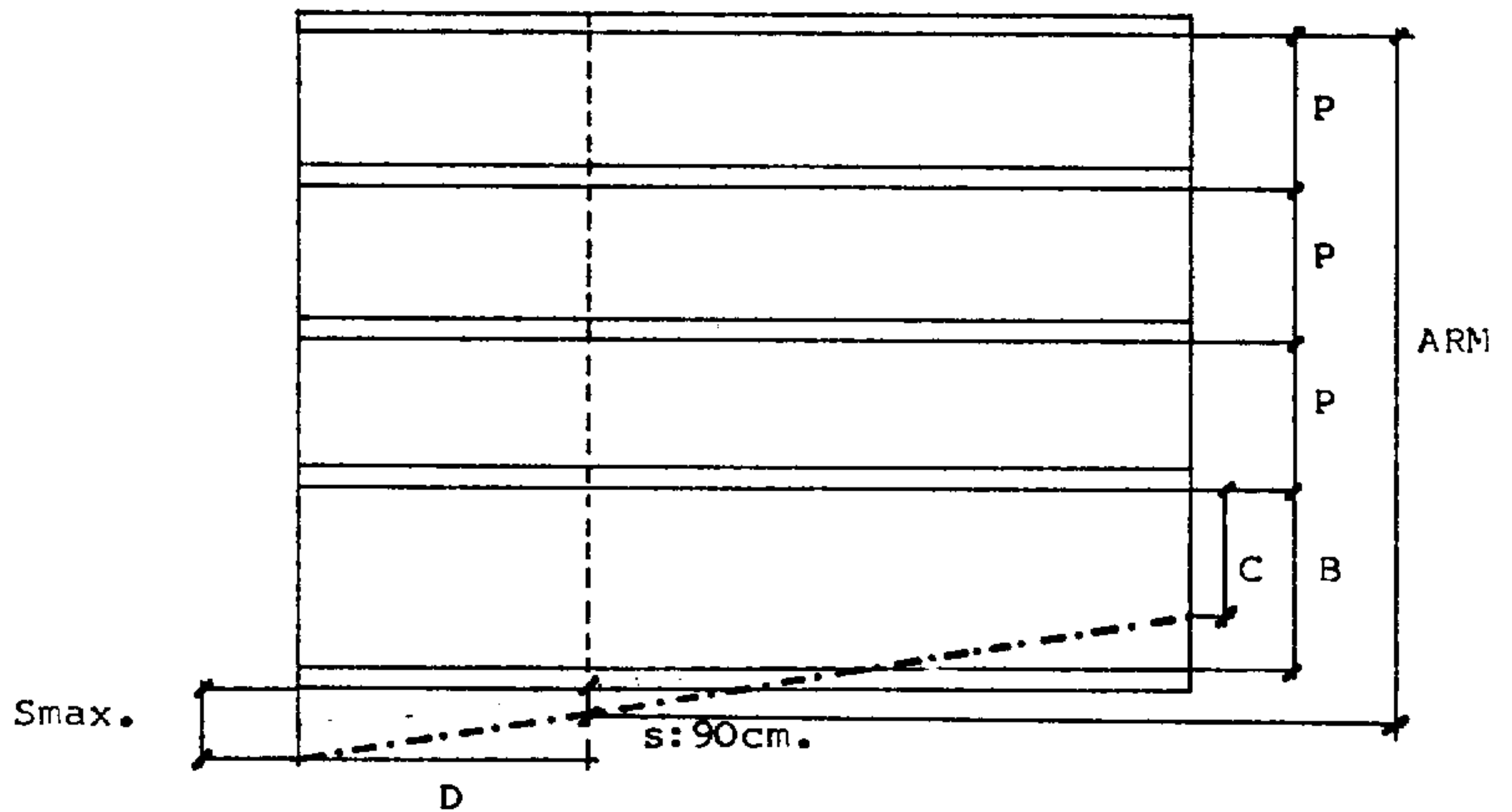
ART. 70 -CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA.

Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los remates de escalera y ascensor, elementos

GRAFICO ART. 66-67

$ARM = 3,80 + 3,24(n-1)$

ANCHO DE CALLE EN M.	Nº PLANTAS MAXIMO	ARM (ALTURA EN M.)
HASTA 6 m.	2	7.04 m.
6-9 m.	3	10.28 m.
9-12 m.	4	13.52 m.
12-15 m.	5	16.76 m.
2/3 ARM	n	$ARM = 3,80 + 3,24(n-1)$



$L > 12 m. \rightarrow D = 6 m.$   
 $L \leq 12 m. \rightarrow D = 1/2 L$

$S_{max.} = 1,20 m.$   
 $s = 90 cm.$

$P = \text{Ver alturas de pisos}$   
 $B \leq 3,80 m.$   
 $C \geq 2,50 m.$

técnicos de las instalaciones, tendederos y lavaderos, etc.

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

**ART. 71 -VUELOS.**

1. Los elementos volados ya definidos en el art. 56, 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.
2. Los cuerpos volados ya definidos en el art. 56 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.
3. El límite lateral del vuelo se situará a una distancia de 0,80 cm. de la línea de medianería.
4. El plano límite frontal de vuelo será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.

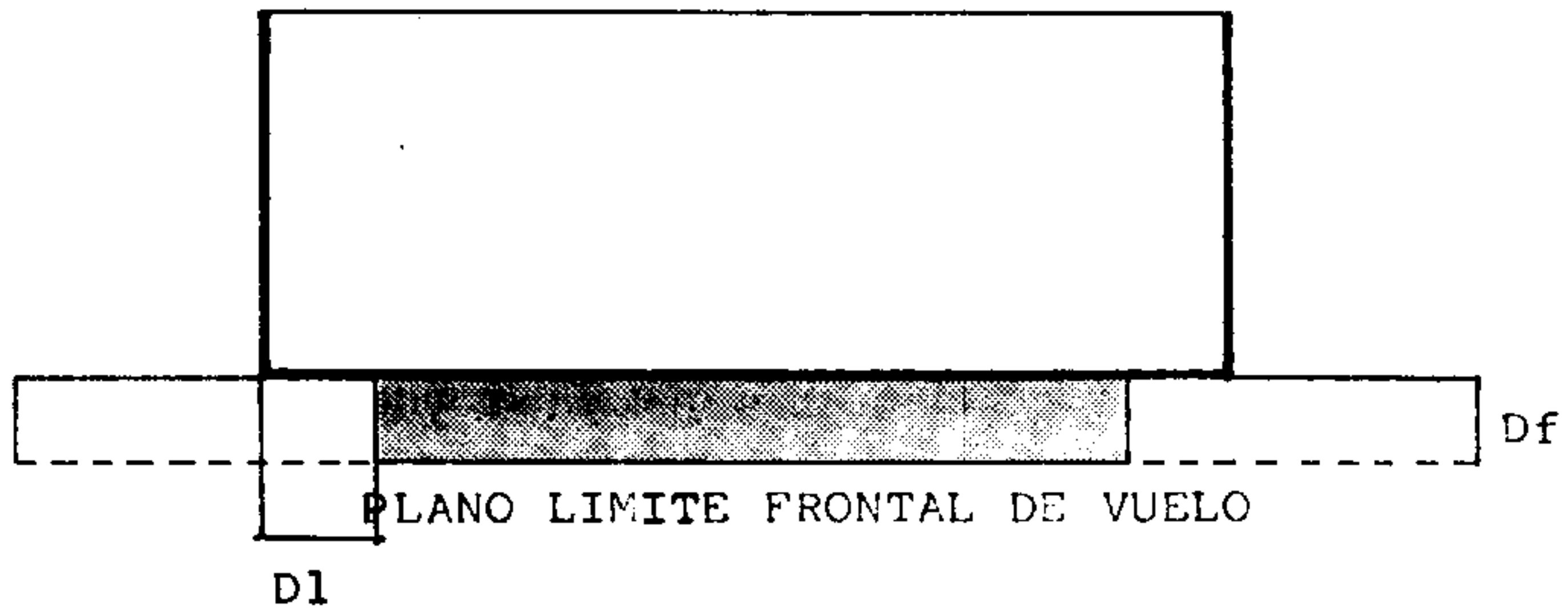
**ART. 72-CARACTERISTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS.**

1. 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.
2. En caso de no venir reglamentado en la ordenanza de zona, regirán los del cuadro adjunto. Siempre regirá el correspondiente al menor ancho de calle o a la menor altura.

ANCHO DE CALLE	ALTURA EDIFICAC.	CPOS.VOLADOS		TIPO
		DF.	O.	
HASTA 6m.	2	0	0	-
6-9 m.	HASTA 3	40 cm.	50 %	ABIERTOS
9-12 m.	HASTA 4	60 cm.	50 %	MIXTOS 50 % max.
12-15 m.	HASTA 5	90 cm.	60 %	MIXTOS 50 % max.
15 m.	5	100 cm.	60 %	MIXTOS 50 % max.

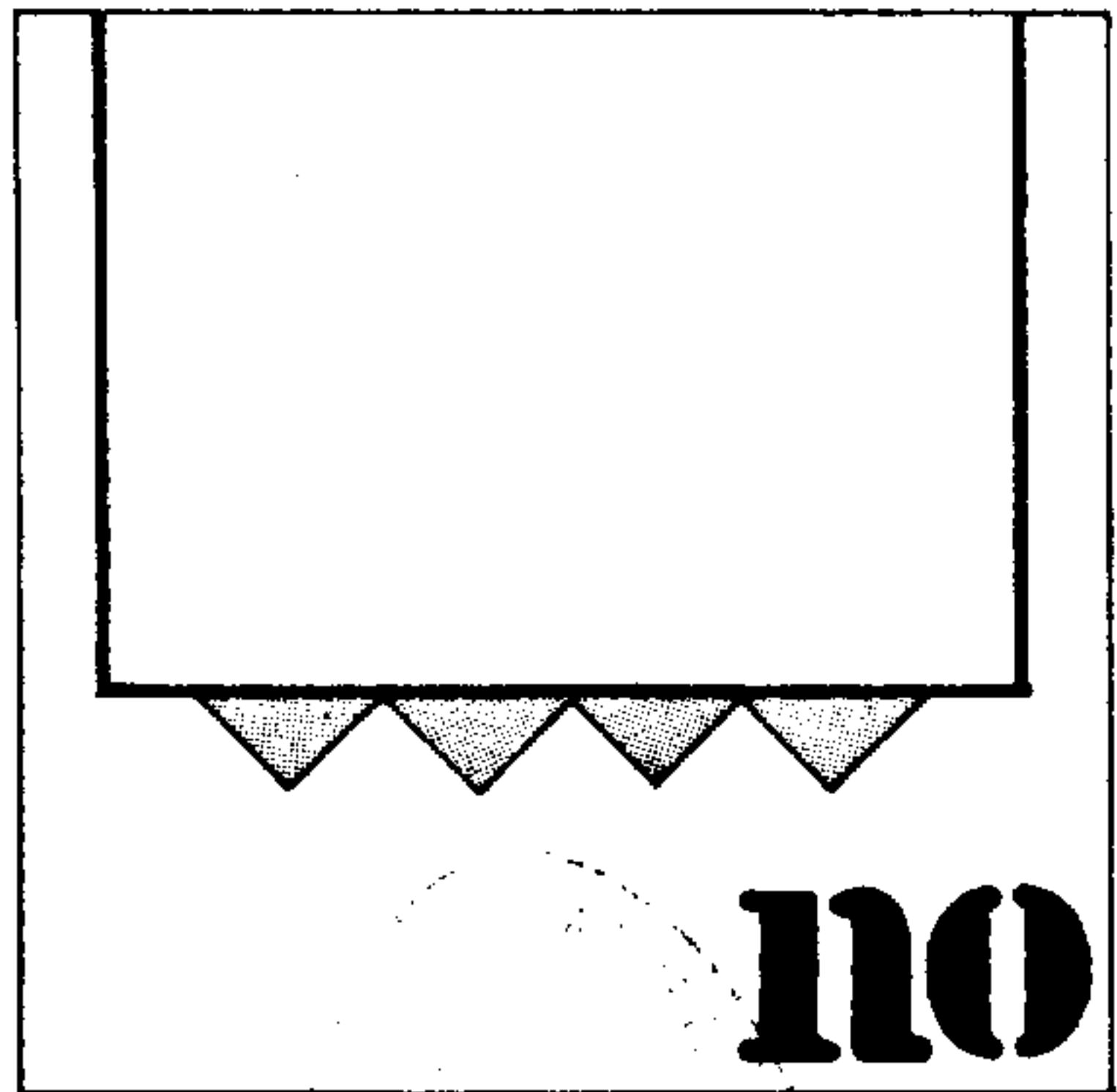
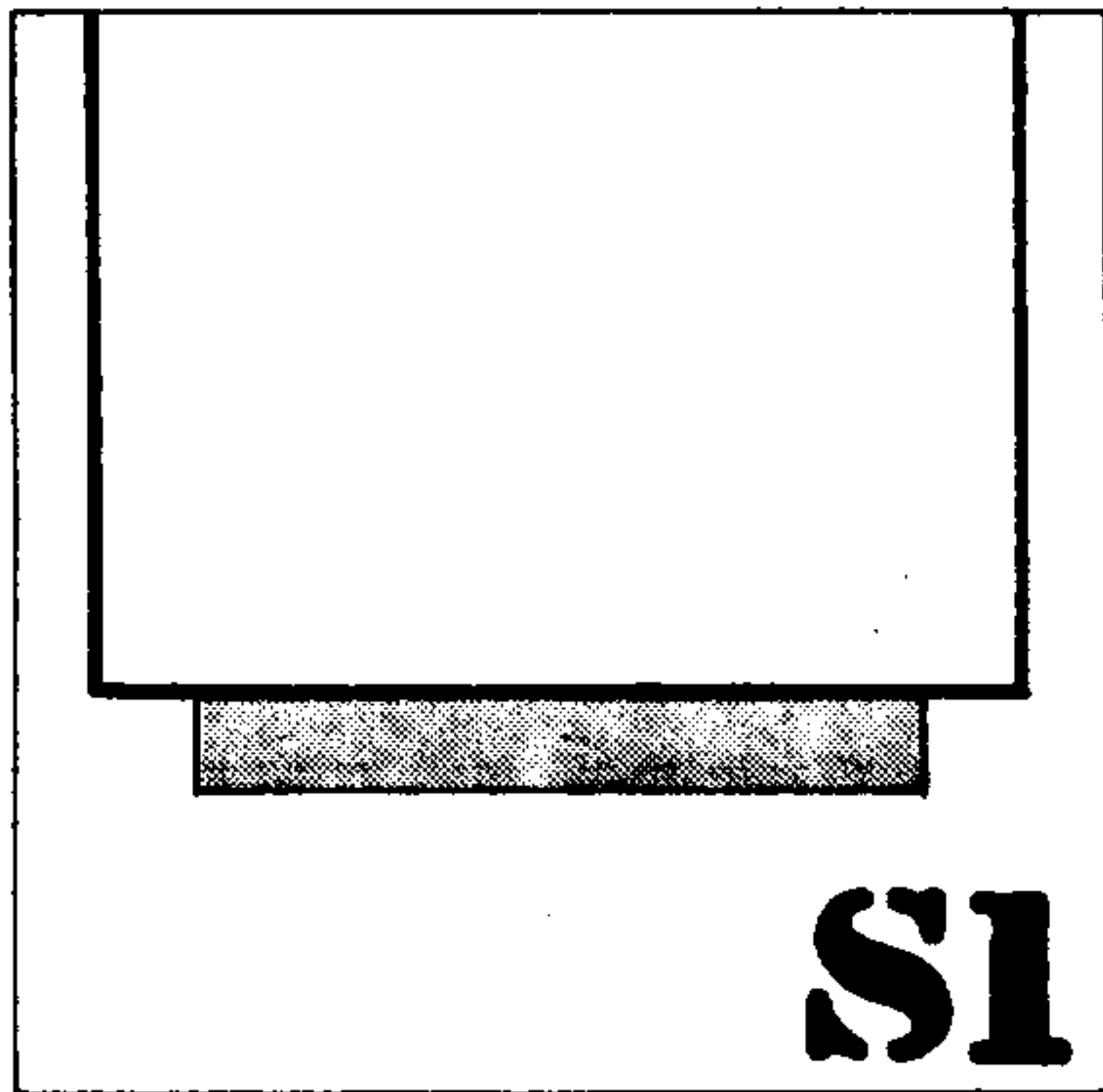
DF.: Distancia frontal de vuelo  
 O. : Ocupación frente de fachada

GRAFICO ART. 71, 72, 73- VUELOS

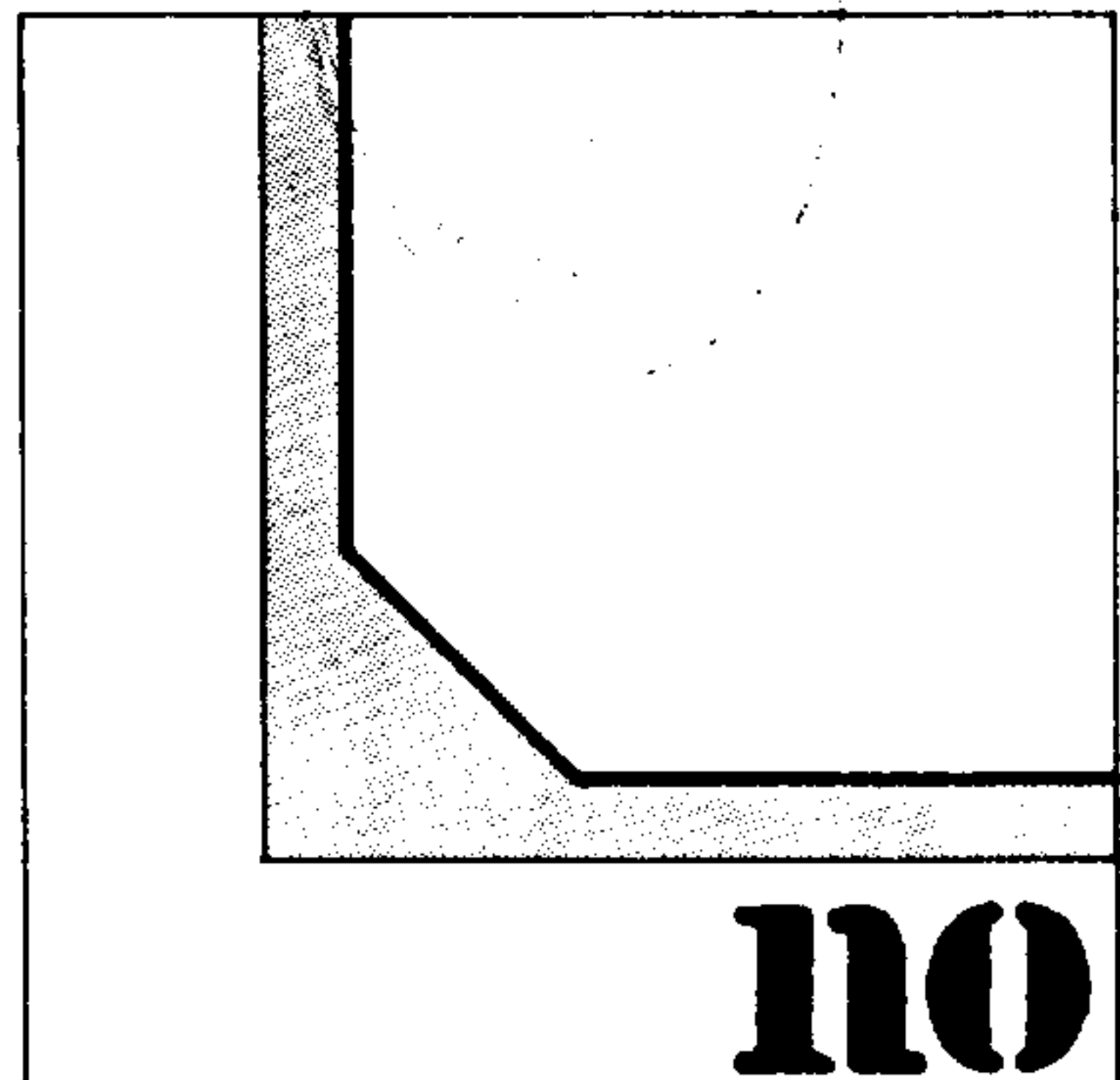
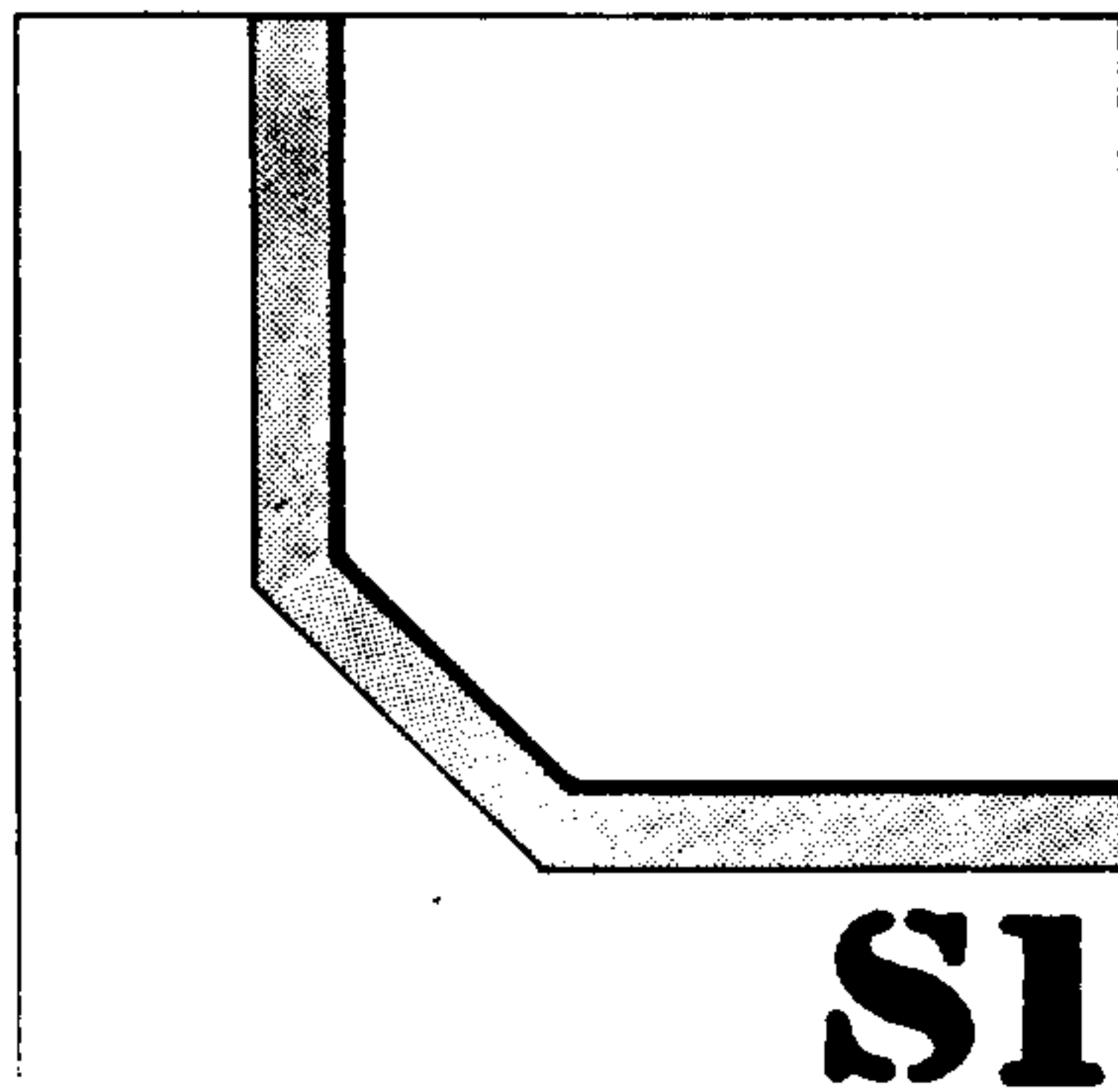


