



DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 57 folios y de 10 planos, fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 de abril de 1.986

Arona, a 12 de abril de 1.986



DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de INDICE folios y de ..... planos, fué aprobado ..... por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día ..... de ..... de 1.9.....

Arona, a ..... de ..... de 1.9.....

CAPITULO I - CONDICIONES GENERALES

El Secretario,

ARTICULO 1 - Ambito.....	Pag. 1
ARTICULO 2 - Licencias.....	" 1
ARTICULO 3 - Grandes Parcelas Residenciales.	" 2



CAPITULO II - CONDICIONES DE USO - A-GRANDES PARCELAS RESIDENCIALES

ARTICULO 4 - Uso de alojamientos turísticos.	" 2
ARTICULO 5 - Uso de viviendas.....	" 3
ARTICULO 6 - Uso de comercio.....	" 3
ARTICULO 7 - Usos complementarios.....	" 3
ARTICULO 8 - Uso de industria.....	" 3
ARTICULO 9 - Uso de garages.....	" 3

B-PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

ARTICULO 10 - Equipamiento Social.....	" 4
ARTICULO 11 - Equipamiento Escolar.....	" 4
ARTICULO 12 - Parque Deportivo.....	" 4



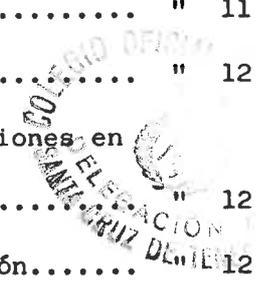
CAPITULO III - CONDICIONES DE VOLUMEN - A-GRANDES PARCELAS RESIDENCIALES



ARTICULO 13 - Solar edificable.....	Pag. 5
ARTICULO 14 - Volúmen de la edificación...	" 5
ARTICULO 15 - Altura de las edificaciones.	" 6
ARTICULO 16 - Construcciones en la cubierta.	" 7
ARTICULO 17 - Altura de pisos.....	" 8
ARTICULO 18 - Separación de los linderos y entre edificaciones.....	" 8
ARTICULO 19 - Vegetación y construcciones en los espacios libres.....	" 9
ARTICULO 21 - Chimeneas de ventilación.....	" 10

B-PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

ARTICULO 22 - Solar edificable.....	" 10
ARTICULO 23 - Volúmen de la edificación.....	" 10
ARTICULO 24 - Altura de las edificaciones...	" 11
ARTICULO 25 - Construcciones en la cubierta.	" 11
ARTICULO 26 - Altura de pisos.....	" 11
ARTICULO 27 - Separación de los linderos y en tre las edificaciones.....	" 11
ARTICULO 28 - Salientes y vuelos.....	" 12
ARTICULO 29 - Vegetación y construcciones en los espacios libres.....	" 12
ARTICULO 30 - Chimeneas de ventilación.....	" 12



CAPITULO IV - CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS



ADAPTACION A LA LEY DEL SUELO Y O.U. DE 2-5-1.975

PLAN PARCIAL TINGUAFAYA

ORDENANZAS

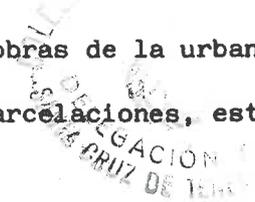
CAPITULO I

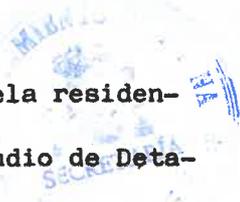
=====

CONDICIONES GENERALES

ARTICULO 1            Las presentes Ordenanzas serán de aplicación dentro del  
Ambito                terreno ordenado por el Plan Parcial Tinguafaya.

ARTICULO 2            Todas las obras de nuevas edificaciones o reforma de las  
Licencias:            existentes a realizar dentro del ámbito de aplicación, sea cual  
                              sea su carácter; los cambios de uso; las obras de la urbaniza-  
                              ción secundaria y las parcelaciones y reparcelaciones, estarán  
                              sujetas a previa licencia municipal.





