

Diligencia; Aprobadas las presentes normas que constan de tres folios, numerados y sellados con el de esta Secretaría, en Sesión de doce de Diciembre de 1969 (B.O.P. número 39 de fecha uno de Abril de 1970 y aprobadas provisionalmente en Sesión Plena del 22 de Junio de 1970.

Rectifico en Villa de Arico a 25 de Junio de 1970

El Secretario,





## PLAN PARCIAL "LLANOS DEL PORIS"

### ORDENANZAS

#### TITULO I.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 1.- Serán de aplicación cuantas disposiciones legales correspondieren, sean estatales o municipales, además de las siguientes.

Artículo 2.- Obras: estarán sujetas a previa licencia municipal; las parcelaciones, las obras de nueva planta, las modificaciones de estructuras o aspecto exterior de las existentes, los movimientos de tierra, la primera utilización de los edificios, las modificaciones objetivas de uso de los mismos, la demolición de construcciones y cuantas otras impliquen un cambio de lo existente.

Artículo 3.- Documentación: para obtener dicha autorización el peticionario deberá presentar en la Secretaría Municipal, instancia solicitándola, manifestando al mismo tiempo la clase de obras que pretende realizar y el lugar en que deben efectuarse. Cuando dada la naturaleza de la obra a realizar, sea necesaria la presentación del proyecto, se acompañarán los documentos precisos firmados por facultativos legalmente autorizados y competentes y visados por el organismo oficial correspondiente. Estos documentos deberán ir firmados, también por el peticionario.

Artículo 4.- Documentos del Proyecto: los proyectos acompañando la solicitud de licencia municipal para realizar obras, se presentarán por triplicado y constarán de Memoria y Planos. Los planos de las plantas, fachadas y secciones se dibujarán a escala: -

1:50 ó 1:100 y a escala mayor cualquier otro detalle que sea necesario para su completa inteligencia, fácil exámen y comprobación, relativa al cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que contienen las presentes.

En las plantas y secciones se dibujará o pintará en negro lo que se conserva o permanece, en amarillo lo que debe desaparecer y en rojo la obra nueva. En los citados planos se indicará también a escala 1:1.000 o excepcionalmente a escala más reducida el plano de situación del lugar donde se realizan las obras, acotándose en el mismo las distancias a la vía pública en su eje, el ancho de ésta, así como la relación con la calle más próxima y alineaciones oficiales, fijándose también la orientación.

En la Memoria del Proyecto se especificarán los datos numéricos o de otro orden que no puedan presentarse numérica o gráficamente en los planos y que ayuden a la más fácil inteligencia y aclaración de la obra proyectada.

Artículo 5.- Requisitos para el comienzo de las obras: No se dará comienzo a obra alguna que afecte a las vías públicas sin que por la autoridad competente municipal, se marquen las alineaciones y rasantes de dichas vías. Si se efectuasen las obras sin el cumplimiento de este requisito, el propietario quedará obligado a la demolición de la obra en todas aquellas partes que a juicio de la autoridad municipal no se ajustaren a las alineaciones y rasantes aprobadas, sin perjuicio de las sanciones que impusiera la Alcaldía por esta infracción de las Ordenanzas. Durante el tiempo que media entre el apercibimiento municipal y la demolición, quedarán las obras completamente interrumpidas, estando el propietario obligado a pagar multa no inferior a cincuenta pesetas.



Artículo 6.- Normas de planeamiento y servicios de urbani-  
zación; No podrán autorizarse habitar ninguna --  
clase de construcciones sin que se hayan estable  
cido los servicios de vialidad y saneamiento pre-  
vistos en el presente Plan, para la parcela co--  
rrespondiente.

Artículo 7.- Podrá denegarse la licencia:

- 1º.- Por no ajustarse a las disposiciones genera  
les vigentes en la materia.
- 2º.- Por no ajustarse a las disposiciones partí-  
culares del presente Plan.