Df: DISTANCIA FRONTAL DE VUELO  
 Dl: DISTANCIA LATERAL DE VUELO  $\geq 0,80$  m.

EL PLANO LIMITE FRONTAL DE VUELO ES UN PLANO VERTICAL PARALELO A LA FACHADA EN TODO SU DESARROLLO.



PARCELA ENTRE MEDIANERAS



PARCELA EN ESQUINA CON CHAPLAN



ART. 73 -DIMENSIONADO DE LA SUPERFICIE DE VUELO.

1. 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.
2. 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.

ART. 74 -PATIOS DE MANZANA.

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria, cuando así se señale en los planos de ordenación. Estas alineaciones tendrán análoga validez que las alineaciones a espacio público o calle.
2. No se permite ningún tipo de edificación, siquiera subterránea.
3. 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.

ART. 75 -PATIO DE LUCES.

1. La dimensión mínima de estos patios se fija de manera que pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura y no menor a tres metros.
2. 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.
3. Podrá reducirse la menor dimensión del patio en una proporción de 0,30 m. por cada metro, y nunca inferior a 3x3 m.

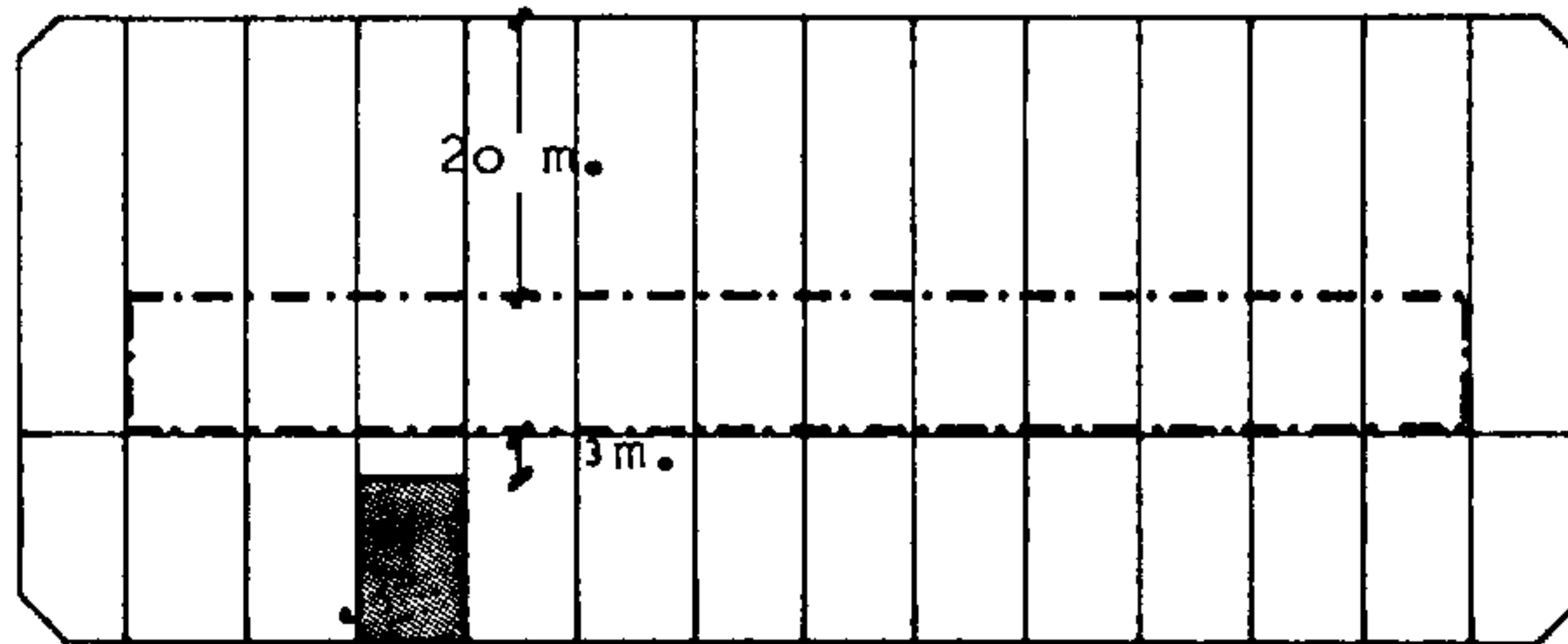
ART. 76 -PATIOS MANCOMUNADOS.

1. Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior, haciendo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las casas.
2. Se permite la separación de estos patios en la planta inferior mediante muros que no podrán sobrepasar los 3 m. de altura.

ART. 77 -CLARABOYAS EN PATIOS INTERIORES.

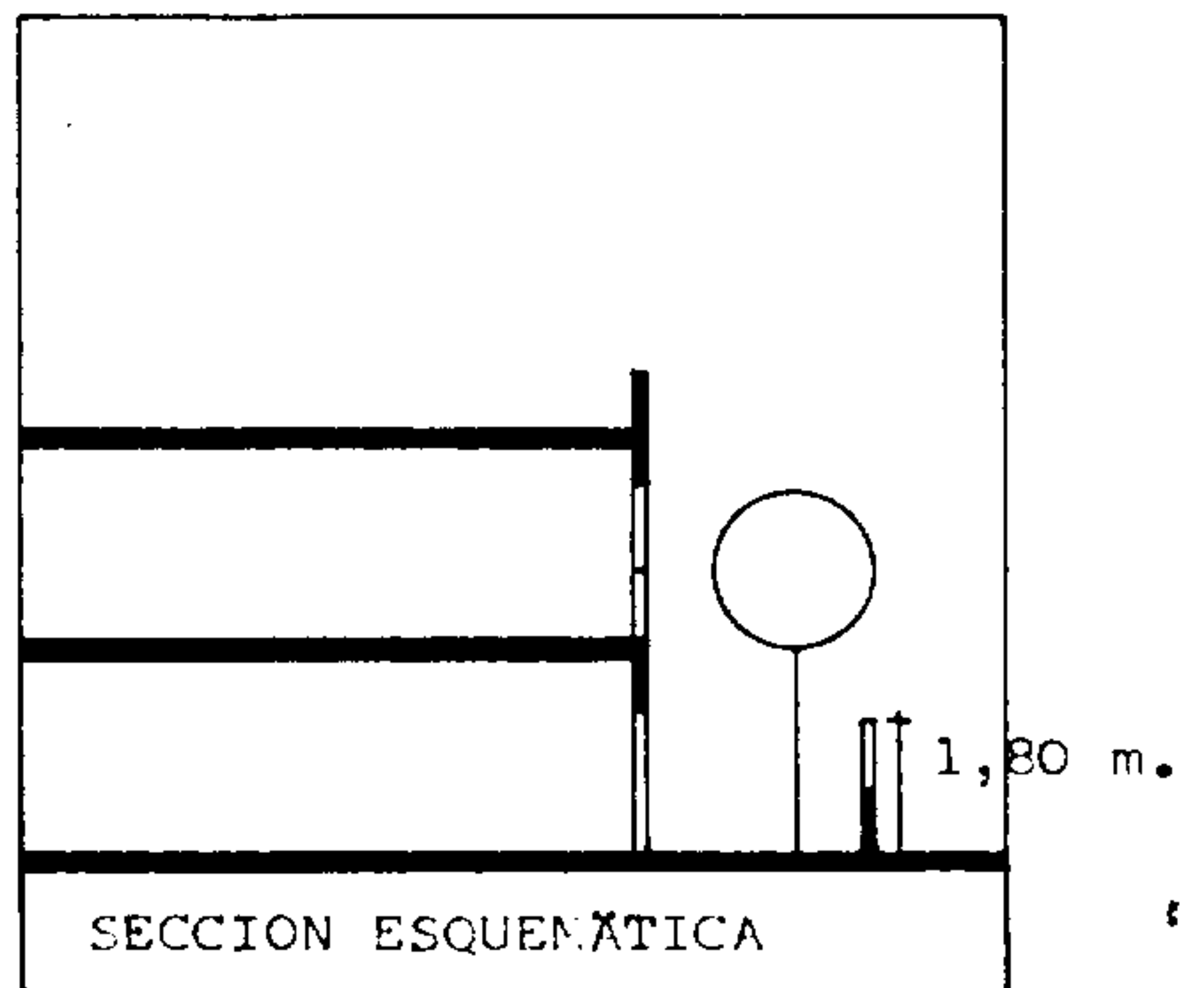
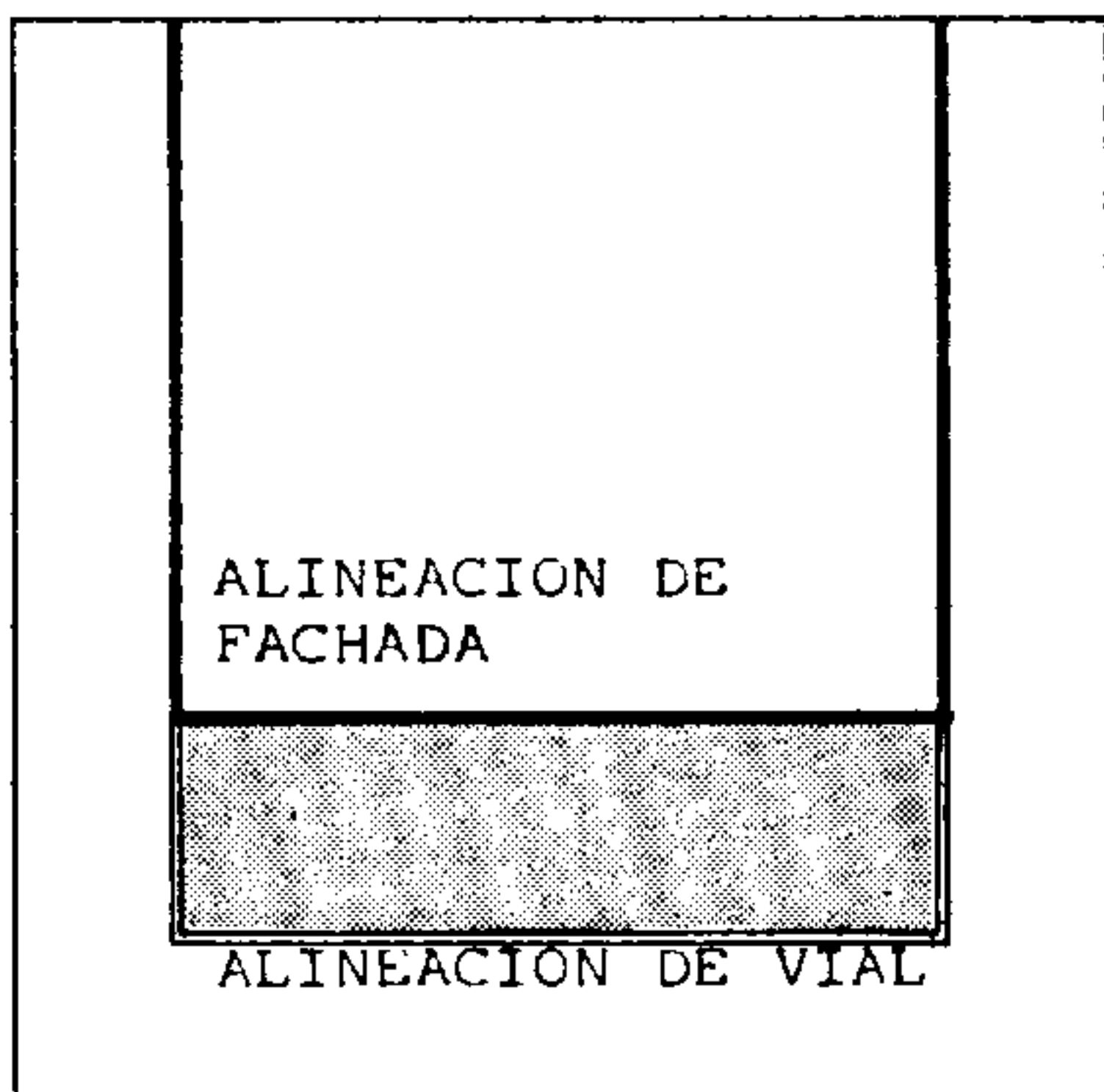
1. Los patios interiores podrán cubrirse mediante claraboyas que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación perimetral no menor de la mitad de la superficie del patio que cubren.

GRAFICO ART. 74-PATIOS DE MANZANA



- Caso de que la línea de propiedad coincida con el patio de manzana tendrá dicha propiedad que retranquearse un mínimo de 3m. para abrir fachada al patio de manzana.
- La profundidad máxima edificable será de 20 m.

GRAFICO ART. 78,79- JARDIN DELANTERO



- No se permite ningún tipo de ocupación en el jardín delantero
- Será obligatorio plantar un árbol de porte cada 8 m. o fracción
- La alineación a vial estará definida por un cerramiento continuo de 1,80 m. de altura máxima.

ART. 78- CARACTERISTICAS DE LOS JARDINES DELANTEROS.

1. Se entiende por tal el espacio privado comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación.
2. La alineación de vial deberá definirse mediante un cerramiento frontal continuo, constituido por una parte maciza y una altura de verja, que no podrán superar 1,80 m. de altura.
3. 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.

ART. 79- USO Y OCUPACION DEL JARDIN DELANTERO

1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, rampas de acceso a edificios, instalaciones, etc..., ni siquiera en el subsuelo.
2. 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.
3. Será obligatorio plantar un árbol de porte por cada 8m. o fracción de fachada del jardín delantero.

CAPITULO III. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN.

ART. 80- CONDICIONES DE PARCELACION

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>. El frente mínimo no será inferior a 12m. y deberá poder inscribir un círculo de 12m. de diámetro.

ART. 81- OCUPACION MAXIMA

Será del 33% de la superficie de la parcela.

ART. 82- EDIFICABILIDAD MAXIMA DE LA PARCELA

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

ART. 83- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será de dos plantas, baja y primera.  
Las alturas de piso tendrán las mismas condiciones que las definidas para las edificaciones según la alineación de vial.

ART. 84- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Se permitirá 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.
2. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo de 30° apoyado en la línea de cornisa. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas víveras.

ART. 85- RETRANQUEOS

1. La edificación quedará separada con fachada por todos sus linderos y retranqueada 5m. a vía y 3m. a lindero.
2. En caso de que estas líneas de fachada vengan definidas en el plano de ordenación correspondiente, registrarán estas alineaciones sobre aquellas.
3. Podrán adosarse dos edificaciones cuando se cuando se proyecten y construyas simultáneamente y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.

ART. 86- SOTANOS

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50m.
2. La altura de sótano no superará los 1,20m. sobre cualquier punto del terreno. En caso contrario tendría la consideración de planta.
3. La ocupación de sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, ni ocupar la zona del jardín delantero.

ART. 87- JARDINES

1. 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.

2. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 100m<sup>2</sup> ó fracción.
3. 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 art. 78 y 79.

#### ART. 88- VUELOS

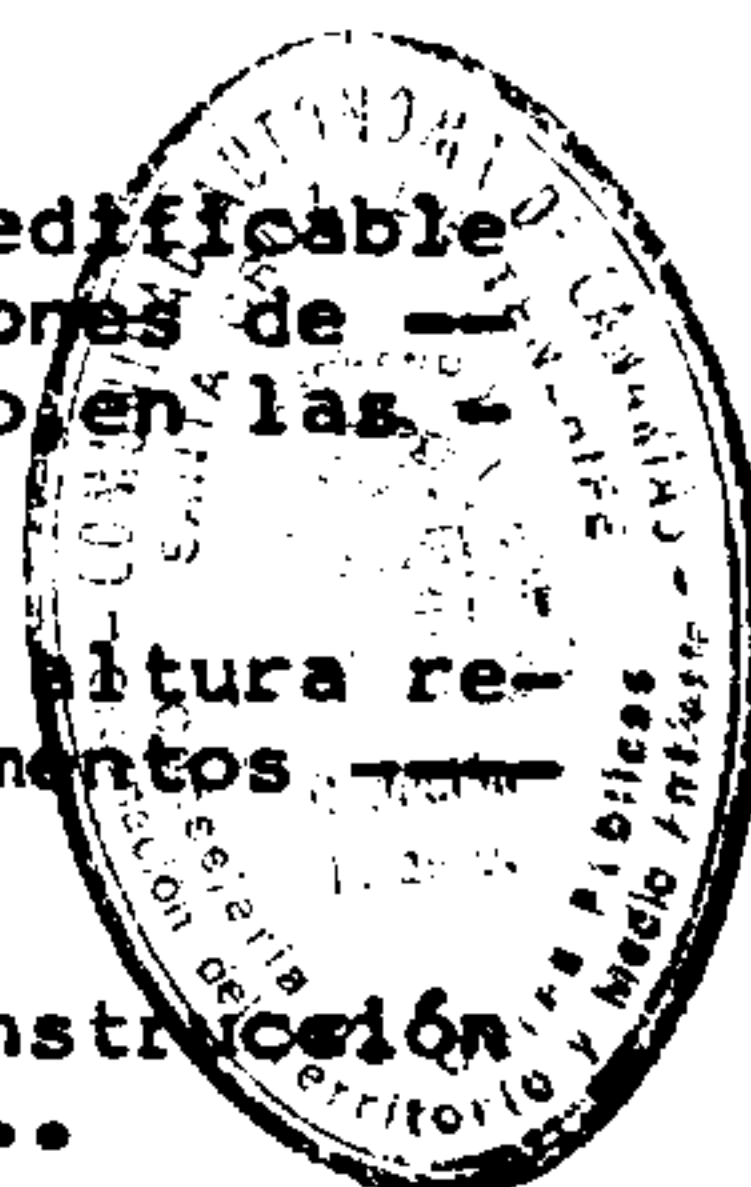
1. Se admiten incluidos dentro del 33% de la ocupación máxima. Los retranqueos se medirán a partir de éstos.

