



Documento nº 5.- ORDENANZAS REGULADORAS.

**5.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL "PLAN PARCIAL COLINAS DE GUAZA: SECTOR T5".**

5.1.- GENERALIDADES.

**Art. 1.- Generalidades.**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer la Reglamentación del uso de los terrenos del presente Plan Parcial "Colinas de Guaza" (Sector SUPT<sub>5</sub> del PGOU de Arona), así como la calificación pública y privada. Todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos, se establecen a continuación, las siguientes definiciones, extraídas de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU de Arona vigente.

**Art. 2.- Sector y Polígono.**

Sector, es una unidad de actuación, definida como tal en el planeamiento general, por la homogeneidad de sus características urbanísticas.

Polígono, por su parte, es la unidad mínima de actuación, formando parte siempre de un determinado sector. Su inclusión en el Plan Parcial, tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, la posibilidad de emprender actuaciones diferentes y el señalamiento del sistema de actuación.

**Art. 3.- Fase.**

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan (Reglamento de Planeamiento artículo 54.2).

5.2.- DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

**Art. 4.- Parámetros relativos a la forma del espacio público.**

1. Alineación de vial: Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales de límite entre el dominio público y privado, quedando definida

en los planos de ordenación con una línea gruesa continua. Excepcionalmente entre la calzada y la edificación pueden existir espacios libres públicos.

2. Alineación de la edificación o línea de fachada: Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella) u opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos). En ningún caso distará menos de tres metros del eje de la calle a que da frente.
3. Ancho de la calle: Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.
4. Eje de la calle: Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas. Se señala en los planos de ordenación con una línea de puntos.
5. Rasantes: La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

A los efectos de estas ordenanzas, y en cuanto a la medición de alturas y la referencia de sótanos y semisótanos, se considerará que la rasante será la del terreno.

6. Altura reguladora:

1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio o línea de arranque de la cubierta, medida verticalmente en su fachada, entre la rasante de la calle (o del terreno si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no ha de coincidir con la alineación de vial) y la intersección con la cara superior del forjado.



2. Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a tres metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en este artículo.
3. Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes se considerará, dividida en dos construcciones independientes. La mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.
4. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con altura reguladora diferente, la mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura un máximo de ocho metros debiendo después retirarse al menos cuatro metros de aquella fachada.
5. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:
  - a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los altillos resultantes no serán habitables.
  - b) El aislamiento y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 mts. y las barandillas de las fachadas, separación de parcelas y de los patios interiores, con una altura no superior a 1,50 mts.
  - c) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escalera, que habrán de quedar por debajo de 2 diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquel un ángulo de 45°. Estas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto.

#### 7. Fachadas de la edificación:

1. En la edificación ordenada según alineaciones viarias tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial.

Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyen ni fachada principal ni posterior.

En la edificación aislada todas las fachadas tendrán la consideración de principal.

2. Se denomina pared medianera aquella que situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.
3. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

#### 8. Cuerpos y elementos salientes:

1. Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.
  - a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados, los miradores, tribunas y en general todos aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados alguno de sus lados con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con elementos permeables en tres de los lados de su planta.
  - b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada, respecto a cuyo plano serán paralelos.
  - c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo a 1/10 del ancho de la calle, sin sobrepasar el ancho de un metro, o de la acera correspondiente. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm. En la fachada posterior no sobrepasarán la profundidad edificable.
  - d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad; con

excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad.

2. Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.
  - a) En la edificación situada en la alineación de vial los elementos salientes en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de treinta centímetros. Los elementos salientes situados encima de los 3 metros sobre la rasante de la acera no podrán superar el ancho de la misma, con un máximo de 1 metro, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.
  - b) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los elementos salientes, que no computarán a efectos de ocupación, ni de volumen.
  - c) Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.

9. Cerramientos: Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere los tres metros, medidos sobre la rasante del terreno, natural o definitivo.

10. Retranqueos de la edificación:

1. Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a los límites de parcela (frente, fondo y laterales), de la calle. ó de otros bloques de edificación, existentes en la misma parcela (distintos a los cuerpos auxiliares). En la zona 5 los sótanos se exceptúan de dichos retranqueos siempre y cuando se ajardine su cubierta.

En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres

El valor del retranqueo -sea frontal, lateral o posterior- se establece midiendo perpendicularmente la distancia de la línea de fachada al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

11. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras. Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

**Lindero frontal:** El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

**Lindero posterior:** El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

**Linderos laterales:** Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Con respecto a su cercanía a vías o zonas de usos diferentes a aquellas, los linderos se clasifican en:

**Linderos a vías:** Separan la parcela de una vía.

**Linderos a borde de parcela:** Separan la parcela de otra o de una zona que no se corresponde con una vía (parque, zona verde o espacio libre, límite del ámbito de actuación, etc.)

**Art. 5.- Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.**

1. Parcela: Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano edificable. A los efectos de este Plan Parcial se definen como parámetros a considerar: parcela edificable y parcela mínima.

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima de parcela edificable, que se establece por su correspondiente Ordenanza.

2. Solar: Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en la Ley del Suelo y en estas Normas, es apta para ser edificada.



3. **Manzana:** Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.
4. **Profundidad edificable:** Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la edificación, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación principal.
5. **Espacio libre interior de manzana:** Es el espacio libre de edificación principal resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan, o el que resulta de la disposición actual de las edificaciones principales de la manzana.
6. **Ocupación:** Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas, distinguiendo en su caso el correspondiente a la edificación principal, del de la auxiliar.
7. **Espacio libre de parcela:** Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres (jardines, juegos... ) al servicio de la edificación correspondiente.

Podrán mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

8. **Edificabilidad:** Superficie edificable.

Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector ...).

Se expresa en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo ( $m^2/m^2$ ), excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad (superficie) bruto la relación entre la superficie construible y la superficie de las unidades y polígonos de actuación o de los sectores de planeamiento.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad (superficie o volumen) neto la relación entre la superficie-volumen construible y la superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada parcela, manzana, unidad, polígono de actuación o sector de planeamiento.

9. **Adaptación topográfica:** Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona o unidad, se llevará a cabo donde resulte preciso la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:
  - a) Los muros en los linderos de parcela no superen los tres metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle en su frente.
  - b) No se dé lugar a ningún muro de contención con más de tres metros de altura.

#### **Art. 6.- Parámetros relativos a la edificación.**

1. **Número de plantas:** Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora, de cada zona. Los altillos se consideran como una más.
2. **Planta baja:** Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano, real o posible.
  - a) En el caso de que en la ordenación según alineaciones viarias el edificio se sitúe sobre un terreno en pendiente se entenderá como planta baja en cada punto, aquella que tenga su pavimento situado entre 0,60 mts. por encima y por debajo de la rasante de la calle; si existiese más de una en estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior en cada tramo de la fachada.
  - b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.
  - c) La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,50 metros para otros usos.
3. **Planta sótano:** La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.
  - a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios públicos ... Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura libre mínima será de 2,20 metros.