## TITULO II.- CONDICIONES DE USO

Artículo 8.- Solo se permitirán construcciones encaminadas a un fin residencial o turístico.

Artículo 9.- Se prohíbe el emplazamiento de cualquier industria, que no se especifique en el presente Plan.

Artículo 10.- No se permitirá el uso de terrazas para habitaciones de personas o animales.

Artículo 11.- Se prohíbe la construcción de centros o establecimientos destinados a rehabilitación, instituciones hospitalarias y cualesquiera otra que no tienda a atender las necesidades eventuales e inmediatas de la zona.

Artículo 12.- Se admitirán siempre los garages de carácter particular dentro de las condiciones de volumen establecidas para las construcciones auxiliares sin rebasar en ningún caso los 50 m. salvo que se especifique concretamente otra cosa.

Artículo 13.- Construcciones auxiliares: Se admitirán construcciones auxiliares con una ocupación máxima del 5% de la parcela y una altura máxima de 3 m. contados de la cota natural del terreno en cada punto.

Estas construcciones auxiliares podrán disponerse aisladas o adosadas al edificio principal, manteniendo los retranqueos señalados.

Se podrán admitir garages adosados a medianeras con altura máxima de 1,00 m. sobre la cota del terreno, siempre que se obligue a decorar dichas paredes y conservando siempre el retranqueo con la alineación oficial de la calle a no ser que se construyan completamente empotrados en el macizo de tierra, cuando la diferencia de alturas



entre el nivel del solar y la rasante de la calle lo permita y aconseje.

Artículo 14.- Será preceptivo que cada edificio prevea su propio aparcamiento o garage, dentro de su terreno, con la siguiente capacidad:

- Ciudad Jardin.- Aparcamiento o garage con capacidad de un coche por vivienda.
- Otras zonas.- Según se especifica en la ordenanza particular de cada una.



### TITULO III.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 15.- Las alineaciones exteriores son las definidas en los planos correspondientes del presente plan de ordenación.

Artículo 16.- La altura si no se dice expresamente otra cosa, se tomará a partir de la rasante de la calle o aparcamiento, en el punto más favorable lindante con la parcela, siempre que no exceda de 4 m. de la cota natural del terreno donde se asienta la edificación, en cuyo caso se tomará a 4 m. sobre la cota natural de este.

Tambien se podrá medir esta altura a partir de la cota natural del terreno en cada punto cuando así conviniere.

Cuando la separación a linderos sea en función de la altura, ésta se tomará siempre desde la cota más alta del terreno de la parcela o vial a -- que de frente al cielo raso de la última planta.

Artículo 17.- Se considera volumen edificable aquel que se encuentra limitado por todos sus lados ya sea con elementos macizos, perforados a acristalados.

No se computará como tal los balcones, miradores o patios, completamente abiertos por uno de sus lados.

Artículo 18.- Las áreas no ocupadas por la construcción se considerarán afectas de un modo permanente al uso de espacio libre privado y quedarán destinadas a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas. No podrán ser parceladas ni vendidas con independencia de la totalidad del solar, que incluye la construcción levantada.

Artículo 19.- El destino, altura y distribución del volumen de cada zona, será el siguiente:

19.1.- Verde: Deportiva y recreativa.

-Parcelas.- Las definidas en el plano nº 4.

-Destino: Parques, avenidas, jardines, ins-

J-1-512 - Planos del Poris



instalaciones deportivas de todo tipo, salas - de fiesta, bares y cuantas otras se estimen convenientes siempre que permitan el uso público general.

- Volumen máximo: 0,30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima.- La necesaria al tipo de instalación, que se proyecte sin rebasar el máximo de 5 mts. salvo en casos debidamente justificados.

19.2.- Comerciales.

- Parcelas: 1 y 75
- Destino.- Supermercado con anexo de bar-restaurante, tiendas de objetos de recuerdo y regalo, objetos de primera necesidad, estación de servicios, etc. Se permitirá viviendas para el personal encargado de su explotación, siempre en planta alta.