#### ART. 89- ADAPTACION TOPOGRAFICA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

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

#### ART. 90- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

1. 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 las demás guardará las condiciones de tetrañqueo.
2. No superará una planta de altura, ni 2,50m. de altura reguladora. En ningún caso cualquiera de sus elementos constructivos será superior a los 300m.
3. No se considerarán como tales, elementos de construcción no permanente como pérgolas, invernaderos etc...



#### ART. 91- CONSTRUCCIONES CONJUNTAS

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

CAPITULO IV. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ABIERTA.

ART. 92 -CONDICIONES DE PARCELACION.

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

ART. 93 -OCUPACION MAXIMA.

Será del 40% de la superficie de la parcela.

ART. 94 -EDIFICABILIDAD MAXIMA DE LA PARCELA.

No superará los 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ART. 95 -ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.

1. En caso de no venir definida en la ordenanza de zona, no superará las 4 plantas.
2. La altura de piso será análoga a las de los otros tipos edificatorios.

ART. 96 -CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Igual al artículo 70.

ART. 97 -SOTANOS.

1. Igual al art. 79.
2. La ocupación del sótano no sobrepasará el 60% de ocupación de parcela, que en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín delantero, que deberá mantenerse libre de ocupación

ART. 98 -RETRANQUEOS.

1. Los bloques de edificación se separarán cinco metros de la alineación de la calle y los linderos.
2. 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.

ART. 99 -SEPARACION DE BLOQUES.

1. La distancia entre bloques nunca será menor que 3/4 de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que dé fachada la parcela.
2. En los testeros sin huecos de piezas vivideras, podrá reducirse tal dimensión a la mitad de la altura del párrafo anterior.

ART.100-VUELOS.

1. Se admiten incluidos dentro del 40% de la ocupación máxima.
2. Los retranqueos de fachada podrán ser superados por los vuelos que se registrarán por el art.88.

ART.101-JARDINES.

1. Los jardines delanteros se registrarán por los artículos 78 y 79.
2. 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.

ART. 102- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Se rigen por el art. 90.

CAPITULO V. NORMATIVA HIGIENICA DE LA EDIFICACION.

I. CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENAS.

ART. 103-CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD.

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

ART. 104-FRENTE MINIMO DE FACHADA DE LAS VIVIENDAS.

- 1. Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada al espacio público y patio de manzana no inferior a 5,50 m.
- 2. En ningún caso el frente de fachada de vivienda al espacio público será inferior a 4,50 m.

ART. 105-SUPERFICIE UTIL.

- 1. Se entiende por superficie útil o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro interno de los cerramientos de la vivienda.
- 2. Se incluirá la superficie de los espacios exteriores de uso privativo al 50%, como terrazas, miradores, tendederos, siempre que estén cubiertos.
- 3. 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.

ART. 106-SUPERFICIE CONSTRUIDA.

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

ART. 107-SUPERFICIE MINIMA DE LA VIVIENDA.

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

NO PERSON/S PROG.FUNCIONAL	2	3	4	5	6	7	8	n
SUPERFICIE UTIL MINIMA	36	46	56	66	76	86	96	$36+(n-2)10$



**ART. 108 -ALTURA MINIMA.**

1. La altura libre de la vivienda entre pavimento y techo acabado, será como mínimo de 2,50 m.
2. En piezas que no sean estancia, comedor, cocina o dormitorio, se podrá disminuir hasta 2,30 m.

**ART. 109 -PROGRAMA FUNCIONAL MINIMO.**

1. 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.
2. Se ampliarán asimismo las viviendas definidas en el cuadro adjunto, según el tipo de pieza y el programa funcional.

SUPERFICIE UTIL EN M2		
PIEZA	Hasta 4 personas	Mas 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

**ART. 110 -CONDICIONES DE ILUMINACION.**

1. 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.

**ART. 111 -CONDICIONES DE VENTILACION.**

1. Toda cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior.
2. Los cuartos de aseo, independientemente de un posible ventilación e iluminación natural, dispondrán de un conducto de ventilación forzada.

**ART. 112.-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.
INTERIOR	0,70 m.

ART. 113-DIMENSIONES MINIMAS DEL VESTIBULO DE LA VIVIENDA.

1. Las dimensiones mínimas del vestíbulo de la vivienda serán - de 1,10 m. por 1,10 m.
2. Será obligatorio a partir de los programas funcionales de 3 personas.

ART. 114-ANCHURA MINIMA DE PASILLOS Y ESCALERAS INTERIORES.

1. Los pasillos tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,90 m, no permitiéndose estrechamientos puntuales menores de 0,85 metros.
2. Las escaleras interiores de vivienda tendrán una anchura míni ma libre de paso de 0,80 m.

ART. 115-DORMITORIO DOBLE CONYUGAL.

1. Tendrá una superficie mínima de 10 metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>), sin incluir la destinada al armario si lo hubiera.
2. Deberá poder incluir un círculo de 2,60 m. de diámetro.

ART. 116-DORMITORIO DOBLE.

1. Tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>), sin incluir la destinada al armario si lo hubiera.
2. 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.

ART. 117-DORMITORIO INDIVIDUAL.

1. Tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>), sin incluir la destinada al armario si lo hubiera.
2. La anchura mínima será de 1,90 m.

ART. 118-COCINA.

1. La superficie mínima será, según el programa funcional, la de finida en el art. 101.
2. El banco de trabajo tendrá una anchura mínima de 0,50 m. y el espacio situado en contacto con el mismo un metro diez (1,10).

ART. 119-ESTANCIA.

1. La superficie mínima será, según el programa funcional, la de finida en el art. 101.
2. En toda estancia deberá poder incluirse un círculo de diáme--tro no inferior a 3,00 m, no debiendo existir estrechamientos inferiores a 2,70 m.

ART. 120-CUARTO DE ASEO.

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo com-

puesto por ducha, lavabo e inodoro, cuyo acceso puede tener lugar sin pasar por el dormitorio o cocina.

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

#### ART. 121-NORMAS BASICAS PARA INSTALACIONES.

1. Las instalaciones deberá ajustarse a las disposiciones generales de obligado cumplimiento vigentes en el momento de su aplicación y, en todo caso, a las siguientes:
  - a) Normas básicas para la instalación interior de suministro de agua (Orden M.I. 9-12-75).
  - b) Reglamento Electrotécnico de baja tensión (Decreto 2413 1.973, de 20 de Septiembre).
  - c) Normas básicas 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-81 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

#### ART. 122.-AISLAMIENTO

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

#### II. ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES.

##### ART. 123 -VESTIBULO DEL EDIFICIO.

1. 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.
2. 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.
3. El vestíbulo de vivienda será independiente de cualquier otro paso, acceso, local comercial o industrial.

##### ART. 124 -ACCESO A VIVIENDAS.

1. Los pasillos de acceso interiores 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.

##### ART. 125 -ASCENSOR OBLIGATORIO.

1. 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 5%.

ART. 126 -ESCALERAS EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES.

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 0,18 m. de contrahuella máxima.
2. No se permitirá la construcción de mesetas o rellanos partidos.
3. En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará a 0,40 m. del pasamanos desde la curva límite de menor radio.
4. El ancho mínimo de escaleras será de 0,90 m. libres de zancas, 1 metro los descansillos intermedios, 1,20 los rellanos de piso sin ascensor y 1,40 m. los rellanos de ascensor.

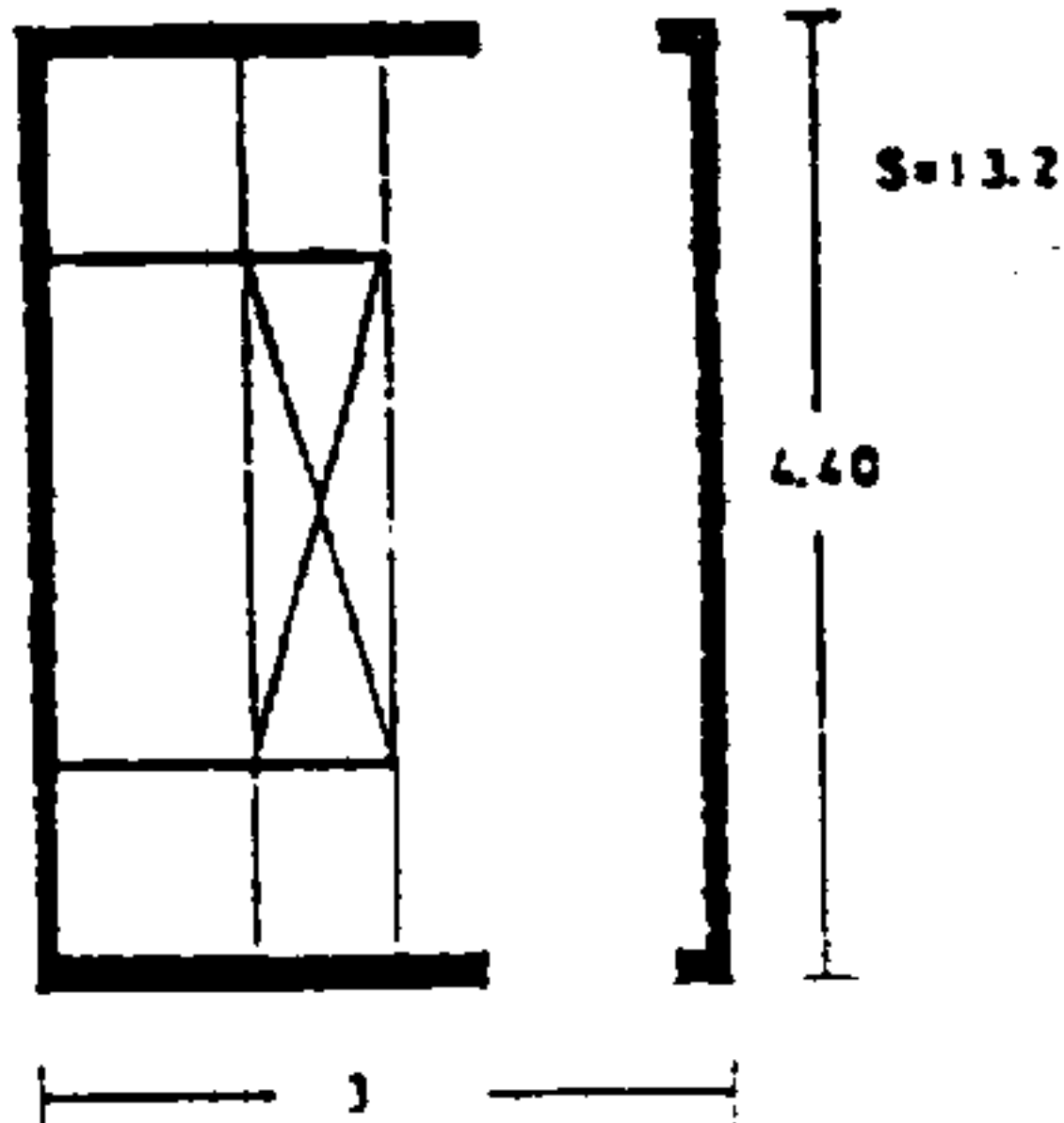
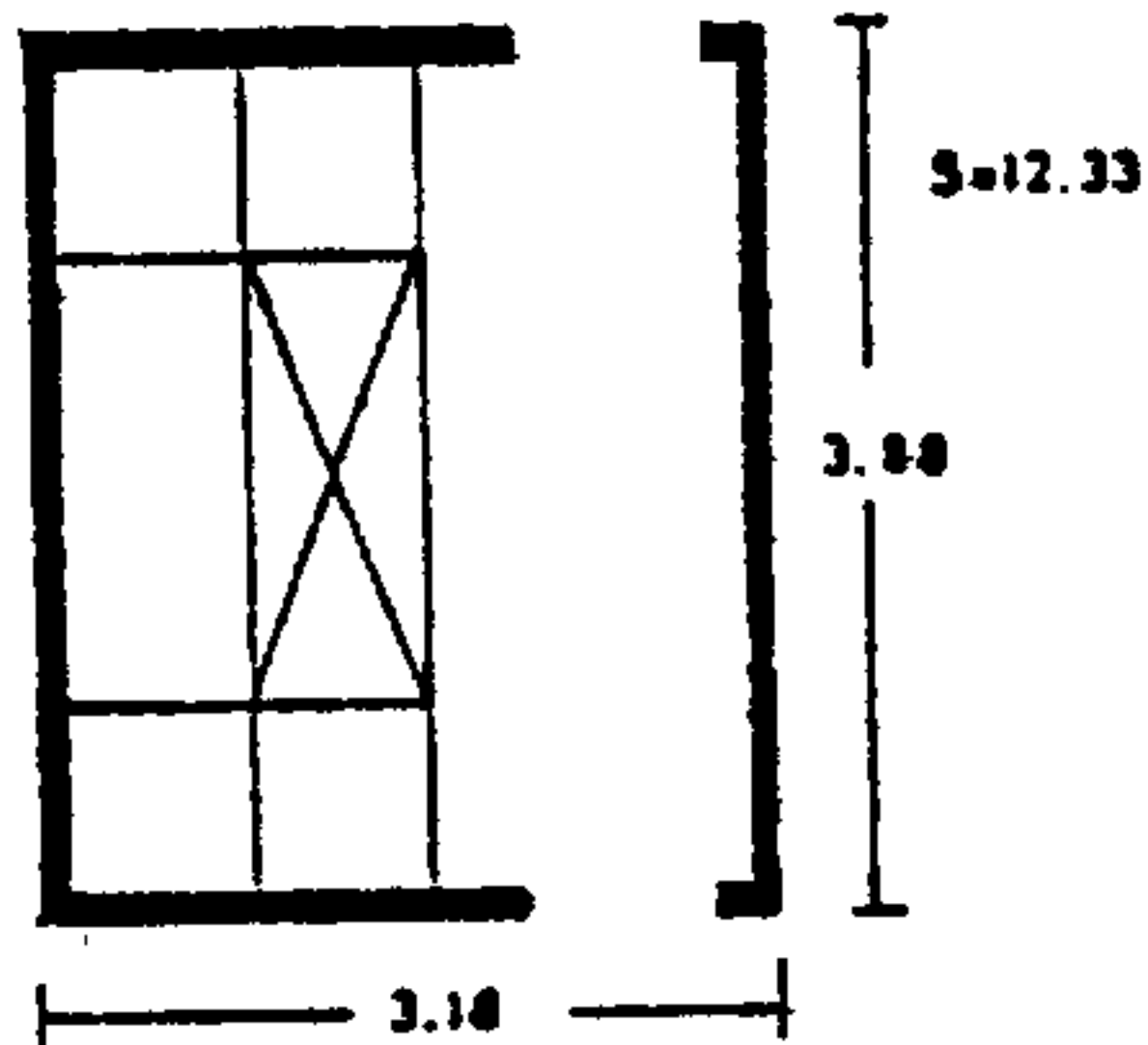
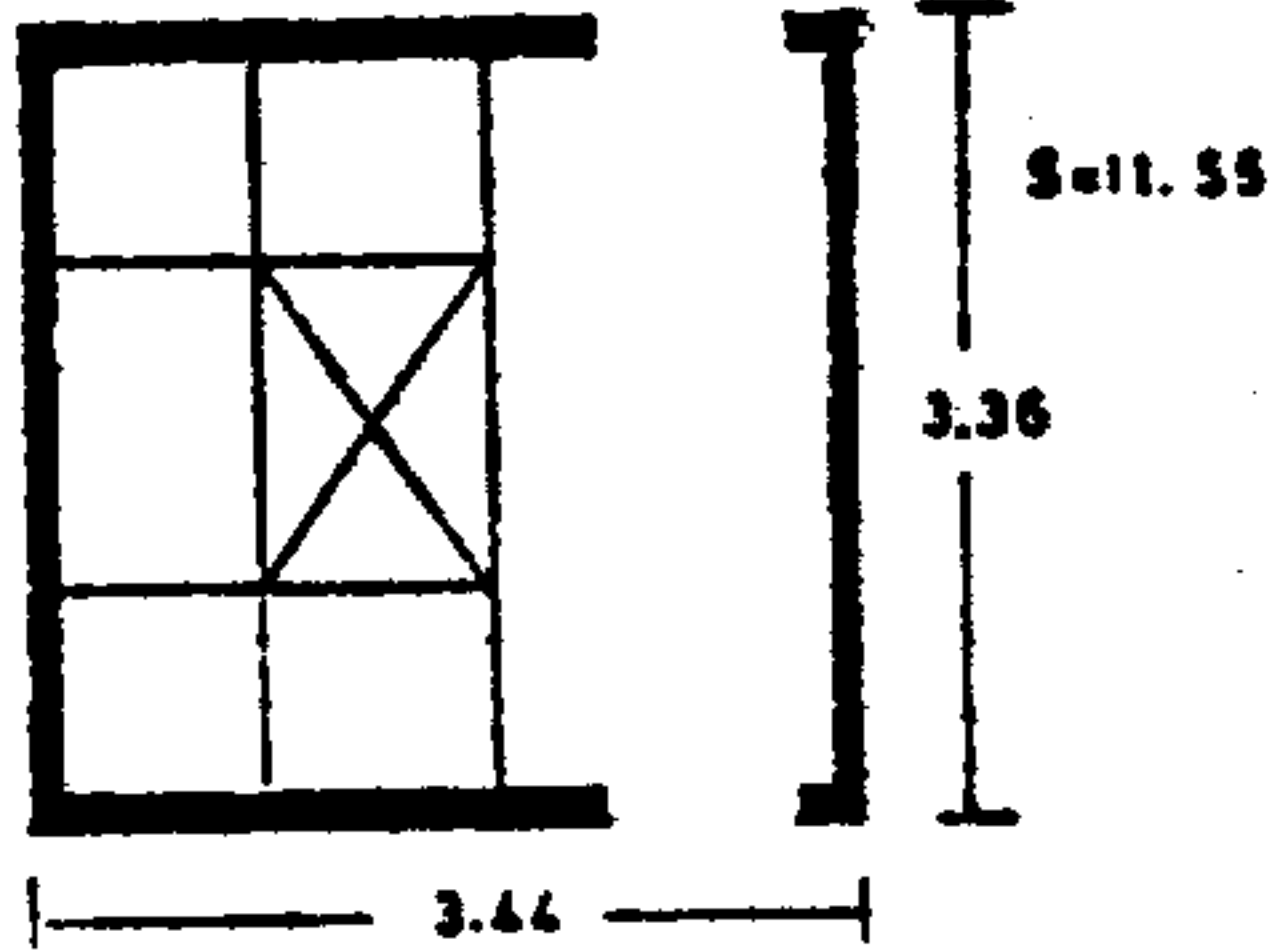
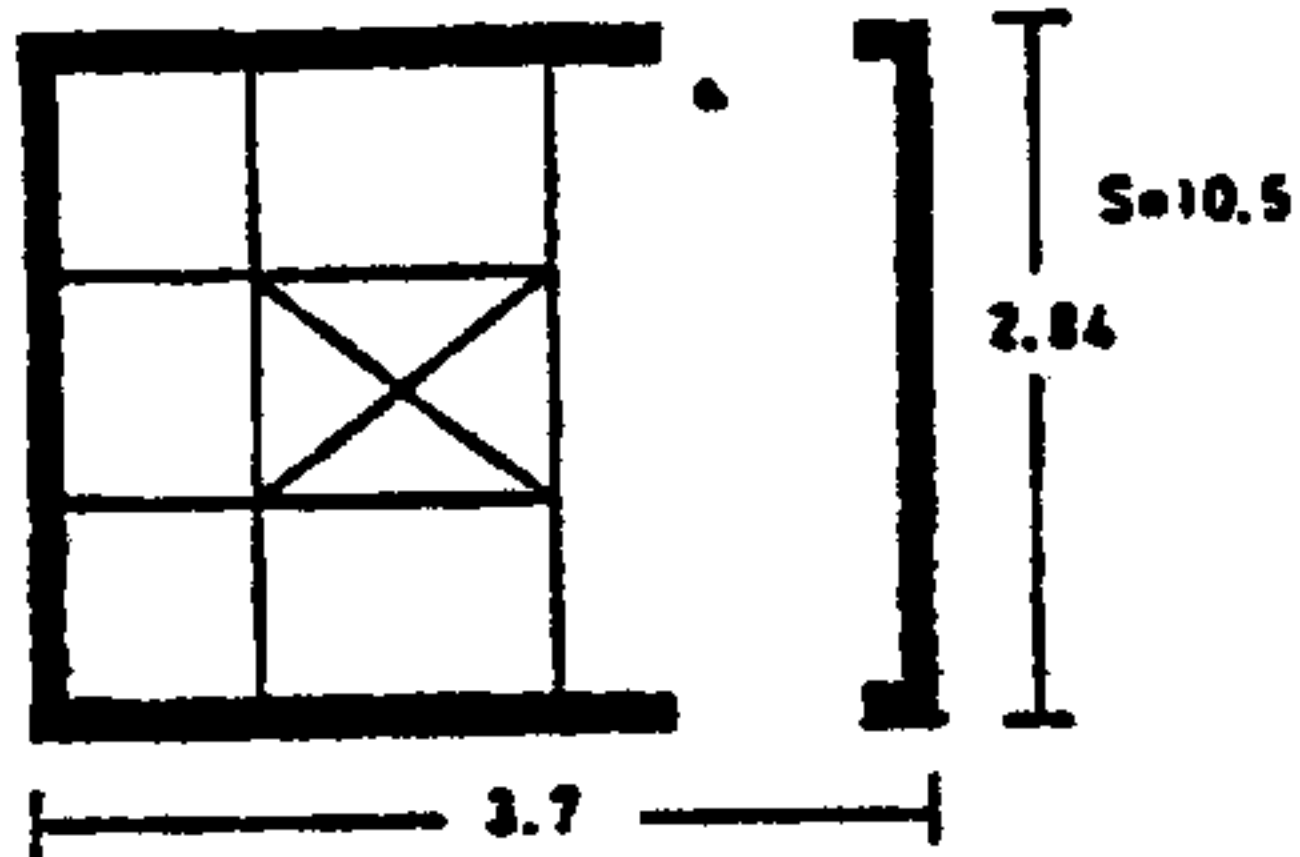
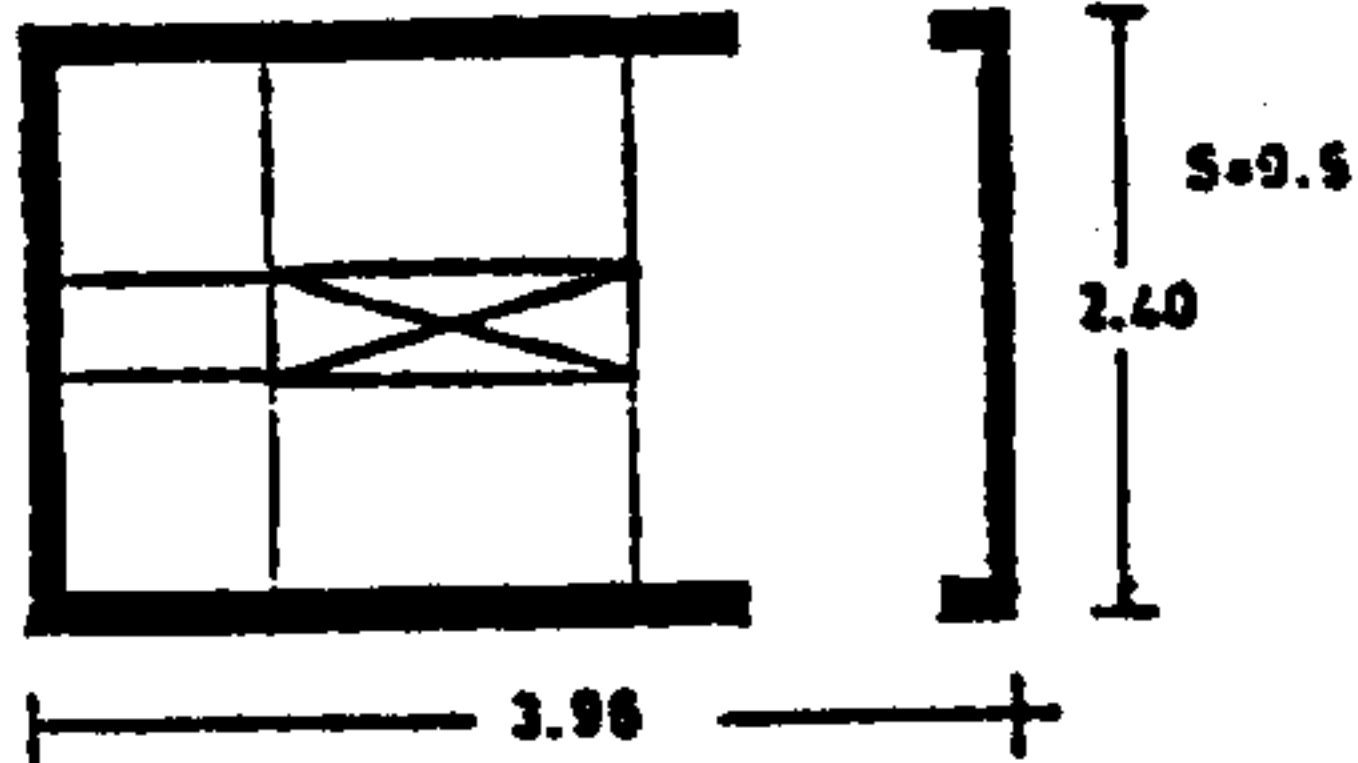
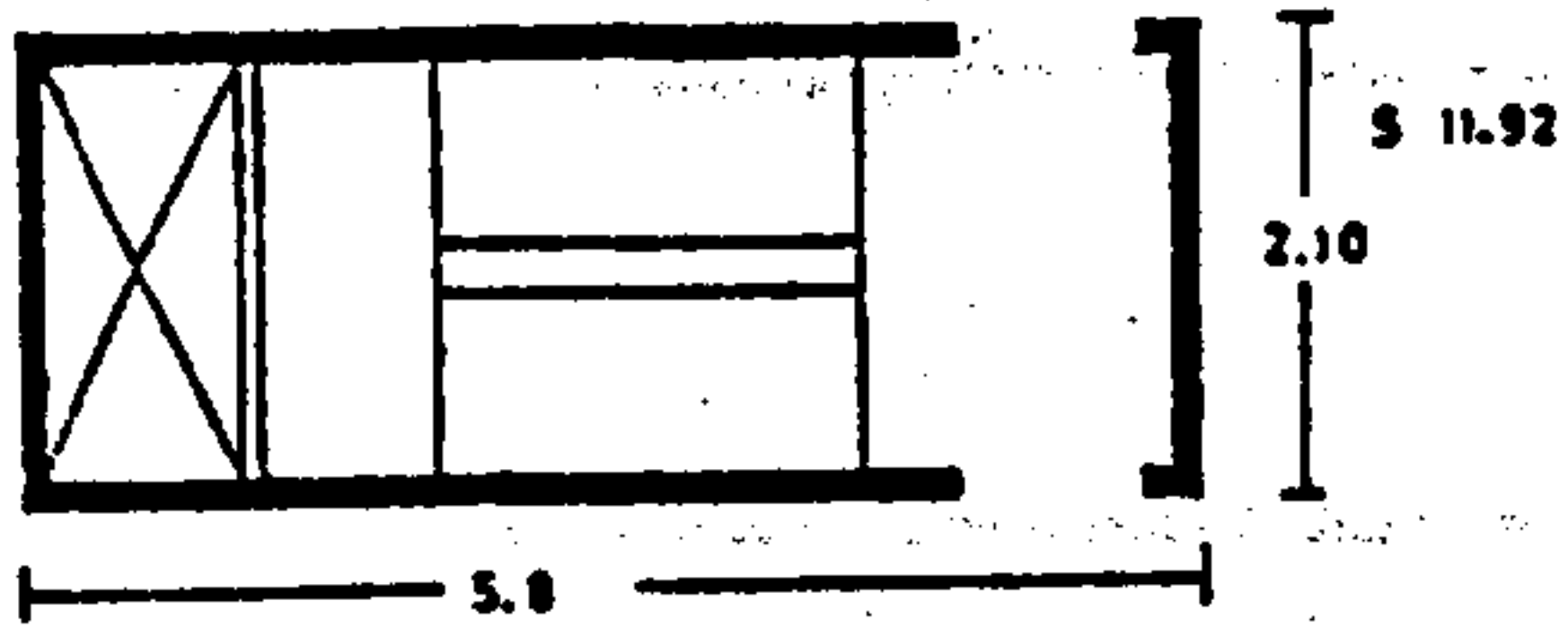
127