- c) Se admite como norma general una planta sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y profundidad edificable fijados. De acuerdo a lo que establece el punto 10 del Art. 4 de estas Ordenanzas Reguladoras, si se rebasa la ocupación de las plantas superiores, deberá ajardinarse completamente dicha cubierta.
4. Planta piso: Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.
5. Edificaciones auxiliares: Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal, y que estén destinadas a usos tales como garaje privado, almacén, invernadero, gallineros, garitas de guardia, portería, depósito de herramientas de los huertos o jardines, vestuarios, etc., pero en ningún caso residencia. Estas construcciones no podrán tener más que una planta, ni más de tres metros de altura, y treinta metros cuadrados de superficie. Se admite en todas las parcelas del presente Plan Parcial.
6. Patios de ventilación:
- a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.
- b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción.

En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>, descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros.

- c) Los patios utilizados para la ventilación de cocinas, baños y escaleras, tendrán una superficie no inferior a 5 m<sup>2</sup>, descontando cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un círculo de 2 metros de diámetro.

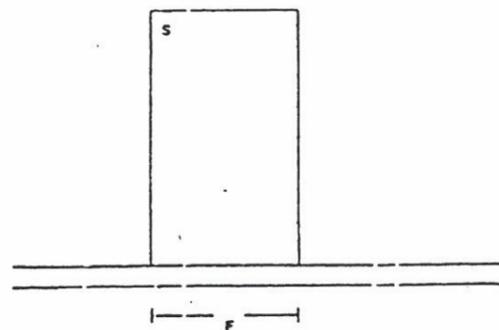
Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

5.3.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN AISLADA.

**Art. 7.- Definición y parámetros generales.**

1. Las presentes disposiciones se refieren a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa le forma aislada en su parcela o se organiza con una volumetría definida para toda la manzana con un porcentaje elevado de espacios libres de uso privado, atendiendo a determinados índices que regulan la ocupación, edificabilidad y densidad para lograr las condiciones ambientales óptimas y a determinados parámetros que fijan la posición de las edificaciones respecto de los espacios públicos, los espacios libres privados o las otras edificaciones, con la finalidad de regular las relaciones de vecindad y el uso de zonas comunes.
2. La parcela se define por su superficie y anchura mínimas, y por las condiciones que ha de cumplir su forma. Cada parcela proveerá espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos propios, uno al menos por vivienda.

Parámetros definitorios de la parcela: S = Superficie mínima.  
 F = Frente mínimo parcela.



3. La edificación correspondiente a cada parcela vendrá definida por un coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela, una altura

máxima y unas separaciones de los lindes de parcela y de las alineaciones de vial.

4. Se distinguen las siguientes zonas:

Zona 4: Casas aisladas.

EDIFICACIÓN AISLADA



4. Casas aisladas.

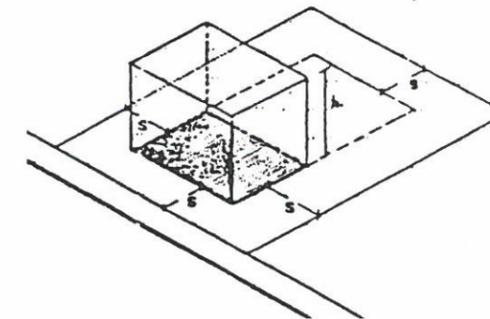
Zona 5: Bloques aislados.



5. Bloques aislados.

En el caso del Plan Parcial Colinas de Guaza, sólo se desarrollará la zona 5: Bloques aislados, de las Normas Urbanísticas vigentes en Arona, debiendo tenerse en cuenta que, sin embargo, se utilizarán tres tipologías diferentes cuyas características se exponen a continuación, definiéndose todas ellas más adelante, al definir las condiciones particulares de edificación.

S = Separaciones de linderos.  
 ■ = Ocupación máxima.



**Art. 8.- Condiciones de la edificación.**

Las obras de ampliación, sustitución o de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros :

- a) La forma y tamaño de las parcelas varían según las diferentes sub-zonas o tipologías y asentamientos, para las que se fijarán unos límites específicos.
- b) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones fijadas anteriormente.
- c) Respetando las condiciones de ocupación y retranqueo fijadas, y en su caso, la obligación de ajardinar su cubierta se admite con carácter general en todas las zonas la construcción de una planta sótano, o más de una en el caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamientos o su necesidad para realizar servicios complementarios.
- d) Los usos admitidos son el residencial, equipamientos y servicios, además de los garajes particulares correspondientes.
- e) Toda nueva construcción deberá contar con plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón cuanto menos, de una plaza cada 150 m<sup>2</sup> construidos. Los aparcamientos no podrán ocupar más de 1/3 de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

**Art. 9.- Zona 5: Bloques aislados**

- 1. Corresponde a aquellos sectores, con finalidad residencial, donde la edificación se concentra en bloques con cierta altura y baja ocupación del terreno. En la medida en que se trate de reconocer diversidad de situaciones las condiciones de edificación diferirán en los distintos asentamientos.
- 2. Las condiciones de edificación se detallarán para las diferentes Unidades o Polígonos de Actuación. En el caso de Colinas de Guaza quedan definidas, más adelante al establecer las condiciones particulares de edificación.

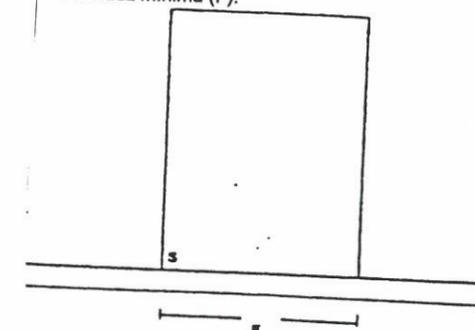
**5.4.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS SOLARES DE OCUPACIÓN SINGULAR.**

**Art. 10.- Definición y parámetros generales.**

- 1. Las presentes disposiciones se refieren a aquellas construcciones que respetando a las características de la edificación aislada, reúnen por sí solas, o por el hecho de presentarse agrupadas, unas cualidades muy específicas que exigen un especial reconocimiento. En todo aquello no especificado en las normas particulares se regirán por las correspondientes a la edificación aislada.
- 2. La parcela se definirá por su superficie y anchura mínimas. Cada parcela proveerá espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos propios y su maniobra.

Parámetros definitorios de la parcela:

- Superficie mínima (S).
- Fachada mínima (F).



3. La edificación correspondiente a cada parcela vendrá definida por un coeficiente de ocupación y una altura máximas y unas separaciones de los límites con la calle o los vecinos.