X 19.3.- Apartamentos.

- Parcela: 85
- Destino: apartamentos u hoteles.
- Volumen máximo:

Se permitirá la ocupación del 25% de la parcela, edificado a una sola planta con altura máxima de 4 m.

A partir de esta altura se permitirán -- hasta 5 plantas, máximo de 16 mts. con volumen no superior a 2,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

- Se permitirán sótanos y semi-sótanos.
- Parcela mínima.- 3.000 m<sup>2</sup>.
- Separación a linderos.- De avenidas marítimas igual o superior a 5 m.

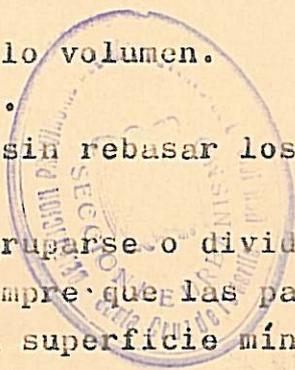
De los demás linderos.- En todo punto -- igual o superior a 0,5 de la altura, y nunca inferior a 5 m.

19.4.- Bungalows.- (Colonias)

- Parcelas: 69,72,73,74,77,79,82,83,84,86 y - 88.

- 
- Destino: Bungalows escalonados o yuxtapuestos
  - Volumen máximo.- 1,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima.- 1 planta. Se permitirán tesca-lonamientos siempre que en ningún punto se re-  
basen los 6 m. sobre la cota natural del te-  
rreno.
  - Parcela mínima.- 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Separación a linderos.- Igual o superior a la  
altura edificada y nunca inferior a 5 m.

19.5.- Ciudad Jardin.

- 
- Parcelas: 2 a 68,70,71,76,78,80,81,87 y 89 a  
98.
  - Destino.- Chalets en un solo volumen.
  - Volumen máximo.- 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima.- 2 plantas sin rebasar los 7 -  
mts.
  - Parcela mínima.- Podrán agruparse o dividirse  
una o varias parcelas, siempre que las parce-  
las resultantes tengan una superficie mínima  
de 500 m<sup>2</sup>.
  - Separación de linderos:
    - A vías de tráfico rodado: 5 m.
    - Otros linderos: 3 m.

Estas parcelas podrán unirse entre sí o a  
alguna parcela de bungalows para construir en  
ellas una colonia de bungalows, en cuyo caso  
deberá ajustarse el proyecto a todas las con-  
diciones establecidas, para estas edificacio-  
nes en el nº 4 de este artículo.

Artículo 20.- Los sótanos y semi-sótanos no excederán de 1 m.  
de la rasante.

Artículo 21.- Sobre la altura máxima considerada en:

- Apartamentos.- Solo podrá situarse la caja de -  
escalera, depositos de agua, pérgolas, salas de fies-  
ta al aire libre etc. con una altura máxima sobre cu-  
bierta de 3 m. de esta altura no rebasará ningún ele-  
mento. La ocupación máxima de estos elementos será -  
del 50% de la edificada en la planta sobre la que se  
asienten.



#### TITULO IV.- CONDICIONES HIGIENICAS

- Artículo 22.- Las edificaciones reunirán las condiciones sanitarias e higiénicas mínimas determinadas en la legislación vigente.
- Artículo 23.- Se prohíbe el vertido de basuras de cualquier tipo a desagües ya sea directamente o por mediación de trituradores.
- Artículo 24.- Se permitirán las chimeneas de ventilación para piezas no habitables siempre que puedan ser registrables y con dimensiones mínimas de 0,8 mts. Se admitirán chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reunan las condiciones siguientes:
- a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
  - b) Todos los conductos (colectores e individuales), deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
  - c) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados.
  - d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
  - e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
  - f) El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
  - g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales será, como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a



igualdad de sección, a los conductos de sección circular.