ART. 127-ILUMINACION Y VENTILACION DE LAS ESCALERAS. (Ver Graf.art.127)

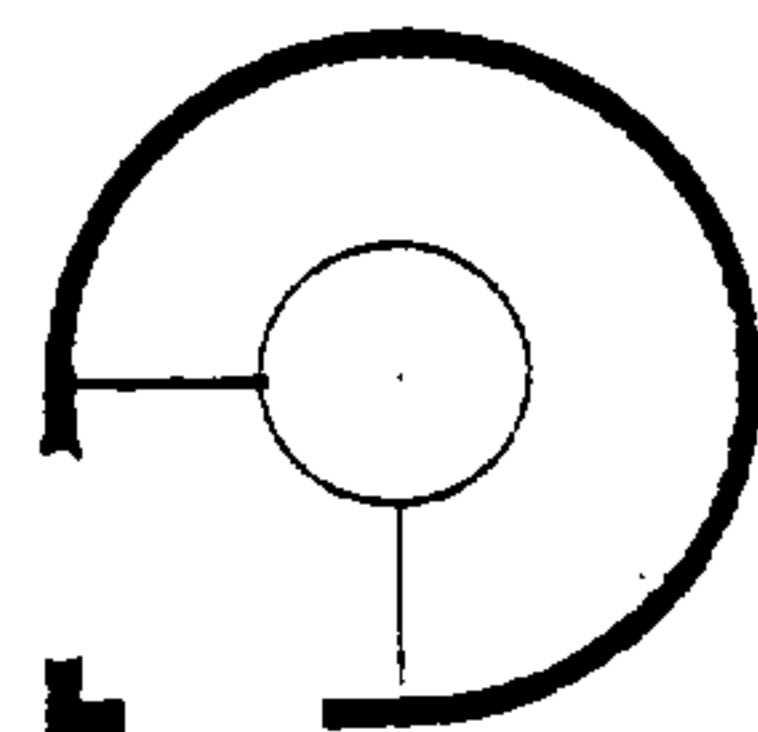
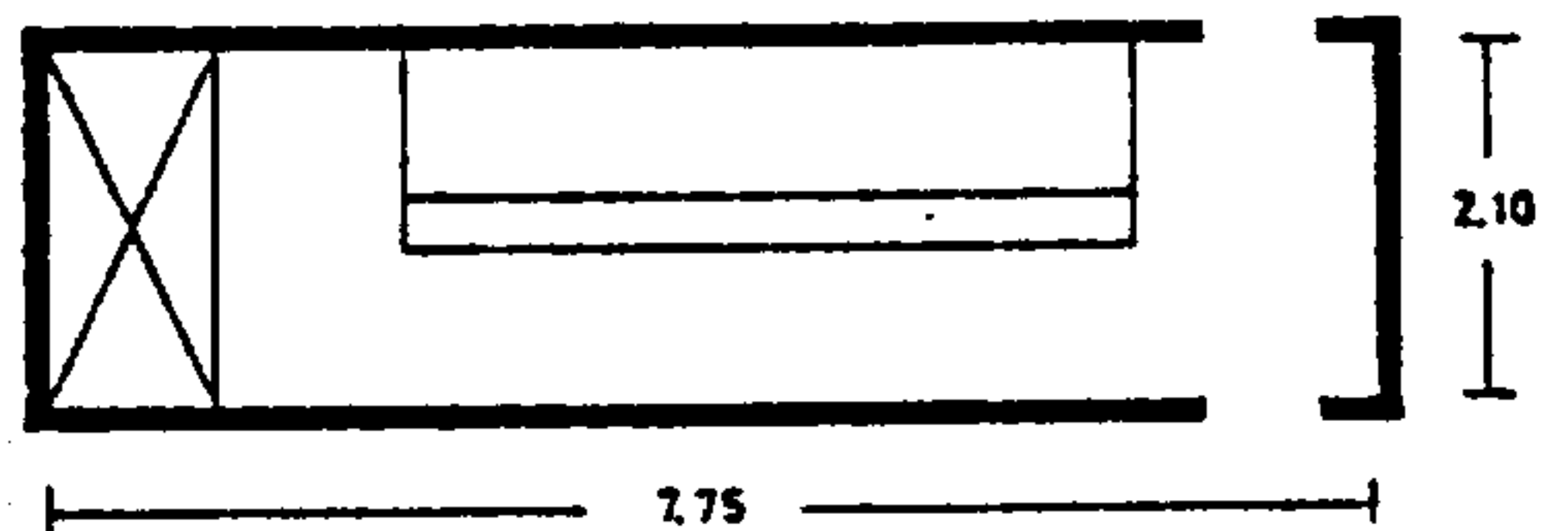
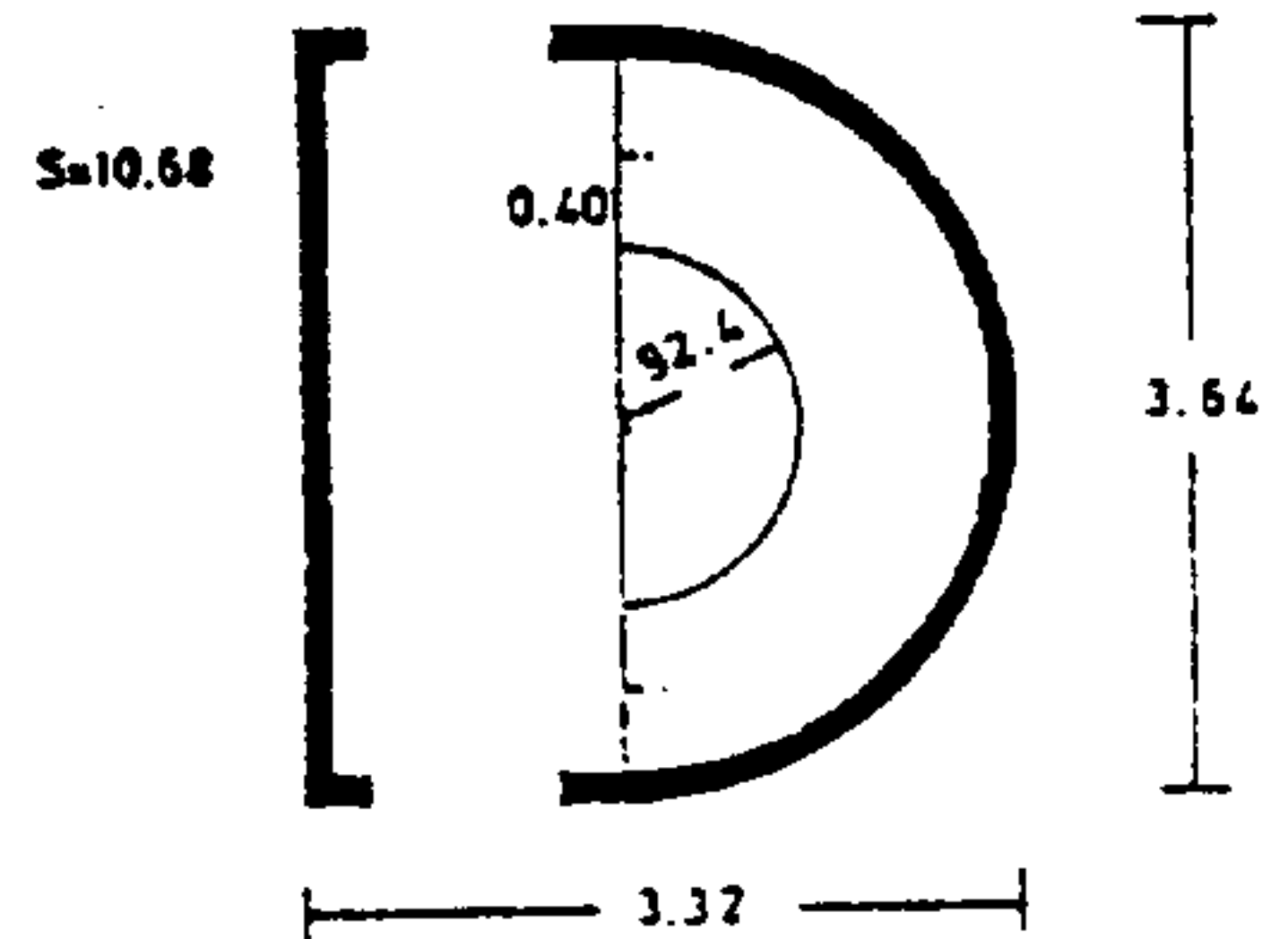
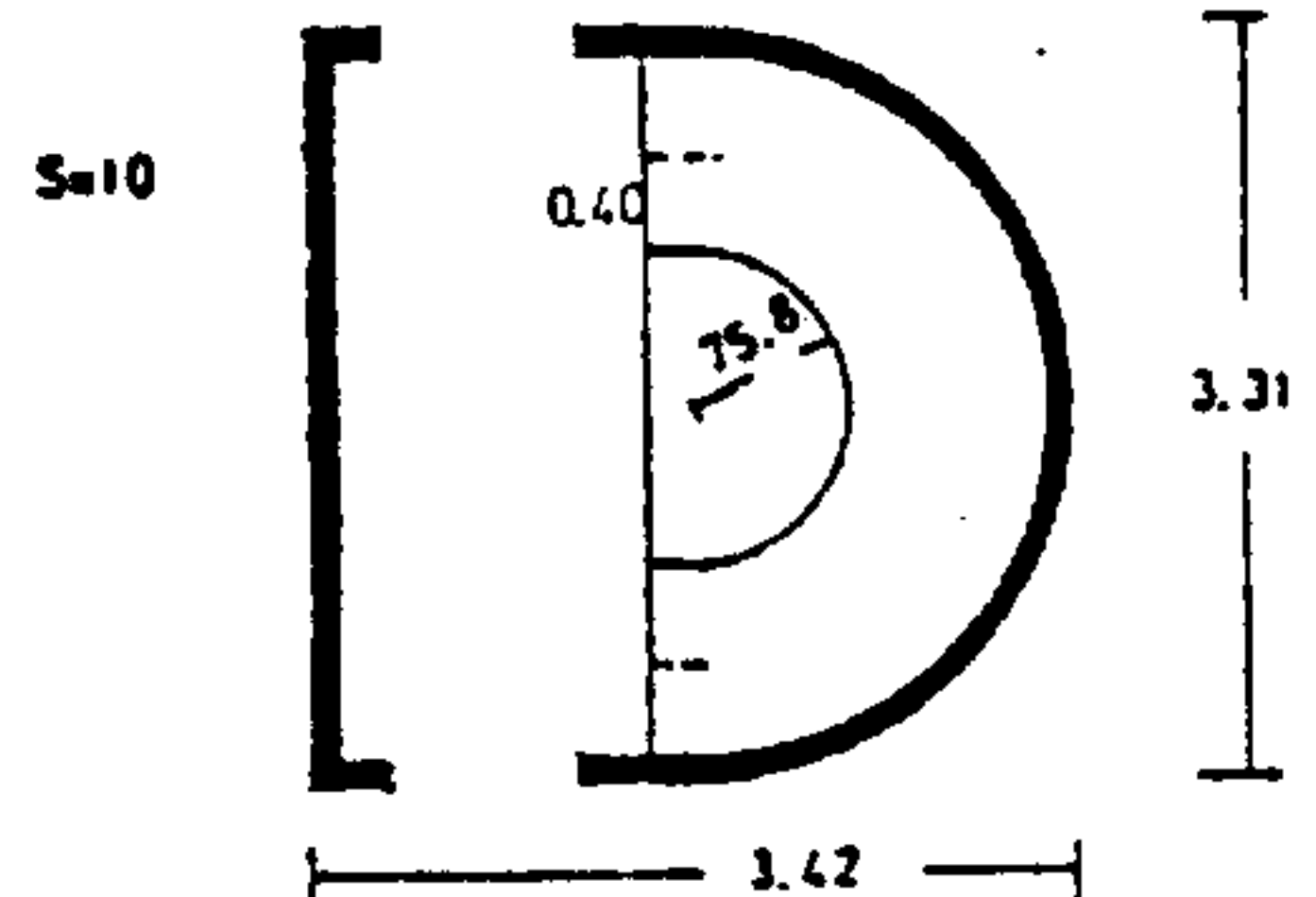
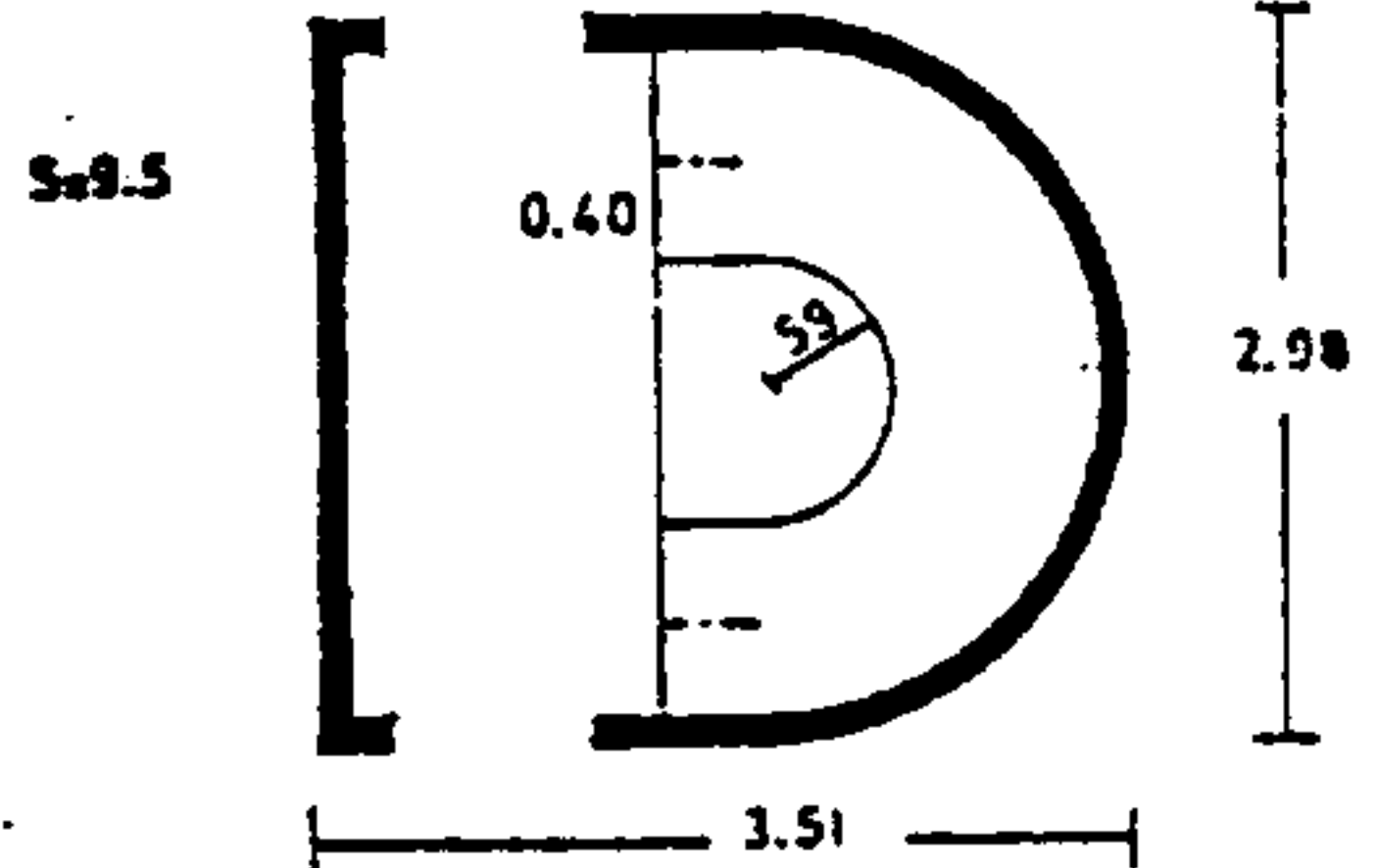
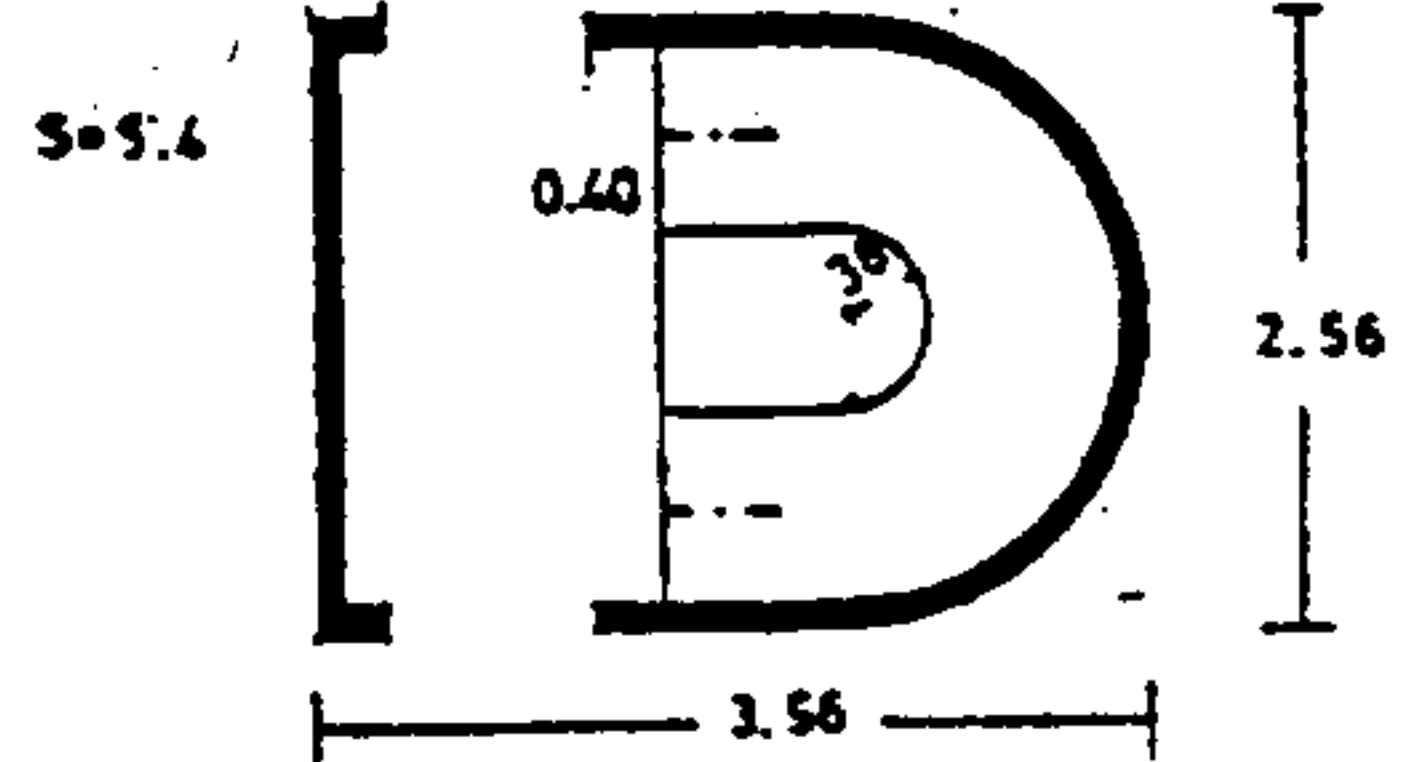
1. Las escaleras tendrán iluminación y ventilación al exterior - en cada planta, mediante aberturas de 1, 25 m<sup>2</sup>.
2. Se exceptúan las escaleras con ventilación e iluminación central en edificios no mayores de 5 plantas. La dimensión mínima del hueco de la claraboya en cubierta será del 33% de la superficie total del recinto de la escalera.
2. 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 m<sup>2</sup>, y según las soluciones que se definen en el gráfico adjunto.