4. Se distinguen las siguientes zonas:

Zona 6: Volumetría opcional

SOLARES DE OCUPACIÓN SINGULAR



6. Volumetría opcional.

Zona 7: Agrupación unitaria de casas



7. Agrupación uniforme de casas.

Zona 8: Casas aterrazadas



8. Casas aterrazadas.

En el caso de Colinas de Guaza sólo se ha utilizado en el Plan Parcial la Zona 8: Casas aterrazadas.

**Art. 11.- Condiciones de la edificación**

Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:

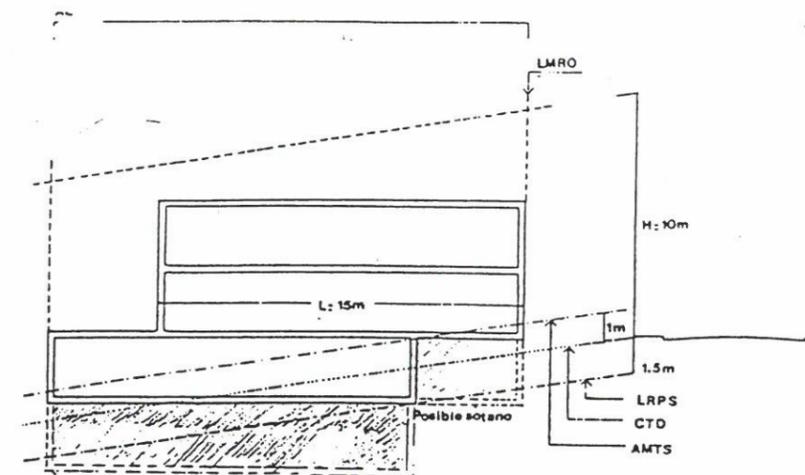
- a) La forma y tamaño de la parcela varían en las diferentes zonas y asentamientos, para las que se fijarán unos límites específicos.
- b) La altura máxima se fija en diez metros, equivalente a planta baja y dos plantas, admitiéndose la construcción de una planta sótano siempre que respete la ocupación y retranqueo fijados.
- c) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones a las que anteriormente se hizo referencia.

**Art. 12.- Zona 8: Casas aterrazadas.**

- 1. Corresponde a agrupaciones de apartamentos o bungalows con la principal particularidad de que se disponen, sobre terrenos de notable pendiente. Esta circunstancia no se da en el Sector T5 al haberse eliminado del mismo la superficie ELG-C por acuerdo de la CUMAC.

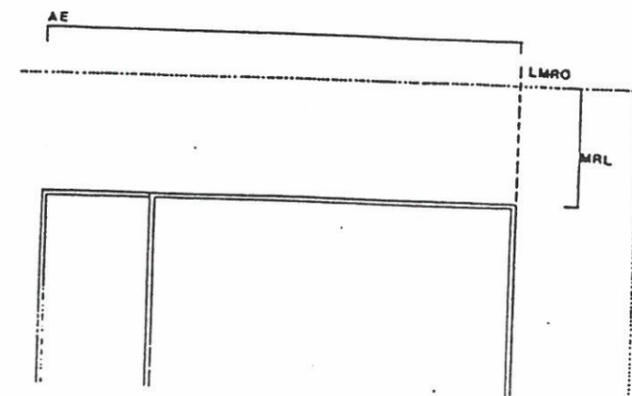
2. Esta normativa pretende prestar una especial atención a la relación de la edificación con el terreno y por ello fija las siguientes condiciones:

- a) La parcela deberá contar con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y un frente mínimo de diez metros.
- b) Se admiten tres plantas habitables y una sótano, debiendo adecuarse su disposición, separaciones a linderos y límites de altura de acuerdo con los gráficos que se adjuntan (en función de la pendiente media de la parcela). No obstante, al no comprender la zona con pendientes que configuraba la ELG-C, la disposición se asemejará más a la de viviendas unifamiliares adosadas.



SECCIÓN TIPO A

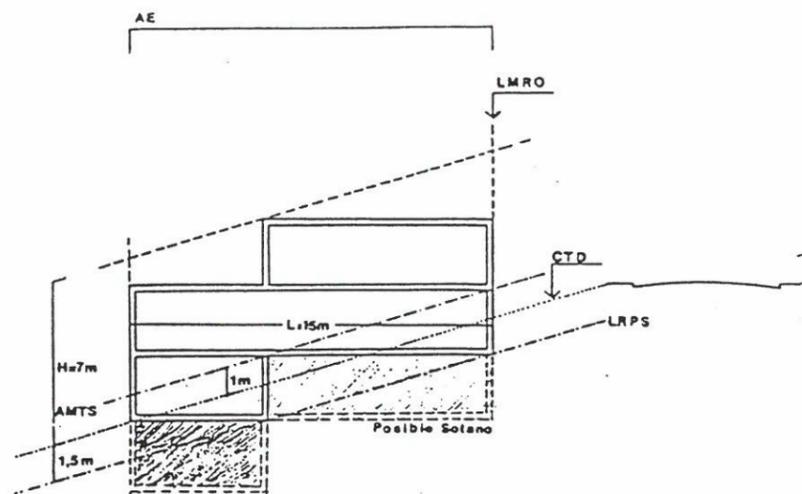
- c) La ocupación máxima no superará el 30 %, y por tanto la edificabilidad bruta será inferior a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



PLANTA TIPO.

d) El único uso admitido es el residencial.

A los efectos de los esquemas gráficos, la nomenclatura empleada se refiere a los elementos siguientes:



SECCIÓN TIPO B

- AE      Ámbito edificable
- LMRO   Línea mínima de retranqueo obligatorio
- CTD     Cota terreno definitivo
- H        Altura reguladora sobre el terreno
- AMTS    Altura máxima techo sótano
- LRPS    Línea referencia planta sótano
- L        Profundidad máxima edificable en una planta
- MRL     Mínimo retranqueo lateral





### **Art. 15.- Calificación del suelo del Plan Parcial.**

El Plan Parcial efectúa una calificación pormenorizada del suelo comprendido dentro del ámbito del Sector T5 Colinas de Guaza, distinguiendo:

- a) Suelo de uso público.
  - 1. Suelo destinado a viales y aparcamientos.
  - 2. Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.

Dentro de cada una de estas clases de suelo, se distribuyen los usos concretos a los que se destina esta reserva de espacios de uso público, siendo de destacar que las dos primeras sólo admiten la construcción de kioscos de bebidas o periódicos, de carácter desmontable y bajo las condiciones de concesión que establezca el Ayuntamiento de Arona, una vez que se materialice la correspondiente cesión; es decir, después de la aprobación del Proyecto de Compensación y la cesión en firme del suelo así calificado, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable, no pudiendo acupar en ningún caso una superficie superior al 2% de la superficie total de cada una de ellas. Por su parte, las parcelas destinadas a equipamiento podrán o no agruparse, según las necesidades que de cara al interés general estime el Ayuntamiento de Arona, debiendo adoptar las edificaciones o, en su caso, edificación que proceda, la tipología de Bloque abierto con las características que se establecen, en el artículo de estas ordenanzas reguladoras en el que se definen, las condiciones particulares de edificación.