ARTICULO 3                    Para poder edificar dentro de una Gran Parcela residen-  
 Grandes                    cial será precisa la aprobación previa de un Estudio de Deta-  
 Parcelas                    lle en el que se defina la ordenación de los volúmenes dentro  
 Residenciales:            de ella y la red de vías interiores que constituyen la urbani-  
                                  zación secundaria, de acuerdo con el Artº. 65, 1 c) del Regla-  
                                  mento de Planeamiento.

                                 Será preciso, asimismo, la aprobación previa de los co-  
 rrespondientes Proyectos de Parcelación y Urbanización secun-  
 daria, y la ejecución de esta última, salvo lo previsto en el  
 Artº. 41, 1 del Reglamento de Gestión.

                                 Las características constructivas y de cálculo de la ur-  
 banización secundaria deberán ser análogas a las de la urbani-  
 zación primaria, y a su terminación deberá ser cedida al Ayun-  
 tamiento para su conservación formando un conjunto único con  
 aquella.

CAPITULO II  
 =====

CONDICIONES DE USO

A - GRANDES PARCELAS RESIDENCIALES

ARTICULO 4                    Se admite todo tipo de alojamiento turístico hotelero  
 Uso de                    o extrahotelero.  
 alojamientos  
 turísticos:





ARTICULO 5 Se admiten todos los tipos de vivienda.

Uso de vivienda:

ARTICULO 6 Será obligatorio destinar a Equipamiento Comercial al menos 2 m2. edificados por cada 100 m2. edificados residenciales o fracción.

Uso de comercio:

ARTICULO 7 Se admiten los usos complementarios necesarios para las explotaciones turísticas como comercios, bares, restaurantes, salas de fiesta, espectáculos, salones de convenciones, instalaciones deportivas, instalaciones de baños, peluquerías, lavanderías, instalaciones artesanas dirigidas al turismo, etc.

Usos complementarios

ARTICULO 8 Se admiten todas las instalaciones industriales de cobertura de los alojamientos turísticos, siempre que sean compatibles con ellos de acuerdo con lo preceptuado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas o disposiciones que lo sustituyan.

Uso de industria:

ARTICULO 9 Es obligatorio el establecimiento de una plaza de aparcamiento o garage en el interior de las parcelas residenciales en que se subdivide una Gran Parcela, por cada 200 m2. construidos o fracción.

Uso de garages:





B - PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

ARTICULO 10                    En la parcela de Equipamiento Social será obligatorio  
Equipamiento                    destinar, como mínimo, las siguientes superficies construí-  
Social:                            das a los usos que se señalan.

- . Usos administrativos..... 200 m2.
- . Usos sanitarios..... 200 m2.

Igualmente deberá preverse dentro de la parcela una plaza de aparcamiento o garage por cada 100 m2. construídos o fracción. Se permiten otros usos complementarios de los principales.

ARTICULO 11                    La parcela de Equipamiento Escolar deberá subdividirse  
Equipamiento                    en otras dos con los siguientes usos y dimensiones.

- Escolar:                        . Preescolar, - Guardería..... 1.696 m2.
- . E.G.B..... 10.000 "

Deberá preverse dentro de la parcela una plaza de aparcamiento o garage por cada 100 m2. construídos o fracción. Se permiten otros usos complementarios de los principales.

ARTICULO 12                    Dentro de la parcela de Parque Deportivo podrán admitir  
Parque                            se aquellos otros usos complementarios de las instalaciones  
Deportivo:                        deportivas tales como bares, restoranes, salas de reunión,  
    etc.



SECRETARÍA

CAPITULO III

=====

CONDICIONES DE VOLUMEN

A - GRANDES PARCELAS RESIDENCIALES

ARTICULO 13                    Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:  
Solar

- edificable:
- 1ª. - Que tenga acceso directo a una o más vías públicas, sean de la urbanización primaria o secundaria, sean de tráfico rodado o de peatones; o que tenga acceso a una de tales vías a través de un terreno poseído en común.
  - 2ª. - La superficie mínima de la parcela será de 250 m2.
  - 3ª. - Que esté incluida en alguna Gran Parcela con Estudio de Detalle y Parcelación aprobados.