GRAFICO ART. 127- ILUMINACION Y VENTILACION DE LAS ESCALERAS



MIN = 60



CAPITULO VI. NORMATIVA ESTETICA Y DE PROTECCION DE LA EDIFICACION.

I. NORMATIVA ESTETICA GENERAL DE LAS EDIFICACIONES.

ART. 128 -ADAPTACION AL ENTORNO.

1. Los propietarios y sus arquitectos deberán tener presente, - al proyectar las edificaciones, que las responsabilidades del mantenimiento de la calidad del espacio construido correspondan al Ayuntamiento, que podrá prohibir aquellas edificaciones claramente atentatorias contra el entorno o el paisaje y plantear las modificaciones oportunas.
2. Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en -- que estuvieran emplazadas, en lo referente a la composición arquitectónica general de las fachadas, tamaño y disposición de huecos, sistema de vuelo, materiales, alturas, cubiertas, topografía, color, etc.

ART. 129 -FACHADAS.

1. Se consideran como tales todos los paramentos de un edificio visibles desde el exterior del mismo. Siempre que queden medianeras al descubierto será obligatorio el tratamiento de -- las mismas con idénticos materiales, textura, color que las de la fachada principal.
2. Su composición debe obedecer a criterios de integridad, de -- manera que exista correspondencia entre el todo y las partes y el resultado final sea único.
3. Igualmente deberá responder a las características morfológicas del sitio en que se realice. La composición y tamaño de los huecos no puede justificarse sólo por la correspondencia con las características dimensionales del programa interior.
4. La composición deberá insistir en la resolución de las plantas bajas en relación a la fachada y al terreno o rasante en que se asienta. No se permiten obras de Nueva Planta o Reforma que atenten contra la unidad de la misma o introduzcan -- elementos no acordes con ella.
5. En el caso de existir entreplantas, los huecos de éstas deberán integrarse con las de la planta baja.

ART. 130 -MATERIALES Y COLOR.

1. Se emplearán en el exterior de las fachadas materiales de -- buena calidad, quedando prohibidos aquéllos que por su escasa durabilidad dificulten la conservación y protección de la -- obra y perjudiquen el decoro de la vía pública.
2. Las fachadas, muros y verjas de cerramiento que lindan con -- la vía pública tendrán un zócalo de piedra natural o artificial , de al menos 60 cm. de altura sobre rasante. En cualquier caso deberá acabarse mediante enfoscados de cemento y pintura.

3. El color será libre, aconsejándose los colores claros y pasteles. Siempre deberán adaptarse a las condiciones ambientales del lugar.

ART. 131 -CUBIERTAS.

1. Salvo lo regulado en la ordenanza de zona, podrán ejecutarse en la modalidad de azotea o cubierta inclinada de teja.
2. En ningún caso podrá superponerse, en cada elemento volumétrico, las dos modalidades, no permitiéndose la mansarda ni los aleros rematados con teja.
3. Se tendrá especial cuidado en la composición y tratamiento de materiales de los elementos de cubierta, así como de los elementos técnicos de las instalaciones; en la idea de considerar la cubierta como otra fachada.

I. NORMATIVA DE PROTECCION EDIFICATORIA.

ART. 132 -OBJETO DE ESTA NORMATIVA.

1. La Normativa de protección de la edificación tiene por objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a mantener el patrimonio arquitectónico, así como a preservar los ambientes tradicionales característicos del proceso de formación del espacio edificado, de la memoria colectiva y valores culturales de San Miguel de Abona.
2. Asimismo, fijar las edificaciones a proteger y su grado de intervención, que figuran en el catálogo anexo (Art.25 L.S.) y definir la Normativa a cumplir por las edificaciones que se construyan en el ámbito de protección ambiental de la Zona del Casco Tradicional de San Miguel.

ART. 133 -DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

1. A parte de la documentación exigida en el art.14 se precisarán los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a ejecutar.
  - b) Alzado del tramo o tramos de calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.
  - c) Levantamiento del edificio a 1/100 a estado actual con detalle de su uso y estado de elementos constructivos y estructurales.

ART. 134 -TIPOS DE OBRAS.

1. Se diferencian los siguientes tipos de obras:
  - 1- Restauración: Con ella se pretende la reproducción de las condiciones originales de la construcción, no admitiéndose aportaciones de nuevo diseño, eliminando las superposicio

nes y añadidos no acordes con los valores de la misma.

- 2- Conservación: Obras cuya finalidad es cumplir las obligaciones de la propiedad del edificio en cuanto a las condiciones de ornato, mantenimiento, reparación, salubridad, consolidación de los elementos constructivos y estructurales de la edificación, etc. En ella se permite la introducción de elementos de diseño técnico distintos de los originales, aunque acordes con la composición del mismo, así como pequeñas modificaciones de la distribución.
- 3- Reestructuración: Obras cuya finalidad es rehabilitar o reutilizar la edificación para acomodarla a las exigencias del uso actual o al cambio de éste. Se permite la transformación de elementos, acomodándose al mantenimiento básico del tipo distributivo.
- 4- Obras de modificación de volumen: De remonta y/o ampliación del edificio.
- 5- Obras de sustitución edificatoria: Permiten la demolición de la edificación originaria bajo la condición de que la nueva edificación se adapte a la Normativa ambiental de la zona.

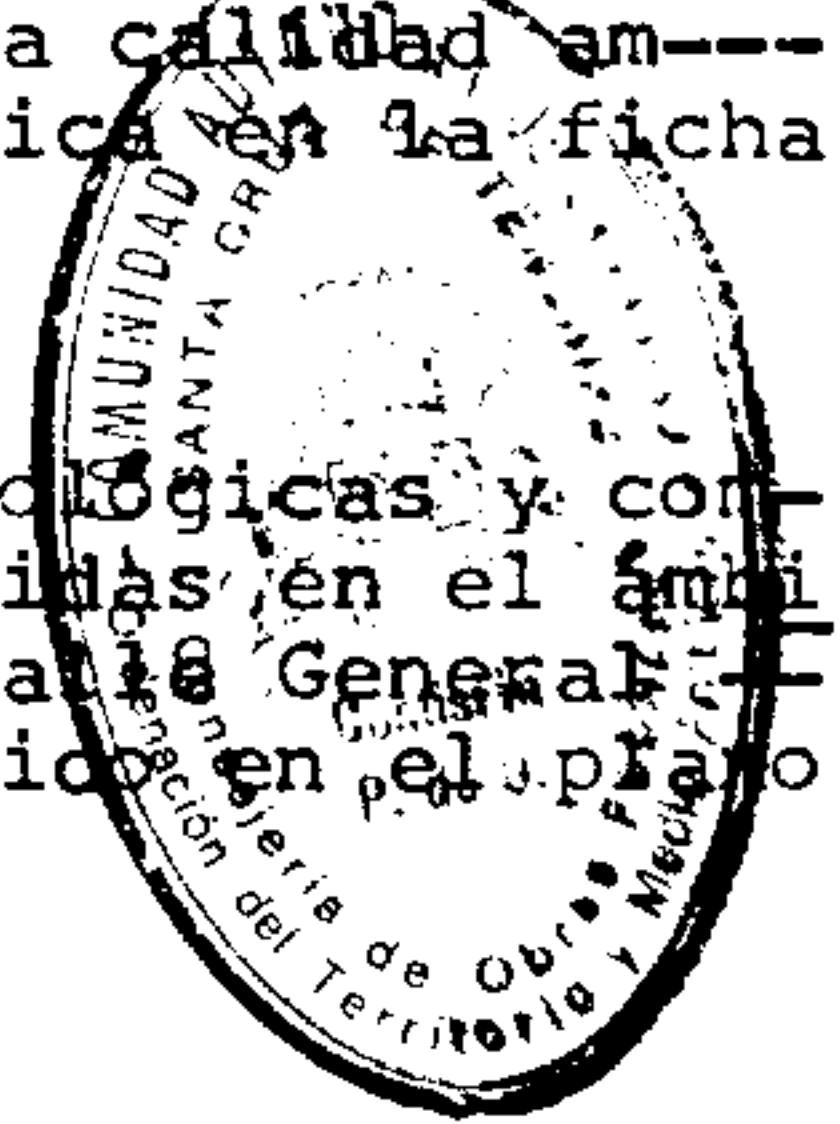
**ART. 135 -NIVELES DE PROTECCION.**

**1. Nivel de protección de catálogo.**

En este nivel se protege la construcción existente y se aplica a los edificios que por sus valores de reconocimiento de la estructura urbanística, valores compositivos y arquitectónicos de la edificación, así como valores histórico-culturales irreproducibles, valores constructivos y de material, etc. son indispensables para el mantenimiento de la calidad ambiental. El tipo de obra permitida se especifica en la ficha del catálogo adjunto.

**2. Nivel de protección ambiental.**

En este nivel se protegen las cualidades morfológicas y compositivas de todas las edificaciones comprendidas en el ámbito territorial en que se aplica, Zona de la Calle General Franco del Casco de San Miguel de Abona definido en el plan de ordenación N<sup>o</sup>



**TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS SEGUN LOS DOS NIVELES DE PROTECCION**

	NIVEL DE CATALOGO	NIVEL AMBIENTAL
RESTAURACION	SI	SI
CONSERVACION	SI	SI
RESTRUCTURACION	SI	SI
AUMENTO VOLUMEN	NO	SI
SUSTITUCION	NO	SI



ART. 136 -CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES NIVEL DE PROTECCION AMBIENTAL.

1. Composición de fachadas:

- a) Los huecos de las fachadas deberán situarse de tal forma que equidisten del centro a los extremos y existirá una estricta correspondencia vertical entre los ejes de los mismos.
- b) Tendrán una proporción de 5/8 a 1/2 las ventanas, y de 1/2 a 1/3 las puertas, y los despieces de carpintería seguirán los modelos tradicionales.
- c) La alineación de la calle se resolverá mediante fachada plana con definición mural de la misma, prohibiéndose los cuerpos volados y los vaciados. Se admiten los elementos volados.

2. Plantas:

- a) Deberá responder a una geometría elemental con la inclusión de aquellos elementos propios de la arquitectura tradicional, patio, escaleras, pasarelas, galerías, etc.

3. Cubierta:

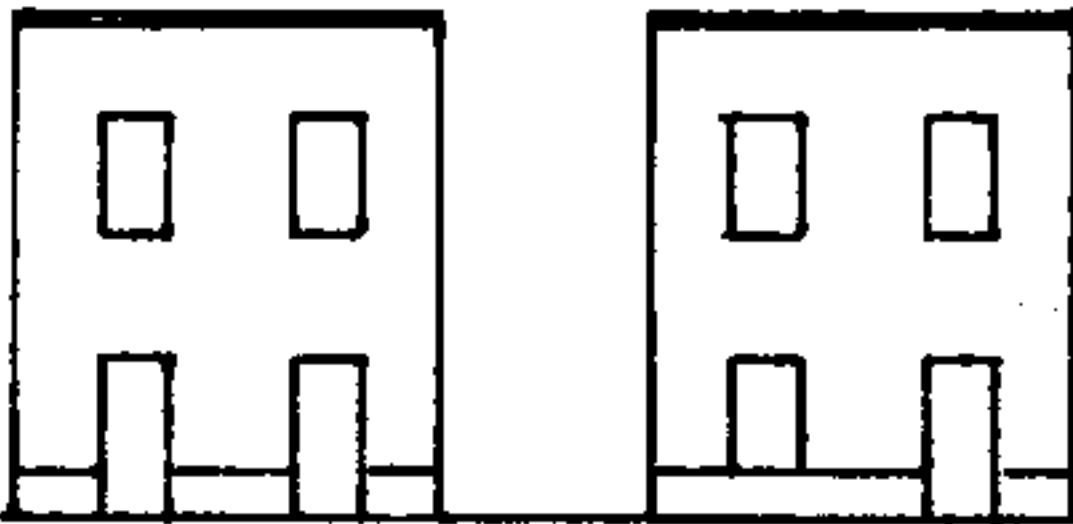
- a) No se permitirá ningún elemento constructivo en cubierta a distancia inferior a 3 m. paralela a la línea de fachada, incluso caja escaleras, ascensor, lavaderos, etc.

4. Materiales y color:

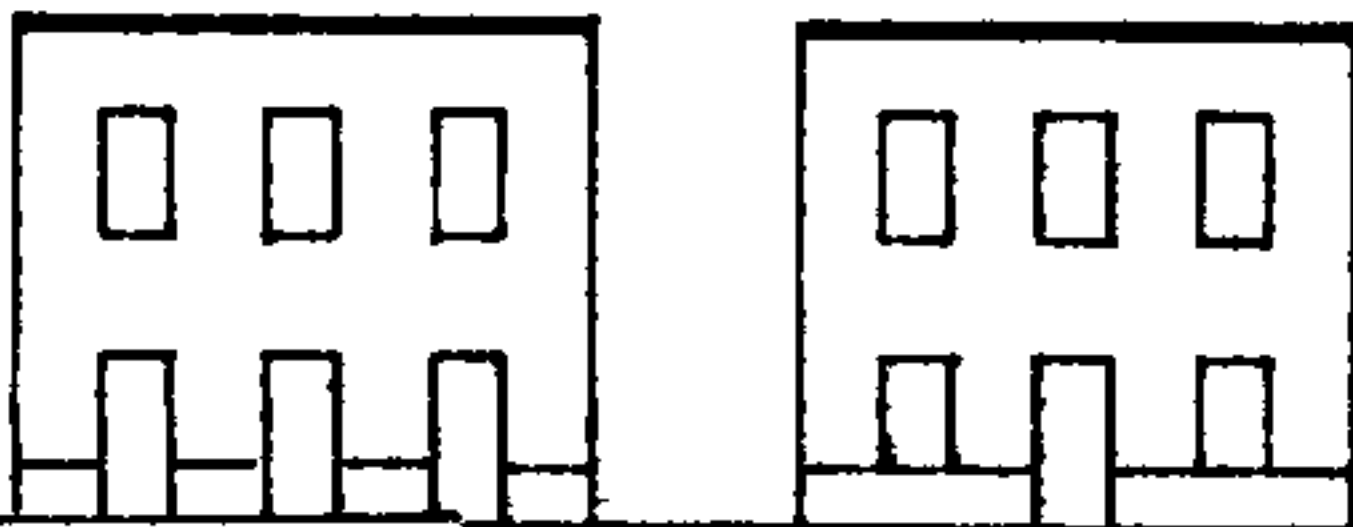
- a) El acabado de fachada se ejecutará en enfoscado y pintado lisos, con colores claros o pasteles.
- b) Las carpinterías serán de madera, preferiblemente pintada o tintada.