- b) Suelo de uso privado.

Existen dos clases de suelo de uso privado: residencial y comercial.

El suelo de uso residencial se divide a su vez en dos tipologías de entre las previstas por el vigente PGOU: Bloque abierto y Casas aterrazadas. A su vez la primera de ellas se subdivide en dos subtipologías en función de sus parámetros urbanísticos particulares: Bloque abierto tipo A y Bloque abierto tipo B.

El suelo de uso comercial adoptará también la tipología de Bloque abierto, si bien por sus parámetros urbanísticos particulares configuraría una nueva subtipología que se denomina: Bloque abierto tipo C.

### **Art. 16.- Sistemas y zonas**

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas: sistemas generales, sistemas interiores y zonas edificables.

#### **Sistemas generales:**

De comunicaciones: Red viaria de enlace con los sistemas existentes (Red viaria de Oasis del Sur y Carretera de Los Cristianos a Guaza).

De equipamiento: Servicios (red de energía, red de abastecimiento, fecales, telefonía, etc.)

#### **Sistemas interiores:**

De comunicaciones: Red viaria interna (Eje 2, ensanche de la carretera de Los Cristianos a Guaza, sendero peatonal de borde y vía peatonal de intercomunicación).

De espacios libres: Parques y jardines públicos.

#### **Zonas edificables:**

De uso residencial en bloque abierto.

De uso residencial en casas aterrazadas.

De uso dotacional privado (comercial y deportivo).

De uso dotacional público (social y escolar).

### **Art. 17.- Uso residencial.**

Se permite en el suelo de uso residencial la construcción de cualquier tipo de edificación para bloque abierto como para casas aterrazadas tanto en los artículos 7 a 12 que definen las condiciones generales de estos tipos de edificación como en los artículos 52 a 55 que definen las condiciones particulares de edificación.

**Art. 18.- Uso comercial y deportivo.**

Corresponden al primero, en primer lugar, las actividades típicas de los centros comerciales: restaurantes, pequeñas tiendas, oficinas, despachos profesionales o talleres de artesanía.

En segundo lugar se permite también, el uso específico de Estación de Servicio para suministro de carburantes, con túnel de lavado y hostelería.

El uso de viviendas se excluye en esta parcela, excepto la destinadas al personal de vigilancia y conservación del centro comercial, que deberá atenerse a lo indicado en estas Ordenanzas y que en todo caso estará a lo que dispone el Art. 56 correspondiente a las condiciones particulares de edificación.

Por lo que respecta a la parcela de uso deportivo, su destino principal será la construcción de unas pistas deportivas para cualquiera de las especialidades previstas por el CSD (pistas de tenis, por ejemplo), admitiéndose como uso secundario el comercial (cafetería, tiendas, oficinas), en la superficie edificable prevista dentro de la parcela.

**Art. 19.- Uso dotacional público.**

En principio se prevén dos parcelas que, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento y en el vigente PGOU de Arona, se destinarán a equipamiento social y escolar públicos. Sin embargo, teniendo en cuenta las determinaciones de la Ley 6/1998 de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones, podrían agruparse, siempre que se mantenga como finalidad de su destino la construcción de un equipamiento dotacional público. Sus condiciones particulares se definen en el Cuadro-resumen de parámetros urbanísticos que se adjunta en el epígrafe último de estas Ordenanzas Reguladoras.

**5.6.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.**

**Art.- 20.- Generalidades y vigencia.**

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tanto no varíen los criterios adoptados para su formulación y se proceda, en consecuencia, a su revisión o modificación por concurrir las circunstancias que establece la ley del Suelo de Galicia y los Reglamentos vigentes.

La modificación de cualquiera de los elementos se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

El Plan Parcial se desarrollará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle según lo acordado en la vigente legislación, de acuerdo con las especificaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

**Art. 21.- Proyectos de Urbanización. Datos básicos**

El Proyecto de Urbanización desarrollará todas las determinaciones y condiciones de cálculo que el Plan Parcial prevé en cuanto a las obras y servicios siguientes: red viaria, abastecimiento de aguas, alcantarillado y depuración de residuales, energía eléctrica, alumbrado público, red de telefonía, jardinería y otras análogas.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización y las obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen urbanístico del suelo o condiciones de la edificación.

Los proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que estas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

**Art. 22.- Estudios de Detalle**

El Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de Galicia podrá:

- a) Establecer alineaciones y rasantes.
- b) Reajustar alineaciones y rasantes.



- c) Ordenar volúmenes, manteniendo usos, aprovechamientos y demás condiciones fijadas por el Plan Parcial de Ordenación.
- d) Disponer las vías interiores cuando sean necesarias para proporcionar accesos a los edificios que resulten de dicha ordenación de volúmenes.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos previstos en la Ley del Suelo de Galicia y el Reglamento de Planeamiento en tanto aquella no se desarrolle reglamentariamente.

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

- 1.- Ámbito mínimo: 5.000 m<sup>2</sup>.
- 2.- En la Memoria se justificará la subparcelación en su caso que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.
- 3.- Las vías interiores de nueva planta, propuestas en el Estudio de Detalle, se considerarán compatibles con el artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:
  - La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías sea inferior a 250 m.
  - Los puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial sean como máximo 2.
  - Y en este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no sea superior a 75 metros.
- 4.- Parcela mínima en suelo residencial de 2.000 m<sup>2</sup> y en suelo de uso comercial de 500 m<sup>2</sup> tal y como se establece en las condiciones particulares de edificación..
- 5.- Frente mínimo de parcela residencial 40 m y comercial de 20 m.

## 5.7.- PARCELACIONES Y AGRUPACIONES.

### Art. 23.- Generalidades

Se entiende por parcelación, o segregación, la subdivisión simultánea o sucesiva de las parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Contrariamente se entiende por agrupación la unión de dos o más de las parcelas previstas en tal ordenación.

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberá:

- 1.- Resolver los accesos viarios a las parcelas resultantes.
- 2.- Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial de Ordenación.
- 3.- Hacer posible las acometidas de los demás servicios urbanísticos.
- 4.- Diseñar parcelas calificables de acuerdo con la normativa del Plan Parcial con superficie superior a 2.000 o 500 m<sup>2</sup>, respectivamente.