ARTICULO 14                    Las superficies edificables máximas son las que se reflejan en el Plano nº. 3, Viario y Parcelario y en el Cuadro de Características de estas Ordenanzas.

Volúmen  
de la  
edificación:                    Se considera como superficie edificable, toda la que sea habitable. A estos efectos, una superficie edificable será considerada habitable cuando se halle situada en una planta que tenga, al menos, una fachada exterior en la que sea posible abrir un hueco de 0,60 m. de altura.

De esa planta, la edificación que se considera habita-



table, y nunca mayor de 10 m., siempre que no rebase en ningún punto la altura de 7 m. sobre la rasante de la calle travesera (vía B) en la perpendicular trazada desde el punto al eje de dicha calle.

La altura, y por tanto la superficie edificable de una edificación se medirá desde el pavimento de la planta habitable más baja hasta el pavimento de la cubierta.

No se computarán a efectos del cálculo de la altura máxima, la superficie habitable necesaria para la entrada de vehículos o personas a un sótano, siempre que el hueco máximo para esa entrada no tenga una anchura mayor de 4 m.; ni las plantas abiertas.

Tampoco se computarán, a efectos del cálculo de la altura máxima, la superficie habitable necesaria para la salida de escalera a la azotea y depósitos de agua.

Cuando las cubiertas no sean horizontales, el volumen creado por la pendiente del tejado no computará como superficie habitable mientras su altura máxima no exceda de dos metros del punto más bajo de ese tejado.

ARTICULO 16                      Las únicas construcciones permitidas sobre la cubierta  
Construcciones                    son las necesarias para la salida de escalera y depósitos de  
en la                                    agua o de refrigeración del aire acondicionado, que en ningún  
cubierta:                                caso podrán sobrepasar tres metros sobre la altura máxima permitida a la edificación sin que sobre esa altura pueda construirse ningún tipo de muro o cerramiento. Los antepechos, patinillos de ventilación, muros y chimeneas no podrán elevarse más de 1,20 m. sobre la altura máxima permitida a la edificación.

DELEGACION DE SANTA CRUZ DE



No se permitirá la instalación de depósitos para almacenamiento de agua o refrigeración sino rodeados por cerramientos.

ARTICULO 17 La altura mínima de piso a techo será de 2,50 m. Excepcionalmente puede admitirse una altura mínima de 2,20 m. de Altura de pisos: piso a techo en locales no vivideros tales como garages, aseos, depósitos, etc.

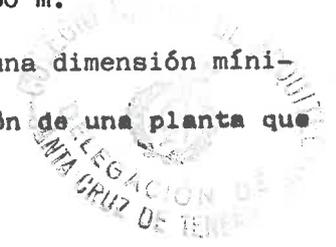
ARTICULO 18 La distancia mínima desde cada punto de cada fachada de Separación de los linderos y entre edificaciones: una superficie habitable -tal como se define en el ARTICULO 14- a los linderos de una Gran Parcela será de 5 m.

Los volados de todo tipo, aunque no sean superficie habitable, deberán cumplir asimismo esta distancia.

Dentro de esos espacios de separación no podrán construirse muros de más de 1,50 m. de alto sobre la rasante correspondiente a la vía pública. En caso de que el espacio de separación se encuentre más alto que la vía pública, deberá estar por debajo de una línea de 45º. desde la altura de 1 m. sobre la rasante correspondiente a la vía en el lindero de la Gran Parcela.

La separación mínima entre fachadas de edificaciones, dentro de la Gran Parcela, cuando una de ellas tenga huecos con posibilidad de vistas, será de 6 m. Cuando ninguna de ellas tenga tales huecos, podrá ser de 3,50 m.