ESQUEMAS ORIENTATIVOS DE FACHADAS PARA EL NIVEL DE PROTECCION

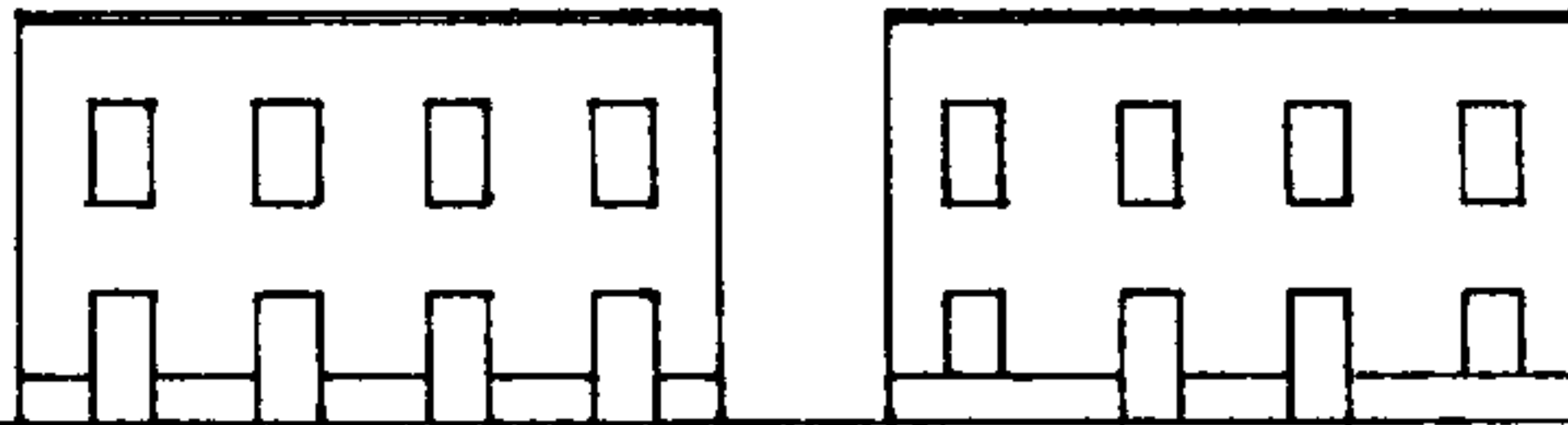
AMBIENTAL. (Gráfico art.136)



DOS HUECOS (PARCELA TIPO 6 m.)



TRES HUECOS (PARCELA TIPO 8 m.)



CUATRO HUECOS (PARCELA TIPO 12 m.)

Se permite hacer una puerta de garage de 2,70m. de anchura max., de manera que eséé incluida en la compensación de la fachada o forme un cuerpo anexo a la misma. Deberá ser de madera pintada.

TITULO 3 : REGLAMENTACION DE LOS USOS

CAPITULO 1- DISPOSICIONES GENERALES

ART. 137- CLASIFICACION DE LOS USOS

1. Se entiende por uso de los terrenos o edificaciones el desino que puede darse a los mismos conforme al Planeamiento.
2. El Planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres usos globales (Res idencial, Industrial, Rústico), y un conjunto de usós complementarios cuya misión es servir de desarrollo a los usós globales.
3. Los usos complementarios se clasifican en tres grupos:
  - a) Comunicaciones y otras infraestructuras
  - b) Espacios libres
  - c) Usos de la Edificaci ón
4. Dentro de cada uno de estos tres grupos se establecen la siguientes clases y categorías:
  - a) Comunicaciones y otras Infraestructuras:
    - 1) Carretera y Caminos: Categorías
      - 1ª Autopistas
      - 2ª Carretera Generales
      - 3ª Carreteras Locales
      - 4ª CaminosSe estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 51/1974
    - 2) Red-Viaria Urbana : Categorías
      - 1ª Rambla
      - 2ª Vía con Mediana
      - 3ª Vía doble Sentido
      - 4ª Calle Ordinaria
      - 5ª Peatonal
      - 6ª Serventía
      - 7ª Aparcamiento
  - b) Espacios Libres: Categorías
    - 1ª Parque Municipal
    - 2ª Parque Urbano
    - 3ª Plaza
    - 4ª Juego Niños
    - 5ª Verde Peatonal
  - c) Usos de la Edificación: Clases
    - 1ª Vivienda



- 2ª Residencial
- 3ª Comercial
- 4ª Oficinas
- 5ª Industrial
- 6ª Espectáculos
- 7ª Salas de Reunión
- 8ª Religioso
- 9ª Cultural y Docente
- 10ª Deportivo
- 11ª Sanitario-Asistencial
- 12ª Garage Aparcamiento
- 13ª Agropecuario

**ART. 139- SIMULTANEIDAD DE USOS**

1. Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre si y cumplir las condiciones que se determinan para cada uno de ellos en esta Normativa.
2. Los usos no comprendidos en la clasificación inicial, se asimilarán por analogía a las establecidas en ella.

**ART. 140- USOS PUBLICOS, PRIVADOS Y COLECTIVOS**

1. A efectos del régimen jurídico general de los Usos, en estas Normas y en los Planes que se desarrollen, los usos 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
2. 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.

**ART. 141- RED VIARIA URBANA**

1. Se entiende por tales los elementos dedicados a la circulación y acceso a las edificaciones dentro de las zonas previstas para los desarrollos urbanos.
2. Según sus categorías, deberán de cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Categoría 1ª: Ramblas: se entiende por tal la vía ur-

- bana de doble sentido con elemento central peatonal capaz de apoyar dos alineaciones de arbolado de porte. El ancho mínimo de este elemento será de 6,00m. y el de la rambla de 20,00m. Para que el elemento central pueda tener consideración de zona verde deberá tener un ancho mínimo de 12,00m. La velocidad máxima: 40Km/h y los carriles de 2,75m.
- b) Categoría 2ª: vía con mediana: vía urbana con elemento central peatonal de ancho inferior a 6,00m. El ancho mínimo de vía será de 15,00m. velocidad máxima 40Km/h y carriles min. 2,75m. de ancho.
  - c) Categoría 3ª: vía de doble sentido: su ancho mínimo será de 12m., cumpliendo análogas condiciones de velocidad y ancho de carriles.
  - d) Categoría 4ª: calle ordinaria: calle de un sentido de ancho inferior a 12,00m. Carriles de 2,50m.
  - e) Categoría 5ª: peatonal: calle reservada al tráfico de peatones, ancho mínimo 4,00m.
  - f) Categoría 6ª: serventía: vía de carácter privado, ancho min. 3,00m.
  - g) Categoría 7ª: Aparcamientos: se estará a lo dispuesto en el R.P.L.S.

ART.142- ESPACIOS LIBRES

- 1. Se incluyen en él las zonas verdes de dominio y uso público del sistema general o local destinadas a esparcimiento de la población
- 2. Se consideran las siguientes categorías:
  - a) Categoría 1ª: Parque Municipal: se entiende por tal la zona verde de ámbito municipal, incluida dentro de la reserva que prevee la L.S. art.12. de 5m<sup>2</sup>/hab. Podrá localizarse por iniciativa municipal en el suelo no urbanizable (De protección o general) y en unidades de superficie no inferior a las 2Ha.
  - b) Categoría 2ª: Parque Urbano: se precisará una superficie mínima de 5.000m<sup>2</sup>, y poder inscribir un círculo de 30m. 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 kioskos, templetos, pérgolas etc...
  - c) Categoría 3ª: Plaza: se precisará una superficie mínima de 400m<sup>2</sup> y poder inscribir un círculo de 20m. Se permiten condiciones análogas a la categoría 2ª

- d) Categoría 4ª: Verde Peatonal: Son los elementos conec  
tados ó incluidos en el sistema viario que tienen ca-  
tegoría de zona verde, para lo cual se exige una super-  
ficie mínima de 300m<sup>2</sup>, no siendo su ancho inferior a -  
12m.

ART. 143-USOS DE VIVIENDA.

1. Es el destinado a alojamiento o residencia familiar. Se esta-  
blecen las siguientes categorías:
  - 1ª) Vivienda Unifamiliar: La situada en la parcela, indepen-  
diente o con acceso propio desde la calle.
  - 2ª) Vivienda Plurifamiliar: Quella que tiene acceso y elemen-  
tos comunes.

ART. 144-USO RESIDENCIAL.

1. Es el uso que corresponde a los establecimientos destinados a  
alojamientos comunitarios o a los del ramo de la Hostelería.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1ª) Establecimientos con más de 100 camas.
  - 2ª) Establecimientos hasta 100 camas.

ART. 145-USO COMERCIAL.

1. Corresponde a los locales abiertos al público en los que se --  
ejerzan actividades de tráfico comercial, almacenes comercia-  
les y locales para prestación de servicios al público. Se per-  
mitirá el almacenamiento de productos, siempre que no estén -  
incluidos dentro del Reglamento de Actividades Molestas, Peli-  
grosas e Insalubres.
2. Aquellos que por sus características originen molestias, se  
regirán por las condiciones establecidas para el Uso Indus-  
trial.
3. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1ª) En edificio exclusivo.
  - 2ª) En plantas bajas y/o piso.
  - 3ª) Mercados.

ART. 146 -USO OFICINAS.

1. Se incluyen en éste las actividades administrativas de carác-  
ter público o privado y los despachos profesionales.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1ª) En edificio exclusivo.
  - 2ª) En plantas bajas y/o piso.
  - 3ª) Oficinas profesionales anexas vivienda propia.

ART. 147 -USO INDUSTRIAL. ( Ver Gráfico art. 147))

1. Se comprenden en este uso las siguientes actividades:
  - a) Las industrias destinadas a la obtención, transformación y transporte de productos.
  - b) Los almacenes industriales destinados a la conservación, guarda y distribución de productos.
  - c) Talleres de reparación y estaciones de servicio y lavado.
  - d) Cualquier otra actividad que por sus características pueda resultar nociva, peligrosa o insalubre.

2. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Industria permitida junto con la vivienda.

Comprende aquellas actividades no molestas a la vivienda; de carácter familiar o personal.

Categoría 2ª. Industria tolerada vivienda colindante.

Talleres que por sus características no produzcan molestias para el vecindario.

Categoría 3ª. Industria incómoda permitida por zonas.

Comprende aquellas actividades que, aún con adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda.

Categoría 4ª. Gran almacén industrial.

Categoría 5ª. Pequeña industria incómoda.

Son las pequeñas industrias no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias.

Categoría 6ª. Mediana industria.

Comprende aquellas actividades que por su peligrosidad deben situarse en núcleos industriales al efecto, o alejadas de los núcleos urbanos.

3. Se definen las siguientes situaciones :

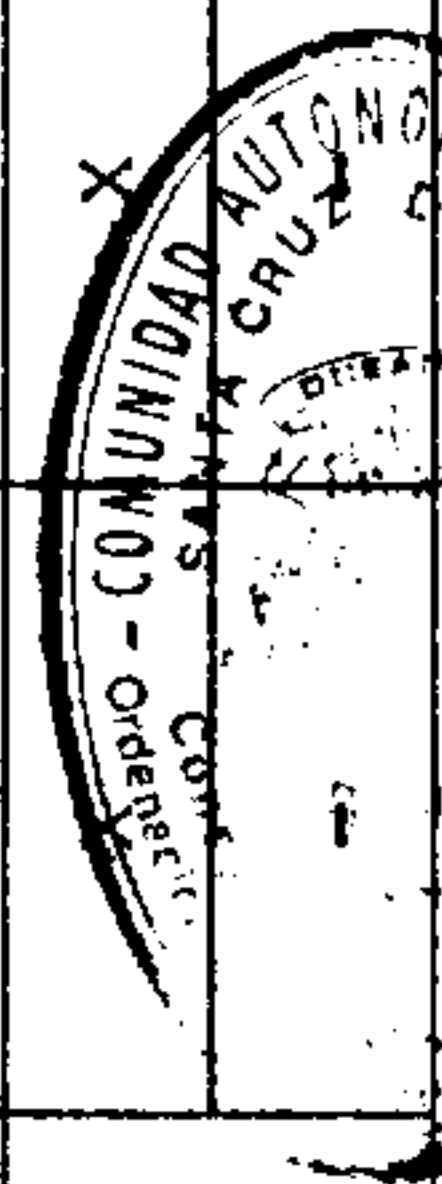
- 1ª- En locales de edificios destinados a vivienda.
- 2ª- En plantas bajas de edificación en zona residencial.
- 3ª- En edificios exclusivos en zona residencial.
- 4ª- En manzana completa en zona residencia
- 5ª- En zona industrial.
- 6ª- Aisladas de las zonas urbanas.

ART. 148 -USO DE ESPECTACULOS.

1. Comprende los locales abiertos al público y destinados a la exhibición de cualquier tipo de representación, atracción, exposición, competición, etc.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1ª- Locales de más de 1000 espectadores.
  - 2ª- Locales de 250 a 1000 espectadores.
  - 3ª- Locales hasta 250 espectadores.

GRAFICO ART. 147- PERMISIBILIDAD USO INDUSTRIAL

GRADO DE TOLERANCIA		SITUACION					
T: TOLERADO	X: PROHIBIDO	1ª JUNTO. VDA.	2ª PLANTAS BAJA	3ª EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4ª MANZANA COMPLETA	5ª ZONA INDUSTRIAL	6ª AISLADA
1ª	PERMITIDA JUNTO A VIVIENDA	T 100m2 3Kw	T 100m2 3Kw	T 100m2 3Kw	-	-	-
2ª	TOLERADA VIVIENDA COLINDANTE	X -	T 300m2 7Kw	T 300m2 7Kw	T 300m2 7Kw	-	-
3ª	INCOMODA PERMITIDA POR ZONAS	X -	T 500m2 12Kw	T 500m2 12Kw	T 500m2 12Kw	T 500m2 12Kw	-
4ª	ALMACEN INDUSTRIAL	X -	T NO ESP.	T NO ESP.	T NO ESP.	T NO ESP.	T NO ESP.
5ª	PEQUEÑA INDUSTRIA INCOMODA	X -	X -	X -	T A PARTIR DE 1000m2 25Kw	T A PARTIR DE 1000m2 25Kw	T A PARTIR DE 1000m2 25Kw
6ª	MEDIANA INDUSTRIA	-	X -	X -	X -	T NO ESP.	T NO ESP.



SUPERFICIE MÁXIMA ADMITIDA POR CATEGORIA  
 NIVEL DE POSIBILIDAD ADMITIDO POR CATEGORIA  
 NO ESP.: NO ESPECIFICADO

--	--



ART. 149 -USO DE SALAS DE REUNION.

1. Comprende los locales abiertos al público y destinados al esparcimiento y recreo comunitarios.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1a. Casinos cafés, bares, tabernas y restaurantes de más de 300 m2.
  - 2a. Los anteriores hasta 300 m2.

ART. 150 -USO RELIGIOSO.

1. Comprende los locales abiertos al público destinados a la práctica del culto, cualquiera que fuera la confesión.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1a. Conventos.
  - 2a. Iglesias y Centros Parroquiales.

ART. 151 -USO CULTURAL Y DOCENTE.

1. Comprende los locales destinados a la práctica de la enseñanza y al desarrollo de la cultura en cualquier modalidad.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1a. Centros Culturales.
  - 2a. Centros de Preescolar, E.G.B, B.U.P, C.O.U.
  - 3a. Academias con menos de 50 alumnos.

ART. 152 -USO DEPORTIVO.

1. Se incluyen en él los locales y edificios destinados a la práctica y enseñanza deportiva.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1a. Polideportivos cubiertos.
  - 2a. Polideportivos descubiertos.

ART. 153 -USO SANITARIO-ASISTENCIAL.

1. Es el que corresponde al tratamiento y alojamiento de enfermos.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1a. Centros entre 100 y 200 camas o más 4.000 m2.
  - 2a. Centros entre 20 y 100 camas ó 800 y 4.000 m2.
  - 3a. Centros hasta 20 camas ó 800 m2 superficie.

ART. 154 -GARAJE APARCAMIENTO.

1. Se incluyen en él los locales destinados a la guarda de vehículos, de motos, incluso zonas de paso, espera, etc.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - a. En superficie exterior de parcela.
  - a. En planta piso o sótano

ART. 155 -USO AGROPECUARIO.

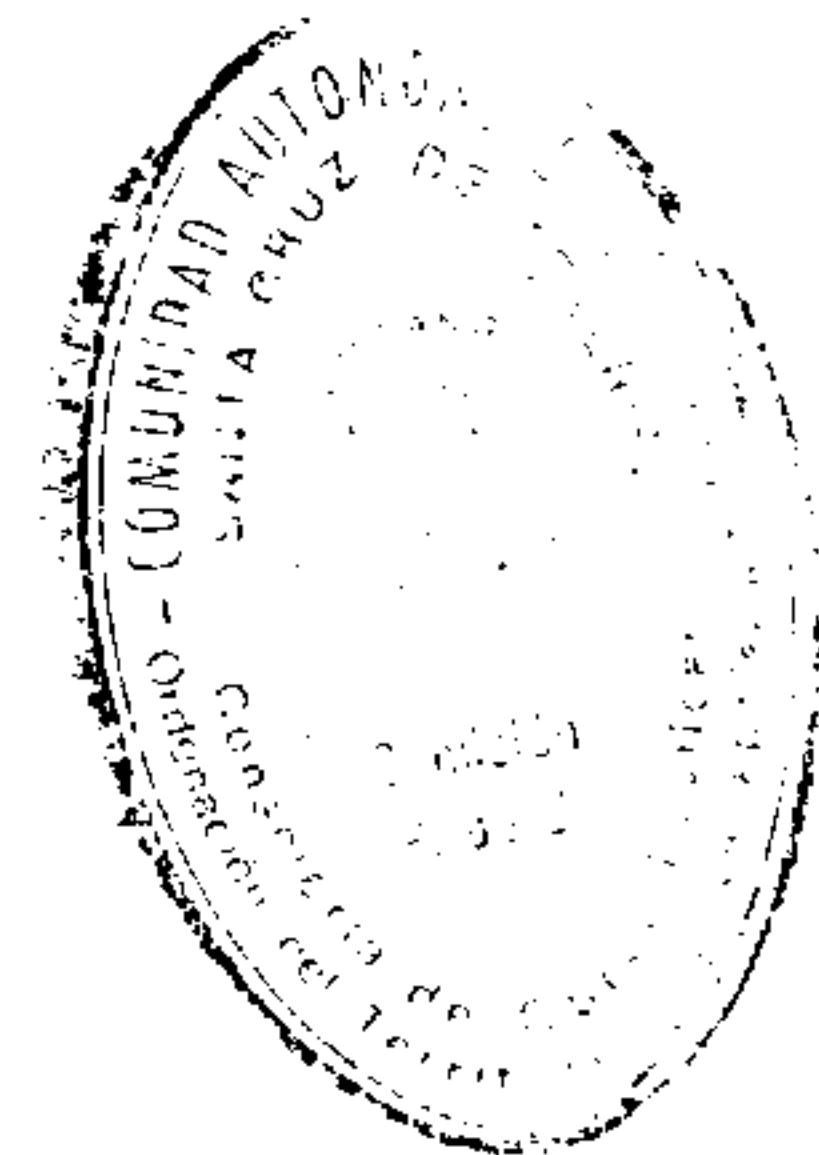
1. Se incluyen en él las edificaciones destinadas a la explotación, aprovechamiento y almacén de productos agrícolas e instalaciones pecuarias.
2. Se consideran las siguientes categorías:
  - 1ª. Salón agrícola.
  - 2ª. Invernadero.
  - 3ª. Instalación pecuaria.