### Art. 24.- Plano parcelario.

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista en el mismo, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano parcelario no es vinculante en cuanto al trazado exacto de la red viaria, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan Parcial que se concretará en la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

### Art. 25.- Agrupamiento de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. En este caso, tanto el eje 2 (vía colectora en fondo de saco) como el peatonal que separa la parcela RBA 1 de la RBA 3, podrían cambiar su trazado, si bien deberá mantenerse la superficie total que ocupan, tanto como viario, como aparcamiento público o como peatonal, dentro del ámbito de la parcela equipada resultante.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

**Art. 26.- Segregación de parcelas. Parcela mínima.**

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, mediante el correspondiente Estudio Detalle, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) La parcela a dividir, tendrá como mínimo 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Las parcelas resultantes no serán menores de 2.000 m<sup>2</sup>. y de 500 m<sup>2</sup> en suelo comercial; y su frente mínimo, de 40 y 20 m. respectivamente.
- c) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- d) Se deberá resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- e) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- f) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- g) Se deberá destinar un 10 % de la superficie a aparcamientos de superficie.
- h) El ancho mínimo de las vías interiores será de un mínimo de 10 m.

**5.8.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

**Art. 27.- Generalidades.**

La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios generales, correrá a cargo del ente promotor en los términos y condiciones que establecen las presentes ordenanzas y la legislación vigente.

Las obras de urbanización del sector propuesto se acometerán siguiendo el Plan de Etapas que se establece en este Plan Parcial, acometiéndose en cada una de ellas, la urbanización de cada uno de los tres polígonos que lo constituyen.

La ejecución del polígono definido se realizará mediante el sistema de compensación, en los términos y condiciones que establece la legislación vigente.

**Art. 28.- Proyectos de urbanización. Contenido básico.**

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por la ley del suelo de Galicia y el Reglamento de Planeamiento (artículo 21 a 25 de la Ley de Suelo de Galicia y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

**Art. 29.- Red Viaria**

- a) Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes ratios:
  - 1,6 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
  - 6 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- b) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón y permitirán la máxima libertad de acceso a las parcelas. Las aceras serán de loseta de cemento sobre base de hormigón.



- c) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1975).
- d) En el sendero de borde que tendrá la consideración de vía peatonal, la sección siguiendo las recomendaciones de la diagnosis ambiental efectuada en el apartado 1.1.6. de la Memoria Informativa y la evaluación del apartado 1.2.9. de la Memoria de Ordenación, deberá adecuarse lo máximo posible a la ladera de la Montaña de Guaza a fin de amortiguar sus efectos negativos

**Art. 30.- Red de Saneamiento**

Las condiciones exigibles mínimas para los valores de la red de alcantarillado serán:

- Sistema separativo.
- Velocidad de circulación del agua será como mínimo 0,6 metros/segundo.
- Cámaras de descarga: se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 40 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,0 m. a la generatriz superior de la tubería.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios, aceras o zonas de retranqueo.

**Art. 31.- Red de Distribución de Agua.**

Las condiciones exigibles mínimas para el proyecto de la red de agua serán:

Las tuberías cumplirán las prescripciones técnicas generales fijadas en la O.M. de 28 de julio de 1974 y NT-IFA.

Tuberías: Diámetro mínimo de 100 mm.

Presión de trabajo mínima de las tuberías: 10 atmósferas.

Velocidad máxima admisible: 1,5 m/sg.

Velocidad mínima 0,5 m/sg.

Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.

Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

La dotación de agua será como mínimo 0,5 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo.

En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de diámetro 100, separadas como máximo 500 m., con cierre antivandálico.

La profundidad mínima de la red será de 1,0 m.

En los puntos altos y bajos de las condiciones se colocarán ventosas y desagües.

El depósito regulador será semienterrado y por razones de cota e idoneidad de la presión se ubicará en la zona aledaña al cruce del sendero de borde con la carretera de Guaza a Los Cristianos, debiendo cuidarse su acabado y proceder a una replantación de su entorno con plantas autóctonas (cardones y tabaibas), de manera que se amortigüen al máximo los efectos ambientales negativos que podrían derivarse de su ejecución.

**Art. 32.- Redes de energía eléctrica**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 150 KW por Ha. bruta de superficie.

Coeficiente de simultaneidad de parcela 0,8.

Las parcelas con demanda previsible superior a 50 KW dispondrán de suministro de MT. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 50 KW, el suministro se realizará únicamente en BT. En principio, sólo se piensa en dotar en BT las parcelas dotacionales públicas.

Las redes de Media Tensión (MT) y Baja Tensión (BT) serán aéreas.

Los Centros de Transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica. Las salidas y entradas de conductor estarán acordes con el Centro de Transformación elegido.

Relación de Transformación: 15-20 KV/380-220 V.

**Art. 33.- Alumbrado público.**

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

La red de alumbrado será aérea y los puntos se dispondrán sobre los postes de las líneas de Baja Tensión.

Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.

Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas. Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.

La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MIBI 010.

Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía, por los correspondientes proyectos técnicos, recomendando el cumplimiento de los siguientes valores.

- \* Iluminación media entre 10 a 15 lux.
- \* Coeficiente de uniformidad > 0,5.

Además de las previstas para la red viaria, las luminarias se distribuirán no sólo en las sendas peatonales sino también en los parques y jardines.

**Art. 34. - Contenido de los proyectos de urbanización.**

a) **Bases para la redacción del proyecto.**

El proyecto se ajustará al Plan Parcial de Ordenación.

El proyecto estará redactado de modo que permita a personas distintas del autor la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.

b) **Documentos del proyecto.**

El proyecto estará formado por los siguientes documentos:

- Memoria y anejos
- Planos
- Pliego de condiciones económico-facultativas.
- Presupuesto.

b.1 **Memoria y anejos.**

El documento nº 1 del proyecto, memoria, constituye la exposición de motivos de las soluciones adoptadas. Contendrá, como mínimo, los elementos que se enumeran a continuación:

1. **Memoria descriptiva**

Se dividirá, al menos, en los siguientes capítulos:

- 1.1. Explanación y pavimentación.
  - 1.1.1. Descripción del proyecto.
  - 1.1.2. Explanación de las parcelas.

Se describirán los criterios seguidos para la explanación de las parcelas, según los usos previstos.

- 1.1.3. Tráfico y aparcamientos previstos.



#### 1.1.4. Descripción de las obras del Polígono.

- Esquema y características generales del sistema viario.
- Pavimentos.
- Bordillos.
- Pendientes de las calles.
- Acuerdos verticales.
- Acuerdos horizontales. Radios.
- Características del terreno.
- Drenaje de los terrenos.
- Movimiento de tierras.
- Descripción de otras obras (muros, pasos a distinto nivel, etc.)

#### 1.2. Alcantarillado

##### 1.2.1. Descripción del proyecto.

1.2.2. Normas Municipales: Se mencionarán las normas locales, o bien las que se contengan en Instrucciones Oficiales, Ordenanzas, etc.

##### 1.2.3. Caudales de desagüe considerados.

##### 1.2.4. Descripción de las obras de alcantarillado del polígono:

- Esquema y características generales del sistema de alcantarillado.
- Tipos de canalización.
- Pozos de registro, sumideros, cámaras de descarga.
- Distancia entre pozos de registro.
- Situación de las zanjas.
- Profundidad de la red.
- Pendientes.
- Diámetro de los conductos tubulares.
- Sistema de depuración y vertido.
- Descripción de otras obras (estación de depuración, etc)

#### 1.3. Abastecimiento de agua.

##### 1.3.1. Descripción del proyecto.

1.3.2. Normas municipales: Se mencionarán las normas locales, o bien las que se contengan en instrucciones oficiales, ordenanzas, etc.