h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos igual a la sección del conducto individual y, si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.

j) Cada local ventilado debe estar dotado en una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se debe prolongar 0,40 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, deberá prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación DEBE CORONARSE CON UN ASPIRADOR ESTÁTICO.

l) Tanto el colector como los conductores individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

m) A un mismo colector, no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

TITULO V.- CONDICIONES ESTETICAS



Artículo 25.- Se deja al proyectista plena libertad, pero todos los proyectos tendrán en cuenta para su redacción las normas siguientes:

25.1.- No se permitirán construcciones que por un volumen desproporcionado desentonen del conjunto, ni las construcciones con materiales pobres o mal ponderados.

25.2.- Acompañaran al proyecto, el de muros de separación de linderos, que no serán superiores a 0,60 cms. de altura en cerramiento opaco y se ejecutarán dejando los materiales en su color y textura natural, siendo preferentemente de mampostería vista con piedra similar a la del lugar. Se permitirán cerramientos verdes.

Si algún elemento del cerramiento hubiere de pintarse, el único color permitido será el blanco.

25.3.- La cubierta de las edificaciones no será de fibrocemento, chapa metálica, teja vidriada, teja plana o similares.

25.4.- Se podrá exigir presentar al mismo tiempo que el proyecto de edificación, el de repoblación arbórea indicando las especies.

25.5.- No se permitirán los colores vivos para pintar el exterior de los edificios.

25.6.- No se permitirán las voladuras de rocas salvo las estrictamente indispensables para ubicar las edificaciones.

25.7.- Habrá de mantenerse el máximo respeto para los elementos y características naturales imperantes en la zona con objeto de proteger el paisaje.

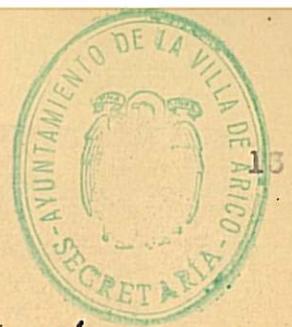
25.8.- Se recomienda especial atención para el tratamiento de los depósitos de agua y salidas de chimeneas de ventilación, cuyas



soluciones deberán acompañar al proyecto.

Artículo 26.- Para facilitar los trámites de aprobación de los proyectos, podrá presentarse al Ayuntamiento un ante-proyecto, o croquis que una vez aprobado por el mismo, sirva de base para la redacción del proyecto definitivo.





TITULO VI.- CONDICIONES VARIAS

- Artículo 27.- Las obras de edificación, jardinería y cerramiento ejecutadas, se ajustarán en todo el proyecto aprobado.
- Artículo 28.- Las obras de reforma y ampliación regirán el mismo trámite que las de nueva planta.
- Artículo 29.- Los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso por las mismas de los -- servicios comunes para la urbanización de la zona (red de saneamiento, distribución de agua, de --- energía eléctrica, telefónica, etc.) sin perjui-- cio de las indemnizaciones correspondientes por - daños si los hubiere.
- Artículo 30.- Todas las dudas que surgieren en la interpre-- tación o aplicación de las presentes ordenanzas, - las resolverán los servicios técnicos municipales y pasarán a ser normas de aplicación general, --- cuando así procediere.
- Artículo 31.- El Ayuntamiento nombrará técnicos que efec-- tuaran la tira de cuerdas y comprobarán asimismo lo relativo a superficies y volúmenes de la parce-- la y replanteo. El propietario avisará para ello a dicho Organismo a fin de levantar el acta co--- rrespondiente, que firmarán los técnicos nombra-- dos por ambas partes, sin cuyo requisito no podrá comenzar la edificación.
- Artículo 32.- Los técnicos municipales podrán comprobar en cualquier momento que la obra corresponda al pro-- yecto aprobado y será facilitada esta inspección por el propietario.

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 1969.

Conforme:  
LOS PROPIETARIOS,

EL ARQUITECTO,