TITULO 4: ZONAS

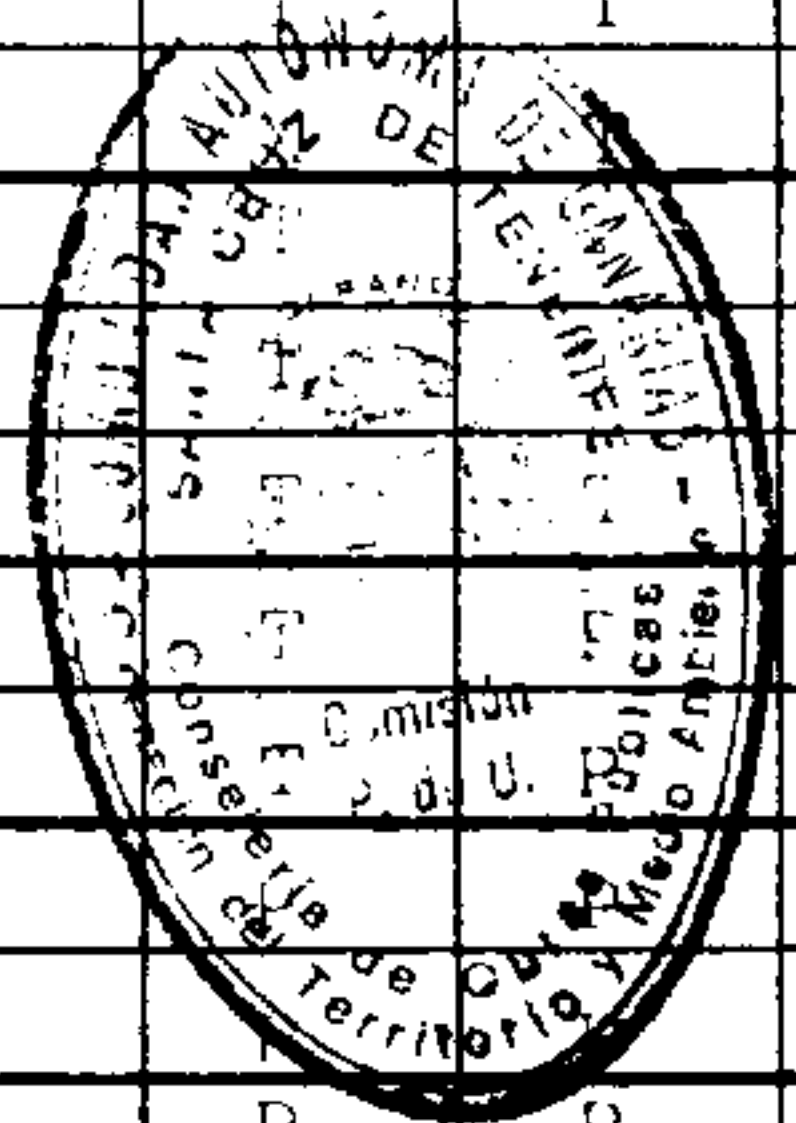
ART. 156- DEFINICION. (Ver gráfico art.156)

1. Se entiende por zona de ámbito territorial definido a efectos de orientar el proceso de Urbanización y Edificación, y en la cual actúa un régimen de Ordenanza uniforme. Pueden delimitarse subzonas en éstas, a través del desarrollo de Planeamiento, para establecer una --graduación de la edificabilidad o distintas ordenaciones edificatorias.
  
2. En el ámbito de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona y en la regulación de zonas urbanas existentes y en las Urbanizaciones a desarrollar, habrá de atenderse a alguna de las Ordenanzas que a continuación se desarrollan.

(Ver hojas anexas)

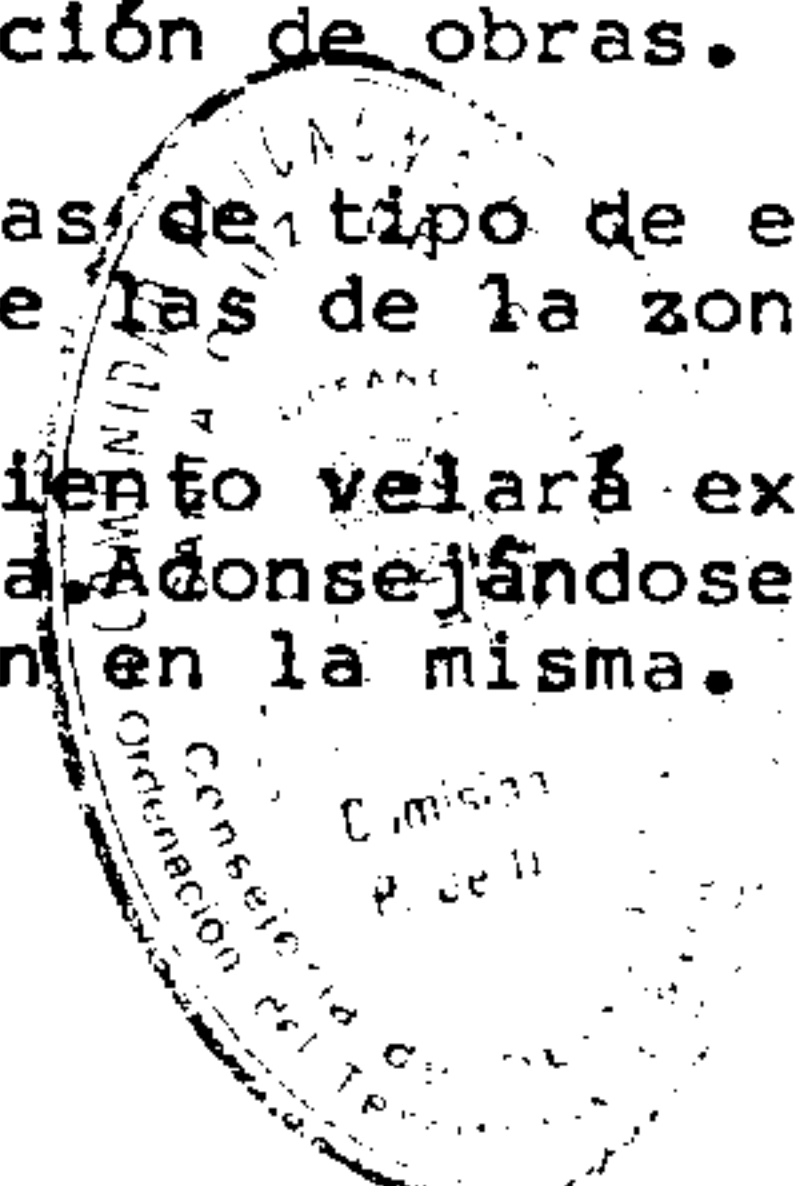


USO (Ver art. 137 a 155)		ZONA DE ORDENANZA (Ver art. 156 a 164)						
P:PERMITIDO (Ver art. 138) T:TOLERADO X:PROHIBIDO		ZONA Casco Tradicional	ZONA Consolidación Núcleos	ZONA Crecimiento Núcleos	ZONA Residencial Núcleos	ZONA Nuevos Asentamientos	ZONA Industrial Servicios	ZONA Turístico Residencial
CLASE	CATEGORIA	1	2	3	4	5	6	7
VIVIENDA	1ª Unifamiliar	P	P	P	P	P	X	P
	2ª Plurifamiliar	P	P	P	T	P	X	P
RESIDENC	1ª Más de 100camas	X	T	T	X	T	X	T
	2ª Hasta 100camas	T	T	T	T	T	X	T
COMERCIAL	1ª Edif. Exclusivo	T	T	T	X	T	P	T
	2ª P. Baja y/o piso	P	P	P	X	P	P	P
	3ª Mercados	T	T	T	T	T	T	T
OFICINAS	1ª Edif. Exclusivo	P	P	P	X	P	P	T
	2ª P. Baja y/o piso	P	P	P	X	P	P	P
	3ª Despacho Anex.V.	P	P	P	T	T	X	T
INDUSTRIAL	1ª Perm. junto Viv.	T	T	T	T	T	X	T
Ver art	2ª Tol. Viv. Col.	T	T	T	X	T	T	T
147	3ª Incómoda zona	X	T	T	X	T	T	X
	4ª Alm. Industrial	X	T	T	X	T	T	X
	5ª Pequeña Industria	X	X	T	X	T	T	X
	6ª Mediana Industria	X	X	X	X	T	T	X
ESPECTAC.	1ª Más de 1.000esp.	X	T	T	X	T	T	T
	2ª De 250 a 1.000e.	T	T	T	X	T	T	T
	3ª Hasta 250 esp.	T	T	T	X	T	T	T
S.REUNION	1ª Más de 300 m. <sup>2</sup>	T	T	T	X	T	T	T
	2ª Hasta 300 m. <sup>2</sup>	T	T	T	T	T	T	T
RELIGIOSO	1ª Convento	P	P	P	P	P	P	P
	2ª Icles.-Cent. Parr.	P	P	P	P	P	P	P
CULTURAL	1ª Cent. Cultural	P	P	P	P	P	P	P
DOCENTE	2ª Pre.-EGB- BUP	P	P	P	P	P	T	P
	3ª Academias	P	P	P	P	P	T	P
DEPORTIVO	1ª Polid. Cubierto	T	P	P	T	P	P	P
	2ª Polid. Descubier.	T	P	P	T	P	P	P
SANITARIO	1ª Más de 100camas	X	X	T	X	T	X	T
ASISTENCIAL	2ª Entre 20 y 100 c.	X	T	T	X	T	X	T
	3ª hasta 20 camas	T	T	P	X	P	X	P
CEMENTO	1ª n Exterior	T	T	T	T	T	T	T
	2ª n Pl. Piso 6 s.	T	T	T	T	T	T	T
OTRO	1ª Salón Adic. 1ª	X	T	T	X	T	T	X
	2ª Invernadero	X	X	T	X	X	T	X
	3ª Inst. primaria	T	X	T	T	T	X	X



ART.157- ZONA 1- CASCO TRADICIONAL

1. Objeto de la Ordenanza: tiene por finalidad la regulación del régimen urbanístico y de la preservación de las condiciones ambientales y protección edificatoria del conjunto de la calle Gra.Franco del casco de San Miguel de Abona.
2. Delimitación: Comprende la zona de la calle Gral.Franco y alrededores de San Miguel, según plano de Ordenación nº 3.
3. Tipo de Edificación: alineado al vial, sin retranqueos.
4. Alturas y alineaciones: ver Plano de Ordenación nº3.
5. Condiciones de uso: ver art.137 al 156 y cuadro Regulación art.156.
6. Condiciones Estéticas: regirá la Normativa estética general art.128 a 131 y la Normativa de Protección Edificatoria - art.124 a 128. Ver Documento adjunto de Catálogo y gráficos art.136.
7. Sistema de Urbanización: sistema de urbanización inicial.
8. Sistema de Actuación: Compensación-Cooperación en apertura nuevas viales. Expropiación caso de no repartir cargas. Expropiación actuaciones aisladas (ej: ampliación plaza de la iglesia).  
Obra municipal ordinaria en la ejecución de obras.
9. Equipamiento: análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura max. que las de la zona.
10. Condiciones particulares: El Ayuntamiento velará expresamente por el mantenimiento de la zona. Aconsejándose la pte via consulta para cualquier actuación en la misma.



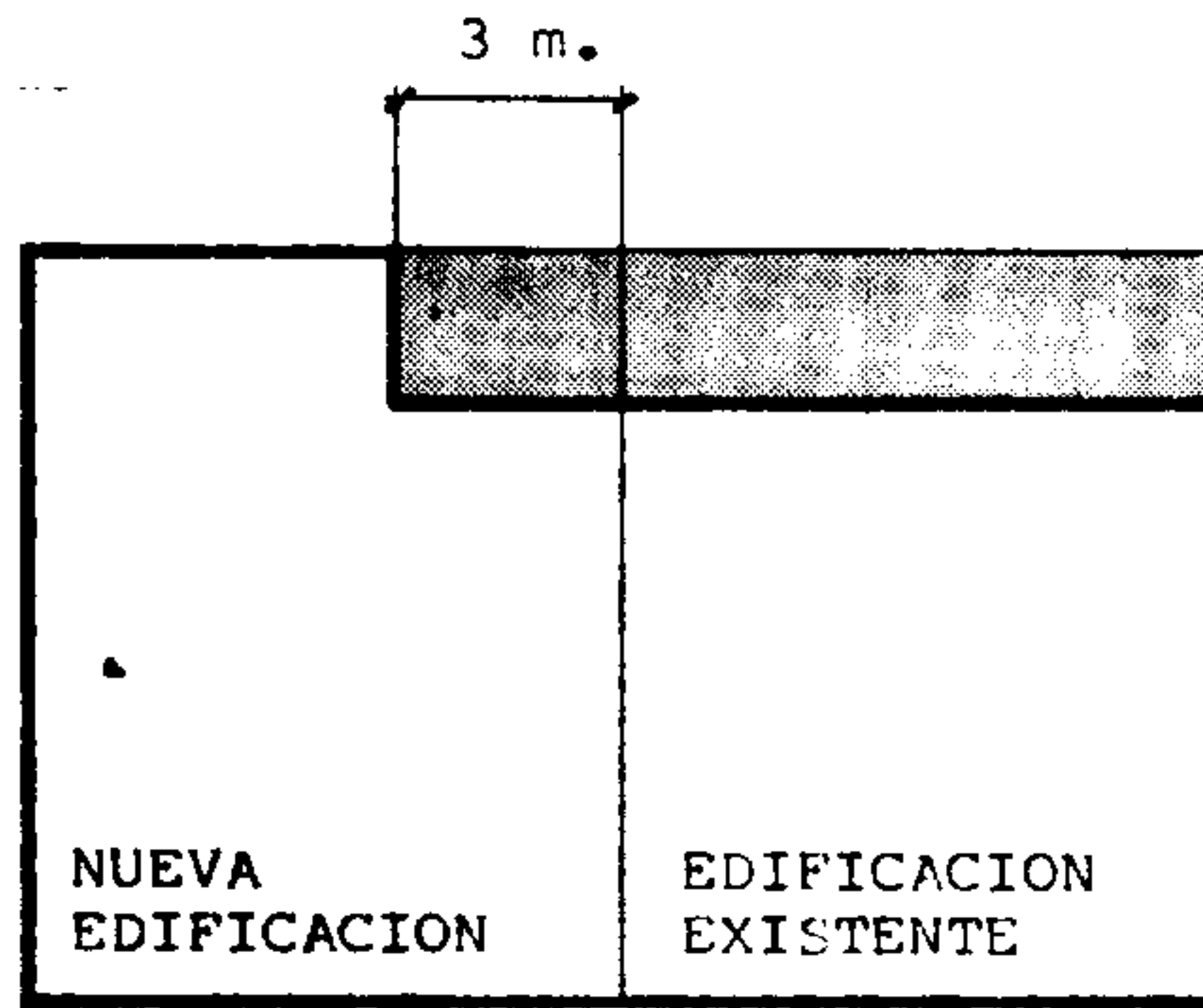
ART.158- ZONA 2- CONSOLIDACION DE NUCLEOS

1. Objeto de la Ordenanza: regula el régimen urbanístico de los núcleos urbanos existentes en el Municipio, cuya finalidad a través de las Normas es consolidar y completar su estructura urbanística.
2. Delimitación: comprende las zonas urbanas de los núcleos del Municipio, San Miguel casco, El Frontón, Tamaide, El Roque, Aldea Blanca, Las Zocas, El Monte, Las Chafiras según se definen en los planos de Ordenación anexos.
3. Tipo de Edificación: Alineada a vial con y sin retranqueos; la edificación podrá ordenarse por tramos con jardín delantero y/o laterales, en cuyo caso deberá comprobarse que nunca quedan medianeras al descubierto. La existencia de éstas obligará a la edificación colindante a resolverla. (Ver gráfico art.158).
4. Alturas y Alineaciones: ver planos de Ordenación nº 2 al 9.
5. Condiciones de Uso: ver art.137 a 156 y gráfico art.156.
6. Condiciones Estéticas: Regirá la Normativa General, art.128 a 131.
7. Sistema de Urbanización: se permite el Sistema de Urbanización diferida, que exigirá el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor (ver art.33 a 38).
8. Sistema de Actuación: actuaciones aisladas: expropiación y obra municipal ordinaria.
9. Equipamiento: análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura max. que las de la zona.
10. Condiciones Particulares: dada la variedad de tipologías edificatorias y los problemas puntuales de alineaciones y rasantes, el Ayuntamiento definirá las mismas en el terreno con precisión, previa cualquier actuación, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

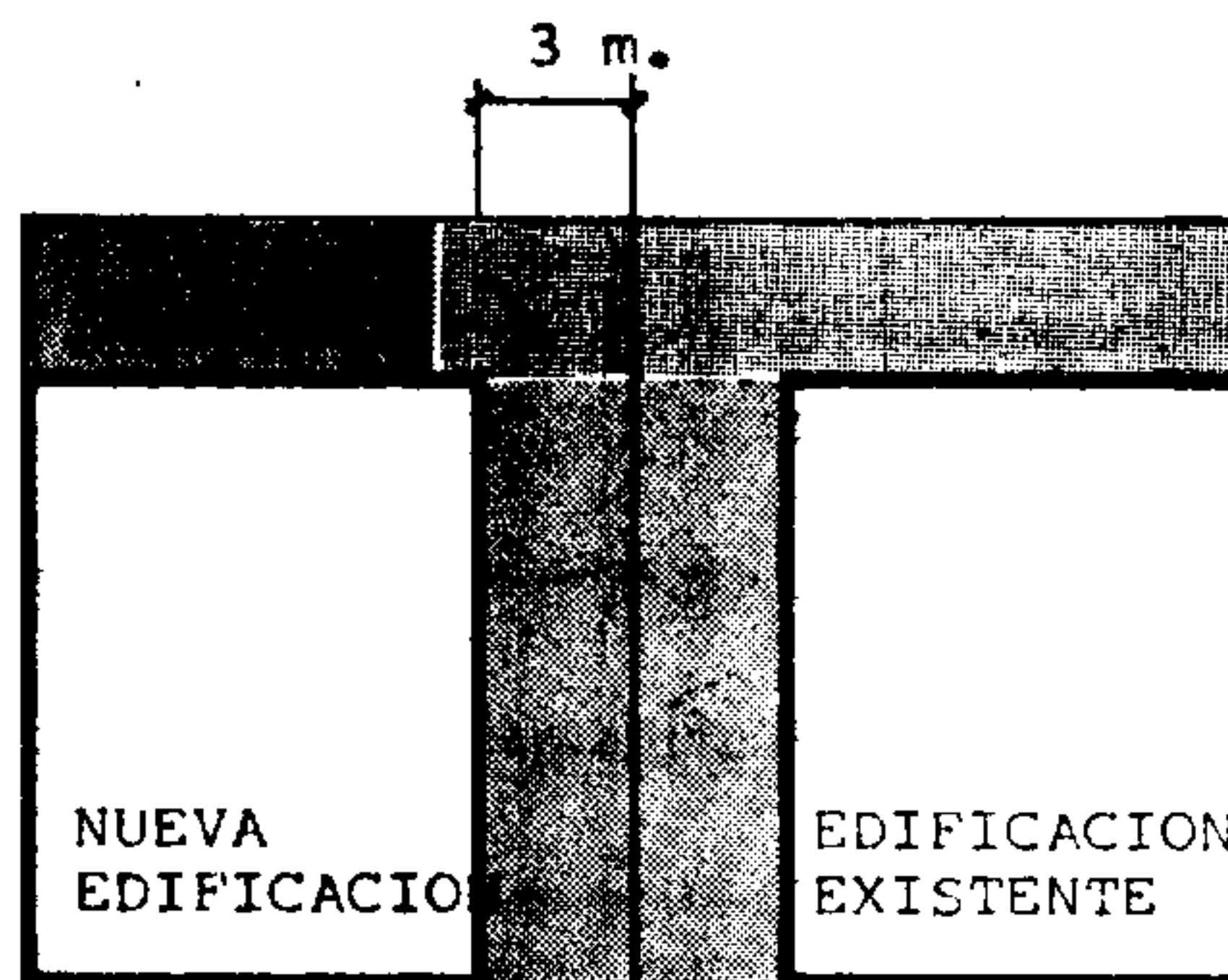
GRAFICO ART. 158.2

Resolución de encuentros de tipos edificatorios (alineada a vial, continua o con jardín delantero), en caso de no venir definidas las alineaciones en los planos de ordenación