##### 1.3.3. Dotación de agua y caudal de cálculo.

#### 1.3.4. Descripción de las obras de abastecimiento.

- Procedencia del agua y calidad de la misma, caudal de que se dispone y con que autorización hay que contar para asegurar tal disponibilidad (COTOP, Ayuntamiento)
- Esquema y características generales del sistema de abastecimiento.
- Tipo de tuberías y juntas.
- Válvulas, ventosas, desagües, arquetas de registro y bocas de riego.
- Diámetro de las tuberías
- Presiones en la red.
- Descripción de otras obras (depósito, estaciones de corrección, etc.)

#### 1.4. Red de energía eléctrica

El proyecto de urbanización no incluirá las conducciones para las redes de M.T. y B.T., ni las conducciones eléctricas y Centros de Transformación (C.T.) que serán objeto de proyecto específico y que se adjuntará junto al de alumbrado como anexo al proyecto de urbanización.

En todo caso, el diseño de conducciones aéreas se hará de acuerdo con las Normas legales en vigor y a la potencia asignada a cada parcela.

#### 1.5. Red de alumbrado

Será objeto de un proyecto específico que se incluirá junto al de energía eléctrica como anexo al proyecto de urbanización.

#### 1.6. Red de telefonía

Se sujetará a las normas específicas de la CTNE, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización las obras de infraestructura que se determinen por dicha compañía, si bien podrán incluirse en un proyecto específico junto a la red de energía eléctrica y la de alumbrado público y adjuntarse al proyecto de urbanización como anexo al mismo.

1.7. Jardinería y varios.

1.8. Impacto ambiental.

1.9. Programa de trabajo y plazos .

1.10. Fórmulas de revisión de precios.

1.11. Estudio de Seguridad e Higiene.

1.12. Presupuestos.

1.13. Documentos que integran el proyecto:

Se hará una relación de todos los documentos y planos de que consta el proyecto.

2. Anejos de la memoria:

La descripción contenida, en la memoria se complementará con los consiguientes anejos de cálculo de todos los servicios.

## b.2) Planos

El documento nº 2 del Proyecto, Planos incluirá todos los dibujos y croquis necesarios para el perfecto entendimiento y ejecución de la obra.

Contendrá, como mínimo, los siguiente planos:

Planos generales:

- Plano de situación y conexión con el exterior. Escala I:25.000 Plano del estado actual de los terrenos.
- Plano de ordenación: Este plano es igual al correspondiente del Plan Parcial, con las modificaciones que haya sido preciso introducir en las vías. Tendrá una escala I: 1.000.

Explanación y pavimentación:

- Plano clave de replanteo.
- Plano de planta general
- Plano de perfiles longitudinales de las vías (Escala: Vertical 1:100; horizontal 1:1.000).
- Plano de perfiles transversales de las vías.
- Plano de secciones transversales: Tipo, intersecciones y detalles. Escala 1:100
- Plano de obras especiales.

Alcantarillado:

- Plano general de la red.  
En él figurarán las curvas de nivel definitivas.  
Escala recomendada 1: 1.000
- Plano de perfiles longitudinales de los ramales.  
Escala recomendada, horizontal 1: 1.000 y vertical I: 1 00
- Plano de detalles constructivos.
- Plano de desagüe de la red.
- Plano de obras especiales.

Abastecimiento de aguas:

- Plano general de la red.  
En él figurarán las curvas de nivel definitivos. Escala recomendada 1: 2.000.
- Planos de detalles constructivos.
- Plano de la acometida (o acometidas) de la red.
- Plano de obras especiales.

Energía eléctrica:

- Plano general de la red de alta tensión a Escala I: 2.000.
- Plano general de la red de baja tensión a Escala I: 2.000
- Detalles de la red de alta tensión.  
(Cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red).
- Detalles de la red de baja tensión.  
(Cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red)
- Detalles de los centros de transformación.
- Sección tipo de conducciones de energía eléctrica.

Alumbrado público:

- Planta general de la red de alumbrado público.
- Detalles de la red de alumbrado.
- Obras especiales.

Parques y jardines:

- Estado actual del terreno.  
Escala I: 2.000.
- Planta general de paseos y construcciones.
- Plano de redes de servicio.
- Plano de plantaciones.
- Detalle de construcciones.
- Detalle de servicios.

Nota: La descripción de los planos independientes no impide la refundición de varios en uno sólo, siempre que ello no dificulte la comprensión de la información incluida en el mismo.

**b.3) Pliego de Condiciones técnicas facultativas:**

Incluirá las determinaciones que acordes con las diferentes normativas sectoriales permitan controlar la ejecución de las obras ajustándose a una calidad mínima normalizada. También deberá incluir las fórmulas polinómicas a utilizar en caso de aplicarse Revisión de Precios.

**b.4) Presupuestos:**

Deberá contener los siguientes apartados:

- Mediciones.
- Cuadro de precios (Cuadro de precios nº 1: precios unitarios y Cuadro de precios nº 2: precios descompuestos)
- Presupuestos parciales.
- Presupuesto general (con especificación del presupuesto de ejecución material y el presupuesto por contrata)

5.9.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

**Art. 35.- Proyectos de edificación.**

Serán redactados por los técnicos competentes, designados por los promotores de las edificaciones. El contenido será el de la Normativa vigente y de la complementaria exigible por el Ayuntamiento de Arona en sus Ordenanzas al efecto.

**Art. 36.- Licencias.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Se fijará un aval o fianza mínima que garantice la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar durante la realización de las obras en la parcela. Dicha licencia se calculará, en su caso según lo establecido y aprobado por el Ayuntamiento de Arona.

En caso de no existir previsión al respecto, o con carácter subsidiario, la cuantía de la fianza se determinará por aplicación de la siguiente fórmula:

$$F = m \cdot 10.000(I + Cv)$$

Donde: m = Frente de la parcela

F = Cuantía de fianza en pesetas.

Cv = Índice acumulativo del coste de vida desde la fecha de aprobación del Plan Parcial (Cv = 0, en el año 1.998).

Que serán retornadas en todo, en parte, o exigirán cantidades económicas-complementarias si los desperfectos fuesen mayores, como condición imprescindible antes de autorizarse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicios.

**Art. 37.- Accesos a parcelas**

El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia (que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados).

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos.

**Art. 38.- Niveles de edificación y rampas.**

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes del terreno deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes  $\pm 45$  por ciento, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del dos por ciento (2%).

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con longitud no inferior a 5,00 metros, contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela.