Los patios interiores deberán tener una dimensión mínima de 3,50 m. cuando exista una edificación de una planta que





de frente a él; de 4,50 m. si es de dos plantas, y de 6 m. si es de tres plantas.

Podrá adosarse dos o más edificaciones cuando formen parte de un único proyecto.

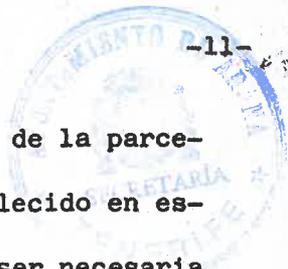
ARTICULO 19                    Los balcones y terrazas no se considerarán como habitables a efectos del cálculo de la superficie construída. Sin embargo sí deben cumplir como si lo fueran en lo que se refiere a separación de linderos y entre edificaciones. Igualmente se computarán como habitables a efectos de que se encuentren incluidos dentro del 30 % del solar que puede ser ocupado, cuando se encuentren a más de 1 m. de altura sobre el terreno inmediato.

ARTICULO 20                    Los espacios libres no-públicos, dentro de una gran parcela, deberán estar ajardinados al menos en un 30 %, y deberán tener como mínimo un árbol cada 200 m2. de superficie.

Vegetación y construcciones en los espacios libres:                    Cuando estos espacios libres estén destinados a jardín, se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubierta (por lo menos sin cerrar en dos de sus lados), y en general las construcciones propias del destino a que se dedique el espacio libre tales como piscinas, campos de tenis, etc.







d) La disposición de las edificaciones dentro de la parcela es libre siempre que se cumpla lo establecido en estas Ordenanzas. La parcelación que pueda ser necesaria podrá hacerse con la misma libertad.

ARTICULO 24 Es de aplicación el Artº. 15 con una altura máxima en  
Altura cualquier punto de tres plantas de superficie habitable, y  
de las nunca mayor de 10 m.  
edificaciones:

ARTICULO 25 Es de aplicación el Artº. 16.  
Construcciones  
en la  
cubierta:

ARTICULO 26 Es de aplicación el Artº. 17.  
Altura  
de pisos:

ARTICULO 27 Es de aplicación el Artº. 18.  
Separación  
de los  
linderos  
y entre las  
edificaciones:





ARTICULO 28                    Es de aplicación el Artº. 19.  
Salientes  
y vuelos:

ARTICULO 29                    Es de aplicación el Artº. 20 excepto que no se exige  
Vegetación y            el ajardinamiento aunque sí el arbolado.  
construcciones  
en los espacios  
libres:

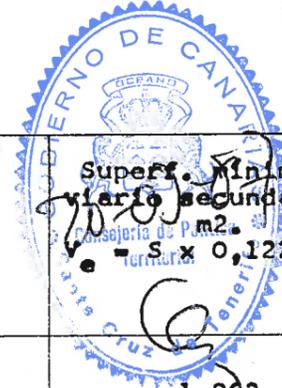
ARTICULO 30                    Es de aplicación el Artº. 21.  
Chimeneas de  
ventilación:



CAPITULO IV

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS

Parcela No	Superficie m2. S	Uso principal	Máx. superf. ocupada con edifc. m2.	Edificabilidad m2/m2. E	Superf. edific. máxima m2. SE = S X E	Superf. edific. máx. resid. m2. SER = $\frac{100 \text{ SE}}{102}$	Superf. edific. mínima comercial m2. SEC = $\frac{\text{SER}}{100} \times 2$	Superf. mínima viario secundario m2. V = S x 0,1227	No mínimo plazas aparcamient (1)
1+2	15.175	Residencial	4.553	0,666	10.106	8.625	173	1.862	50
3	7.065	"	2.120	0,666	4.710	4.019	80	867	23
4	22.724	"	6.817	0,5	11.362	9.696	194	2.788	56
5	3.195	"	959	0,5	1.598	1.364	27	392	8
6	7.337	"	2.201	0,5	3.669	3.131	63	900	17
7	9.490	"	2.847	0,5	4.745	4.049	81	1.164	23
8	12.932	"	3.879	0,5	6.466	5.518	110	1.586	32
9	4.855	Parque depor.	---	0,5	2.427	---	---	---	---
10	13.080	Residencial	3.924	0,5	6.540	5.581	112	1.604	32
11	8.986	"	2.696	0,5	4.493	3.834	77	1.102	22
12	13.687	"	4.106	0,5	6.843	5.840	117	1.679	34
13	6.359	Equip. Social	---	0,5	3.179	---	---	---	---
14	9.216	Residencial	2.765	0,5	4.608	3.932	78	1.130	22
15	7.755	"	2.327	0,5	3.877	3.308	66	951	20
16	7.150	"	2.145	0,5	3.575	3.051	61	877	17
17	8.902	"	2.671	0,5	4.451	3.799	76	1.092	22
18	11.696	Equip. escol.	---	0,5	5.848	---	---	---	---
19	7.273	Residencial	2.182	0,5	3.637	3.103	62	892	18
					92.136	68.850	1.377		396



(1) Sólo si se agota el volumen edificable residencial máximo SER. Si no se agota, de acuerdo con las Ordenanzas.

Santa Cruz de Tenerife, Octubre de 1.986.-

Los Arquitectos

Fdos Javier Díaz-Llanos La-Roche  
Vicente Saavedra Martínez

CAPITULO IV



CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS

Superficie m2. S	Uso principal	Máx. superf. ocupada con edifc. m2.	Edificabilidad m2/m2. E	Superf. edific. máxima m2. SE = S X E	Superf. edific. máx. resid. m2. SER = $\frac{100 SE}{102}$	Superf. edific. mínima comercial m2. SEC = $\frac{SER}{100} \times 2$	Superf. mínima viario secundario m2. $V_e = S \times 0,1227$	Nº mínimo plazas aparcamiento (1)
15.175	Residencial	4.553	0,666	10.106	9.908	198	1.862	50
7.065	"	2.120	0,666	4.710	4.618	92	867	23
22.724	"	6.817	0,5	11.362	11.139	223	2.788	56
3.195	"	959	0,5	1.598	1.567	31	392	8
7.337	"	2.201	0,5	3.669	3.597	72	900	17
9.490	"	2.847	0,5	4.745	4.652	93	1.164	23
12.932	"	3.879	0,5	6.466	6.339	127	1.586	32
4.855	Parque depor.	---	0,5	2.427	---	---	---	---
13.080	Residencial	3.924	0,5	6.540	6.412	128	1.604	32
8.986	"	2.696	0,5	4.493	4.405	88	1.102	22
13.687	"	4.106	0,5	6.843	6.709	134	1.679	34
6.359	Equip. Social	---	0,5	3.179	---	---	---	---
9.216	Residencial	2.765	0,5	4.608	4.517	90	1.130	22
7.755	"	2.327	0,5	3.877	3.801	76	951	20
7.150	"	2.145	0,5	3.575	3.505	70	877	17
8.902	"	2.671	0,5	4.451	4.364	87	1.092	22
11.696	Equip. escol.	---	0,5	5.848	---	---	---	---
7.273	Residencial	2.182	0,5	3.637	3.565	71	892	18
				92.135	79.098	1.580		

(1) Sólo si se agota el volumen edificable residencial máximo SER. Si no se agota, de acuerdo con las Ordenanzas.

Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 1.985

Los Arquitectos

*[Handwritten signatures]*

Pdo: Javier Díaz-Llanos La-Roche  
Vicente Saavedra Martínez

colegio oficial de arquitectos de canarias  
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el  
trámite establecido en el  
artículo 41 de la ley del  
suelo. (r. d. 1346/1976)

-6 NOV. 1985

fecha \_\_\_\_\_ el arqto. de control \_\_\_\_\_  
número **138140**

Conforme al encargo del propietario