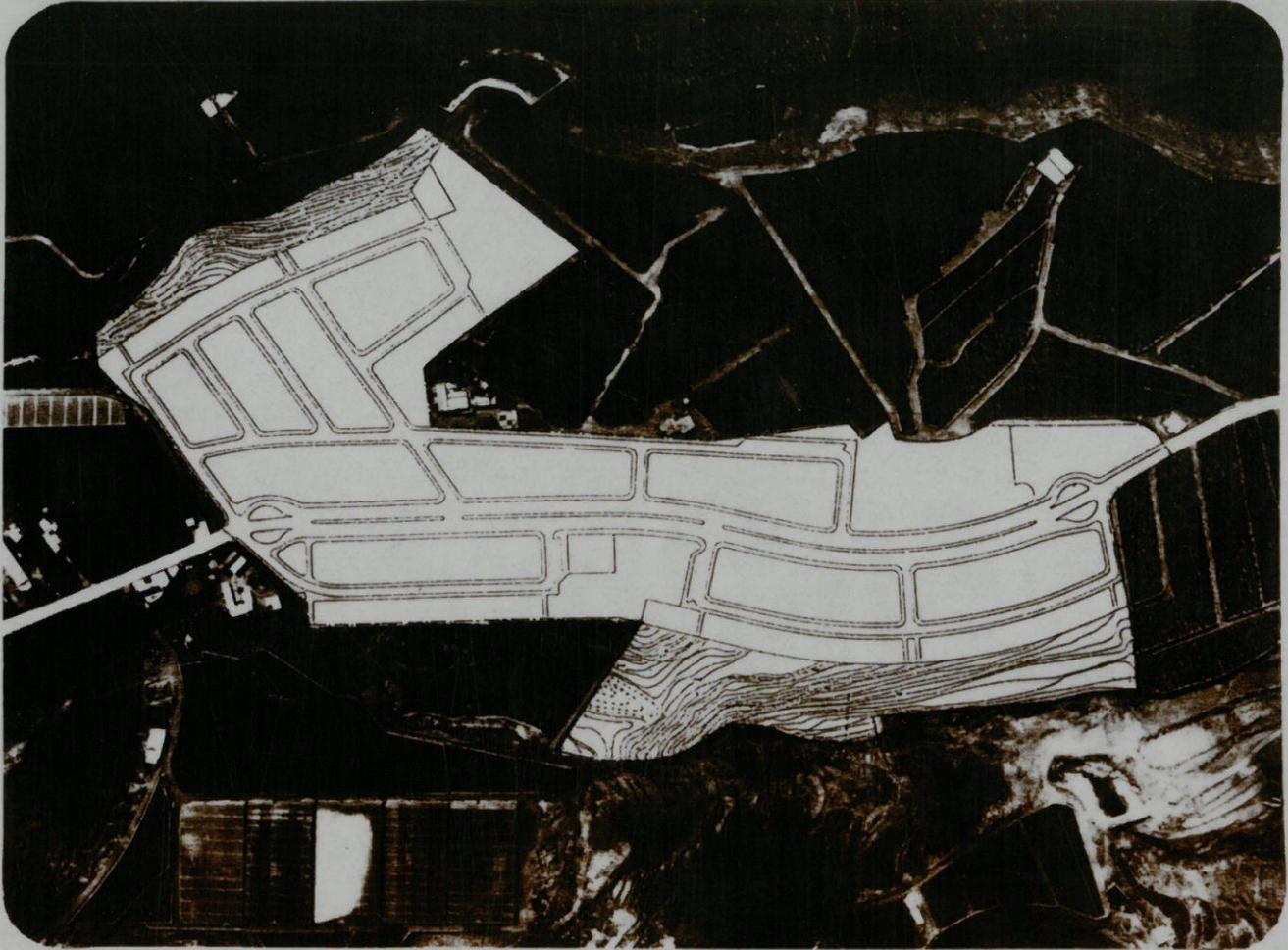




GESTUR TENERIFE

GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S. A.