**Art. 39.- Depósitos en parcelas y desperfectos en vías.**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales, ubicación de maquinaria de elevación, de elaboración de hormigones/morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas, medios auxiliares, etc.

El propietario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas, respondiendo con la fianza depositada.

**Art. 40.- Aparcamientos en la vía pública.**

A tenor de las secciones tipo de la calzada establecidas en el Plan Parcial, se pondrán computar, a efectos de los exigidos en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, un aparcamiento en línea por cada 5 metros de calzada, a ambos lados de ésta.

No obstante, se descontarán los tramos curvos, medidos en el eje de la calle, y una longitud de 2 metros de tramo recto por cada punto de acuerdo. También se descontará una longitud de 7 metros por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre de aparcamiento.

El proyecto de edificación de la parcela deberá demostrar la ubicación de plazas de aparcamiento, para cumplir la dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, pudiendo computar como propias, 0,43 plazas por 80 m<sup>2</sup> construidos de las existentes en la red viaria, debiendo pues situarse las otras 0,57 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de cada parcela. Lo expuesto representa que en el interior de cada parcela, como mínimo, debe preverse una plaza de aparcamiento por cada 175 m<sup>2</sup> o fracción construidos.



5.10.- CONDICIONES DE USO.

**Art. 41.- Usos prohibidos**

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes Ordenanzas.

**Art. 42.- Usos tolerados.**

En suelo de uso residencial se permite el uso comercial en planta baja y el de oficinas y despachos profesionales en todas las plantas.

En el suelo de uso residencial en casas aterrazadas de supermercado, bar o restaurante en la planta baja y que tengan acceso al eje 1 y de oficina o despachos profesionales en todas las plantas.

En suelo de uso comercial y en el de equipamiento público se tolera el uso de vivienda para el personal de vigilancia.

**Art. 43.- Usos obligatorios.**

Serán los especificados en el plano de zonificación del presente Plan Parcial y tendrán las condiciones específicas que se determinan en las presentes Ordenanzas Regulatoras al referirse a las normas o condiciones particulares de edificación de cada zona.

5.11.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

**Art. 44.- Emisiones gaseosas.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE 22-4-75), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Cumplirán además cuanta normativa sobre el particular esté vigente en el momento de la solicitud de licencia y puesta en marcha de la actividad.

**Art. 45.- Aguas residuales.**

Las aguas residuales de las instalaciones hoteleras no podrán superar los siguientes parámetros:

**CARACTERÍSTICAS FÍSICO-QUÍMICAS**

- Temperatura: ..... Ambiente
- pH: .....6,5 a 9
- Materiales en suspensión: .....300 mg/l.

**CARACTERÍSTICAS QUÍMICAS**

- DBO5 ..... < 300 mg/l.

**Art. 46.- Niveles sonoros y vibraciones.**

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior del ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

- Entre las 8 y 22 horas..... 78 dBA
- Entre las 22 y 8 horas..... 55 dBA



Los ruidos se expresarán y medirán en decibelios en la escala "A". siendo "A" la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias a los efectos perseguidos en estos aspectos.

**Art. 47.- Aplicación de normas higiénicas y de seguridad.**

Se cumplirá toda la normativa sectorial vigente. Además, si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación se estará a lo que dictaminen los servicios Técnicos del Ayuntamiento de Arona.

5.12.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

**Art. 48.- Instalaciones de protección contra el fuego.**

Como norma general serán de aplicación las normas sectoriales vigentes que regulan este aspecto edificatorio. En todo caso, serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua del Polígono fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 5.000 litros por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción, de parcela, de capacidad mínima y que asegure un presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en la zona de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

Edificios residenciales: En cada planta se instalará un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal. Si la fachada no alcanza los 40 m. se instalará al menos un equipo.

Centro comercial y Centros dotacionales públicos: En cada planta se instalarán un equipo por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie con un mínimo de 2 equipos y una distancia no superior a 40 metros uno de otros. Uno de los equipos se instalará junto la puerta de entrada a la Centro, y el resto en el interior de la misma.

5.13.- CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS.

**Art. 49.- Medidas ambientales.**

Durante las fases de urbanización y construcción de edificaciones se procurarán minimizar los efectos negativos ambientales.

**Art. 50.- Parcelas de uso residencial casas aterrazadas.**

Las parcelas, o en su caso, la parcela de uso unifamiliar (Zona 8: Casas aterrazadas) deberán adecuarse al hábitat tradicional canario

**Art. 51.- Parcelas de uso residencial en bloque abierto, centro comercial y centros dotacionales.**

En las edificaciones en bloque abierto de uso residencial se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- \* Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se representarán en su verdadero valor.
- \* Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del polígono, a la carretera que lo circundan por su exterior y al espacio natural de especial protección y a las zonas verdes definidas en el Plan Parcial.
- \* Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.
- \* Las empresas que desarrollen la actividad de mantenimiento de cada conjunto edificatorio o en su caso, la correspondiente comunidad de propietarios, quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- \* Los rótulos adosados o sobre caballetes, se permiten, siendo la empresa beneficiaria responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- \* Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar el tráfico rodado.
- \* Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque está sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

- \* Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las instalaciones hoteleras deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- \* El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- \* Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la tachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m., medido desde la línea de edificación.
- \* El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el almacenamiento de productos.

Por su parte el Centro comercial debe realizarse con material propio del país, procurando adaptarse al hábitat y condiciones de las construcciones típicas canarias, huyendo de modernismos y materiales inadecuados. De igual manera se tratará la parcela deportiva, adecuándola al entorno que la rodea.

Por su parte, el Ayuntamiento de Arona, cuidará que el desarrollo de las parcelas dotacionales públicas se realice con el mismo esmero y cuidado exigido al resto de los usuarios.



**Usos permitidos:** Se permite el uso residencial en todas las plantas, si bien en planta baja se admite el comercial para supermercados y hostelería (bares, bodegas, restaurantes, etc.), siempre que tengan acceso directo al Eje 1. Se admite también el uso de oficinas y despachos profesionales en todas las plantas.

**Art. 56.- Disposiciones relativas a la edificación en zona 5 (bloques aislados para uso comercial y deportivo).**

**Parcela mínima:** 600 m<sup>2</sup>.

**Frente mínimo de parcela:** 20 metros.

**Ocupación máxima:** 40% incluyendo en ella tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares.

**Altura máxima y edificabilidad:** 7 metros, correspondiente a planta baja y alta, con una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la comercial y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la deportiva.

**Retranqueos:** La edificación se retranqueará al menos tres metros o la mitad de su altura con respecto a todos los linderos

**Usos permitidos:** En el uso comercial se admite la construcción de una vivienda para el personal de vigilancia.

**Art. 57.- Sistemas.**

Se propone como vinculante el trazado viario del Eje 1 propuesto en el plano de ordenación que se adjunta, teniendo carácter indicativo el fondo de saco previsto, por considerarse de carácter secundario. La vía perimetral que separa el sector urbanizable del sector de suelo rústico de protección tendrá una sección de 4 m y dará continuidad a la de Oasis del Sur. Podría cambiar la ubicación del Eje 2, a través de un Estudio de Detalle, manteniéndose como vía y aparcamientos públicos una superficie equivalente a la actual. Los parques y jardines se plantarán con vegetación autóctona. La ELG-C se conservará tal y como se encuentra actualmente.