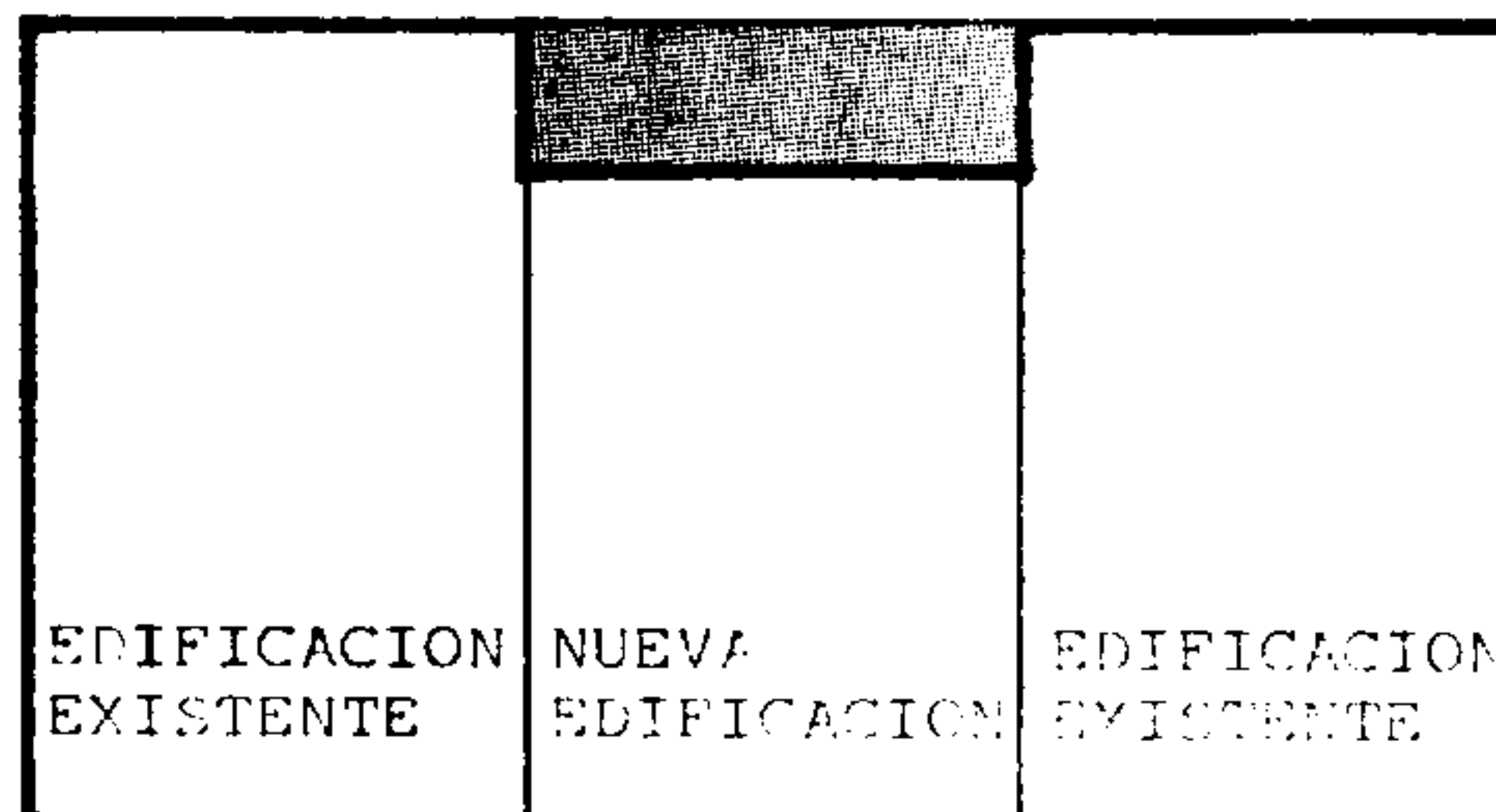
EJEMPLOS USUALES



ES OBLIGATORIA



ES OBLIGATORIA



NO SE PERMITE

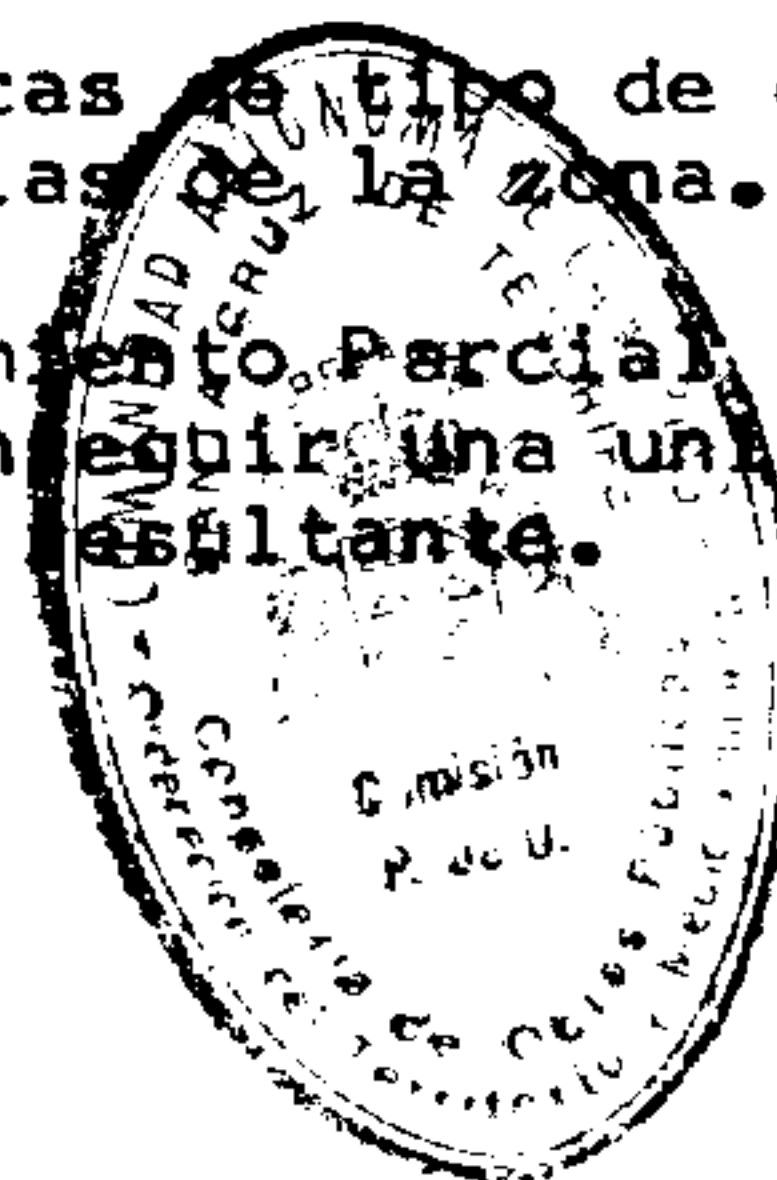
ART.159- ZONA 3- CRECIMIENTO DE NUCLEOS

1. Objeto de la Ordenanza: regula las condiciones urbanísticas de las zonas definidas como actuaciones en Suelo Urbano (A.S.U.) y polígonos en suelo apto para urbanizar tipo P-1 entendidas como operaciones de crecimiento dentro de los núcleos urbanos existentes en la actualidad en San Miguel.
2. Delimitación: aparece delimitada en los planos de Ordenación anexos (San Miguel, Tamaide, El Roque, Aldea Blanca, Las Zocas, Las Chafiras, El Monte).
3. Tipo de Edificación: alineada a vial, con y sin retranqueos.
4. Parámetros Urbanísticos:  
Alineaciones: de borde definidas en los planos de Ordenación correspondientes. Las interiores, caso de no estar definidas, a desarrollar mediante el Plan Parcial o Especial correspondiente.  
Altura max. en cualquier forma de ordenación: 3 Plantas.  
Densidad max. viv./Ha.: 50 viv/Ha.  
Standares: A.S.U. (art.41), Polígono (art.48)
5. Condiciones de Uso: ver art.137 a 156 y cuadro art.156
6. Condiciones Estéticas: regirá la Normativa General art. 128 a 131.
7. Sistema de Urbanización: se permite el Sistema de Urbanización diferido, que exigirá el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor (ver art.33 a 38).
8. Sistema de Actuación: compensación-cooperación. Exigirá el desarrollo de Proyectos de Parcelación (A.S.U. - detallados), Plan Especial (A.S.U. no detallado), Plan Parcial (Polígono).
9. Equipamiento: análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura max. que las de la zona.
10. Condiciones Particulares: se precisarán a través del desarrollo del Planeamiento correspondiente.



ART.160- ZONA 4- RESIDENCIAL DE NUCLEOS

1. Objeto de la Ordenanza: regula aquellas zonas cuyo destino fundamental es crear tejidos residenciales de baja densidad y con mejora de las condiciones de residencia.
2. Delimitación: comprende las zonas denominadas como tal, en San Miguel casco (Polígono P-2) y El Monte. Aparecen delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.
3. Tipo de Edificación: Alineada a vial con jardín delantero y ciudad-jardín.
4. Parámetros Urbanísticos:  
Alineaciones: Planos de Ordenación nº 3 y 10  
Alturas: max. 2 plantas  
Edificabilidad max.: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Densidad max.: 25 viv/Ha.  
Standares: ver art. 41 a 48
5. Condiciones de Uso: ver art.137 a 156 y cuadro art.156.
6. Condiciones Estéticas: art. 128 a 131.
7. Sistema de Urbanización: se admite el sistema de Urbanización diferida (art.33 a 38).
8. Sistema de Actuación: compensación-cooperación. En los polígonos tipo P-2 exigirá el desarrollo de Plan Parcial.
9. Equipamiento: análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y alt.max. que las de la zona.
10. Condiciones particulares: el Planeamiento Parcial deberá concretar las mismas en orden a conseguir una uniformidad en el tratamiento y ordenación resultante.

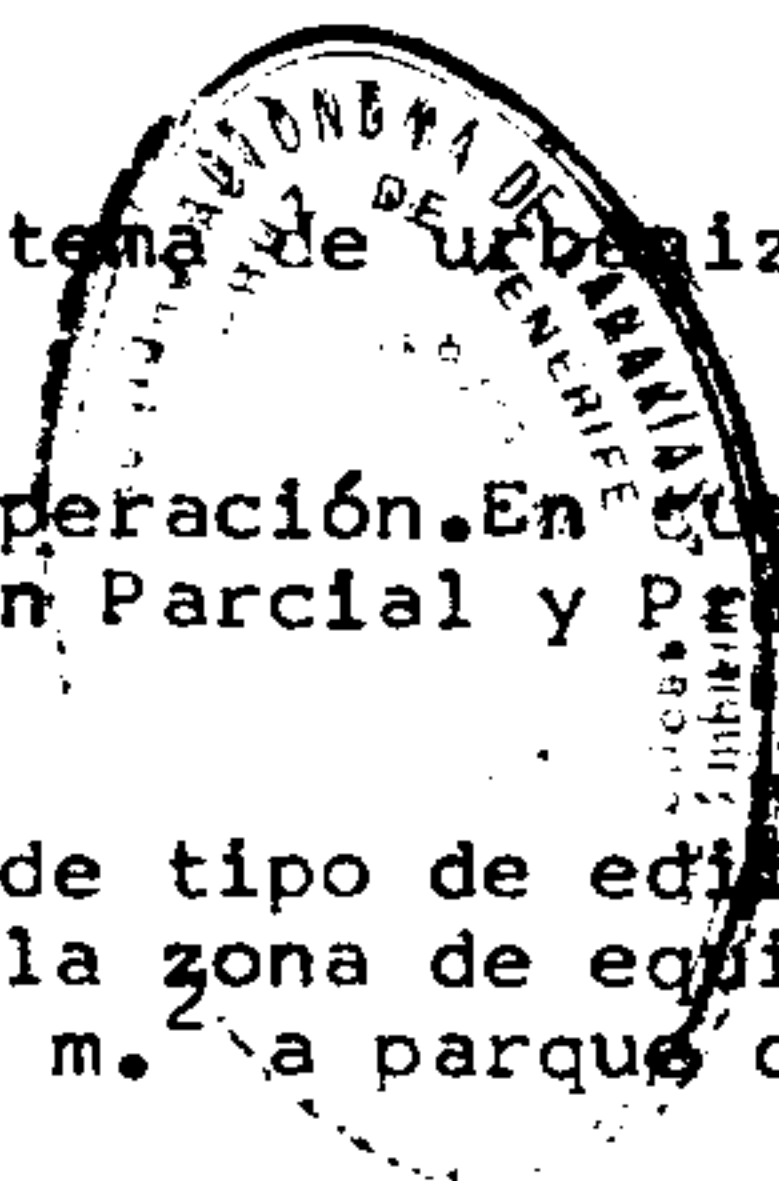


ART.161- ZONA 5- NUEVOS ASENTAMIENTOS

1. Objeto de la Ordenanza: tiene por finalidad la regulación del tejido residencial de la zona a desarrollar en el cruce de Las Chafiras, junto a la Autopista.
2. Delimitación: ver plano de Ordenación nº 10, Polígono tipo P-3.
3. Tipo de Edificación: alineada a vial con y sin retranqueos.
4. Parámetros Urbanísticos:  
Alineaciones: la propuesta de Ordenación es indicativa no Normativa, obligada como estructura urbanística global si bien el Plan Parcial deberá ajustar y desarrollar la propuesta definitiva.  
Edificabilidad max.: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Densidad max. viv/ha: 50 viv/Ha.  
Standares Plan Parcial: art. 48.
5. Condiciones de Uso: ver art.137 a 156 y cuadro art.156
6. Condiciones estéticas: art.128 a 131.
7. Sistema de Urbanización: se admite el sistema de urbanización diferida (art.33 a 38).
8. Sistema de Actuación: compensación-cooperación. Se exige el desarrollo de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Se pueden promover los dos polígonos separadamente, conservando la acumulación de dotaciones prevista, a garantizar el Planeamiento General el equilibrio entre Polígonos.
9. Equipamiento: análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y alt.max. que las de la zona.
10. Condiciones Particulares: el desarrollo del Plan Parcial deberá obligatoriamente plantear una propuesta de Proyectos Tipo, según las distintas tipologías edificatorias previstas, así como la regulación de sus características formales y estéticas.

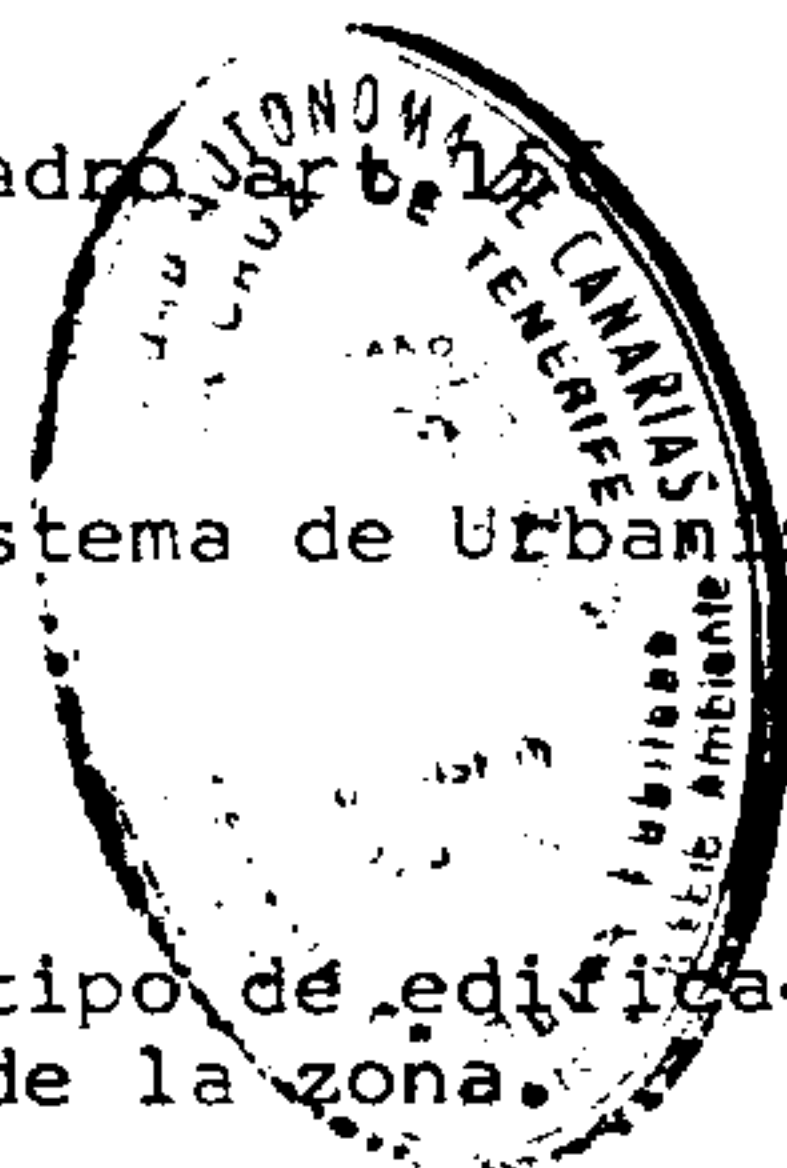
ART.162- ZONA 6- INDUSTRIAL Y SERVICIOS

1. Objeto de la Ordenanza: regulación de la zona con destino industrial (pequeña industria), comercio servicios y locales de distribución y almacenaje en la zona del cruce de Las Chafiras.
2. Delimitación: ver Plano de Ordenación nº10.
3. Tipo de Edificación: alineada a vial, con y sin retranqueos.
4. Parámetros Urbanísticos:  
Parcelación: parcela mínima 360m<sup>2</sup>, frente max. 12m. e inscribir círculo de 12m.  
Alineaciones: Propuesta de Ordenación indicativa no Normativa en plano nº10, el Plan Parcial deberá ajustar y desarrollar al propuesta definitiva.  
Edificabilidad max.: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Altura max.: 2 plantas.  
Standares Plan Parcial:  
vial: 25%  
verde: 10%  
Equipo: 4%
5. Condiciones de Uso: ver art.137 a 156 y cuadro art.156
6. Condiciones estéticas: art.128 a 131.
7. Sistema de Urbanización: se admite sistema de urbanización diferido (art.33 a 38)
8. Sistema de Actuación: compensación-cooperación. En suelo urbanizable se exige desarrollo de Plan Parcial y Proyecto de urbanización.
9. Equipamiento: análogas características de tipo de edificación y altura que las de la zona. En la zona de equipo, se admite dedicar una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> a parque de Bomberos comarcal.
10. Condiciones particulares: el Plan Parcial deberá regular obligatoriamente las características formales y estéticas particulares de esta zona.



ART.163- ZONA 7- TURISTICO-RESIDENCIAL

1. Objeto de la Ordenanza: la regulación de las condiciones urbanísticas de la zona de nueva creación junto al Guincho, y subsidiariamente en el suelo Urbanizable del propio "Plan Especial del Guincho" adaptado a través de estas Normas Subsidiarias a la Ley del Suelo del 76.
2. Delimitación: comprende el "Plan Especial Turístico El Guincho" y la zona delimitada junto a él en la costa, según Plano de Ordenación nº1.
3. Tipo de Edificación: admite edificación alineada a vial ciudad-jardín y edificación abierta.
4. Parámetros Urbanísticos:  
Alineaciones: Ordenación general en Plano nº1, clasificación de suelo. En el Guincho, en suelo urbano se precisan puntualmente algunas alineaciones. En el urbanizable se desarrollarán a través de Plan Parcial.  
Altura max.: en cualquier situación 4 plantas sobre cualquier punto del terreno, salvo las edificaciones situadas en suelo urbano, que conservarán las existentes en el actual Plan Especial de El Guincho.  
Edificabilidad max.: 0,40 m.<sup>2</sup>.  
Densidad viv./Hab.: 35 viv./Hab.  
Standares Plan Parcial: art. 47
5. Condiciones de Uso: ver art.137 a 156 y cuadro
6. Condiciones estéticas: art.128 a 131
7. Sistema de Urbanización: es obligado el sistema de Urbanización inicial (ver art.33 a 38).
8. Sistema de Actuación: compensación
9. Equipamiento: análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura max. que los de la zona.
10. Condiciones particulares: el Plan Parcial fijará preceptivamente condiciones estéticas particulares que aseguren una unidad y continuidad urbana entre tejidos y tipos edificatorios. Igualmente se prohíbe la ordenación urbana del tejido residencial con fondos de saco, siendo obligada su ordenación mediante trazados continuos de calles y manzanas.



ART.164- C.I.T.N. "EL GUINCHO"

1. Objetivo de la Ordenanza: Las presentes Normas Municipales de San Miguel de Abona adaptan el Plan del C.I.T.N. del Guincho a la Ley del Suelo del 76, en consonancia con el art.20 de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico y la disposición transitoria 5ª-4 de la Ley del Suelo del 76.
  - Al carecer de Aprobación el Plan de Ordenación del Centro, estas Normas constituirán el marco urbanístico dentro del cual deberá apoyarse el Plan Parcial que lo desarrolle.
  - Como Ordenanza de Zona le será de aplicación el art. 163 de estas Normas : ZONA 7: Turístico-Residencial.
  - En el Documento 6: Adaptación del Plan del C.I.T.N. El Guincho, anexo figuran explicitados los pormenores del mismo así como el significado más preciso de las propuestas y su tramitación.