**Art. 58.- Edificabilidad de equipamientos.**

La edificabilidad de las áreas de equipamientos es de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siguiendo el acuerdo adoptado por la CUMAC en su sesión de 13 de junio de 1990, incorporado al Plan General tras el acuerdo de 9 de junio de 1994. Así mismo se recomienda no

superar 2 alturas, con 7 metros para el equipamiento social y escolar. El mismo criterio se seguirá para el equipamiento deportivo en función del uso específico que se le pretenda dar.

**Art. 59.- Parámetros.**

Las magnitudes máximas previstas para el desarrollo del Plan Parcial COLINAS DE GUAZA serán:

Superf. total	Edificab.	Superf. edificable	Nº viviendas (*)
109.936 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	32.981 m <sup>2</sup>	250

(\*) (20 % de la superficie construida de uso residencial destinada a usos tolerados)

**Art. 60.- Sistema de actuación.**

Se establece como aplicable el sistema de compensación.

**Art. 61.- Servidumbre de carretera.**

Las parcelas RBA 1, RBA 2, RBA 5 tendrán un retranqueo mínimo de 15 metros con respecto al eje de la carretera de Los Cristianos a Guaza.

**Art. 62.- Sistemas de comunicación**

\* Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano, tales como bancos, estatuas, fuentes ornamentales, etc.

\* Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen, excepto la construcción de kioscos desmontables en las zonas peatonales a través de concesión municipal, una vez se materialice la cesión al Ayuntamiento, no pudiendo ocupar más del 2% de la superficie total del sistema.



\* Condiciones de uso: Serán las siguientes:

Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal, con las matizaciones expuestas.

### Art. 63.- Espacios libres

a) Espacios libres de dominio público:

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder, permitiéndose el paso o ubicación de instalaciones de los servicios.

b) Espacios libres de dominio privado:

Son los resultantes de los retranqueos mínimos a linderos.

c) Espacio Libre General C:

Es la superficie reservada y delimitada como tal por la CUMAC e incorporada al Plan General vigente por acuerdo de 9 de junio de 1994.

- Condiciones de edificación: No son edificables, salvo concesión del Ayuntamiento de kioscos para bebidas y periódicos únicamente en los espacios libres locales, una vez materializada la cesión a aquél por parte de los propietarios y sin que la superficie empleada no supere el 2% del total del sistema.
- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los desmontables de los kioscos en caso de concesión.
- Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada, o para la ubicación de servicios o instalaciones complementarias de la urbanización.
- Condiciones de restricción: Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

### Art. 64.- Zona de servicio.

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del Polígono tales como centros de transformación, conducciones, depósito de agua, depuradora, etc.

Condiciones de edificación:

- Retranqueos de edificación: Se podrán realizar en líneas de cierre de parcelas, con objeto de facilitar su revisión.
- Ocupación máxima de parcela: La necesaria para la instalación específica.

Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
- Altura máxima de la edificación, 6 m.
- Para evitar impactos visuales no deseables, procurarán estar semienterrados y se plantarán a su alrededor plantas autóctonas que los enmascaren.

### Art. 65.- Ordenanza especial sobre aplicación general de las Normas de cada zona.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá la más favorable al mismo.

Cuando existan contradicciones entre esta normativa y los planos prevalecerá esta normativa.



Cuando la superficie de una parcela al replantearse después de la ejecución de las obras de urbanización varíe en más o en menos de la que se indica en los planos y en los cuadros de magnitudes básicas prevalecerá en todo caso **la superficie edificable** que se determina en tales cuadros para la parcela en cuestión, aunque ello suponga en la práctica que variará el coeficiente de edificabilidad, hacia arriba o hacia abajo.

5.15 .- EDIFICACIONES EXISTENTES.

**Art. 66.- Ordenanza especial sobre edificaciones existentes.**

Al existir actualmente un enclave dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial, se plantean dos soluciones:

- 1ª.- Permanecer fuera de ordenación, admitiéndose obras de consolidación, pero no obras de modificación, reforma, ampliación o sustitución sin adecuarse a las condiciones establecidas por estas Ordenanzas Regulatoras.
- 2ª.- Derribo y adecuación de las nuevas edificaciones a la normativa específica de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

5.16.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.

Art. 67.- Cuadro-resumen de parámetros urbanísticos.

A efectos de una mayor claridad se presenta un cuadro-resumen de parámetros urbanísticos basado en el que se adjuntaba en la memoria del presente Plan Parcial y que materializa las principales características del mismo:

CUADRO-RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE DEFINEN LA ORDENACIÓN  
(Art, 58 del RP).

USO	SUPERFICIE (m2)	ÍNDICE (K)	SUP. EDIFICABLE (m2)	Nº Viv. (n)	ALTURA nº plant. h
<b>1) Residencial (*):</b>					
RBA1:	27.025	0,48	12.972	104	B + 3 13
RBA2:	14.440	0,48	6.931	56	B + 3 13
RBA3:	8.630	0,48	4.142	34	B + 3 13
RBA4:	7.092	0,4511	3.199	26	B + 2 10
RBA5:	6.202	0,3455	2.143	18	B + 2 10
RCA1:	4.350	0,3489	1.518	12	B + 2 10
<b>2) Equipamiento privado:</b>					
ED:	1.260	0,10	126	-	B + 1 7
EC:	1.920	0,50	960	-	B + 1 7
<b>3) Equipamiento público:</b>					
EE:	2.500	0,33	825	-	B + 1 7
ES:	500	0,33	165	-	B + 1 7
<b>4) Red viaria:</b>					
Vías rodadas:	22.922				
Vías peatonales:	2.101				
<b>5) Esp. Lib. Locales:</b>					
ZV 1:	2.000				
ZV 2:	2.000				
ZV 3:	6.994				
<b>Total Superficie:</b>	<b>109.936</b>	<b>0,30</b>	<b>32.981</b>	<b>250</b>	
<b>6) Esp.Lib.General:</b>					
ELG.-C:	7.064				
<b>TOTAL SECTOR:</b>	<b>117.000</b>	<b>0,2819</b>	<b>32.981</b>	<b>250</b>	

(\*). El 20 % de la superficie se destinará a usos complementarios contabilizándose únicamente 250 viviendas en todo el sector.

Los Cristianos, Mayo de 1999

El técnico autor del Plan Parcial

Juan José Bértolo Cadenas

Ingeniero de Caminos (Colegiado nº 2.935)

Doctor en Derecho

Miembro de número de la AETU