**PLAN PARCIAL
DE ORDENACION URBANA
DEL SECTOR DE
"PIEDRA HINCADA"**

TERMINO MUNICIPAL DE GUIA DE ISORA

TECNICOS REDACTORES:

ESCOLASTICO AGUIAR GONZALEZ
INGENIERO DE CAMINOS

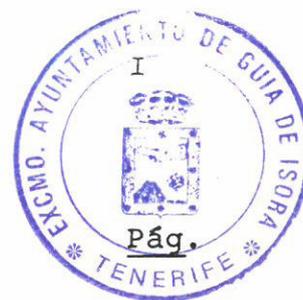
FELIPE HODGSON RAVINA
ARQUITECTO

DOCUMENTO N° 4
ORDENANZAS REGULADORAS

JULIO - 1988

DOCUMENTO N.º 4
ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE



0.	INTRODUCCIÓN	1
0.1.	OBJETO	1
0.2.	RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE	1
0.3.	AMBITO DE APLICABILIDAD	2
0.4.	OBLIGATORIEDAD	3
0.5.	VIGENCIA	3
0.6.	CONTENIDO	3
1.	GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS	5
1.1.	ELEMENTOS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS	5
1.2.	DEFINICIONES	6
1.2.1.	Sector	6
1.2.2.	Espacios Libres de Dominio y Uso Público	6
1.2.3.	Zonas de Equipamiento	6
1.2.4.	Vías de Tráfico	7
1.2.5.	Vías Peatonales	7
1.2.6.	Jardines del Viario	7
1.2.7.	Aparcamiento	8
1.2.8.	Solar	8
1.2.9.	Manzana	8
1.2.10.	Parcela	8
1.2.11.	Edificación	9
1.2.12.	Alineación de Manzana	9
1.2.13.	Frente de Parcela	9
1.2.14.	Lindero de Parcela	9
1.2.15.	Alineación de Fachada	9



1.2.16. Alineación de Fachada Interior	10
1.2.17. Chaflán	10
1.2.18. Retranqueo	10
1.2.19. Salientes	11
1.2.20. Rasante de Parcela	11
1.2.21. Altura Reguladora	11
1.2.22. Superficie Ocupada	11
1.2.23. Superficie Edificada	11
1.2.24. Superficie Total Construida	12
1.2.25. Edificabilidad	12
2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	13
2.1. CALIFICACION DEL SUELO	13
2.1.1. Clasificación de Usos	13
2.1.1.1 Uso residencial	13
2.1.1.2 Uso turístico	14
2.1.1.3 Uso industrial	14
2.1.1.4 Uso de Servicios	16
2.1.1.5 Equipo	17
2.1.1.6 Areas libres	18
2.1.2. Clases de Edificación	19
2.1.3. Zonificación	19
2.1.3.1. Zona residencial intensiva	20
2.1.3.2. Zona de equipamiento	21
2.1.3.3. Zonas de espacios libres de dominio y uso público	22



2.1.3.4. Zonas de vías de tráfico rodado y peatonal	23
2.1.4. Obras Fuera de Ordenación	25
2.2. ESTUDIOS DE DETALLE	26
2.3. PROYECTOS DE URBANIZACION	27
2.4. PARCELACIONES	28
3. NORMAS DE EDIFICACION	29
3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA	29
3.1.1. Conservación de los Edificios	29
3.1.2. Vallados	29
3.1.3. Cimentaciones	30
3.1.4. Zócalos	30
3.1.5. Derribos	31
3.1.6. Vertederos	31
3.1.7. Afectación a Calles	32
3.1.8. Almacenamiento de Materiales	32
3.1.9. Responsabilidad Profesional	33
3.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES	33
3.2.1. Condiciones de Volumen	33
3.2.1.1. Edificación cerrada	33
3.2.1.2. Edificación abierta	43
3.2.2. Condiciones Sanitarias	47
3.2.2.1. Ventilación interior	47
3.2.2.2. Chimeneas	47



3.2.2.3. Ascensor	48
3.2.2.4. Semisótanos	48
3.2.2.5. Sótanos	48
3.2.2.6. Cabida mínima	49
3.2.2.7. Dimensiones de las piezas	49
3.2.2.8. Huecos de ventilación	49
3.2.2.9. Trasteros	50
3.2.2.10. Escaleras	50
3.2.2.11. Aislamientos	50
3.2.2.12. Servicios sanitarios	51
3.2.2.13. Acabado de los comerciales	52
3.2.2.14. Puestos de trabajo	53
3.2.2.15. Garajes	53
3.2.2.16. Saneamiento	55
3.2.3. Condiciones Estéticas	55
3.2.3.1. Cerramientos	55
3.2.3.2. Color	56
3.2.3.3. Protección del paisaje	56
3.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA MANZANA Y ZONA	57
3.3.1. Manzanas Residenciales	61
3.3.2. Centros Docentes (CD)	61
3.3.3. Deportivo (D)	61
3.3.4. Equipamiento Social (ES)	62



0. INTRODUCCION

0.1. OBJETO

0.1.1. Las presentes Ordenanzas Regulatoras corresponden al "Plan Parcial de Ordenación del Sector de Piedra Hincada", perteneciente al Municipio de Guía de Isora = en la Isla de Tenerife, constituyendo el Documento nº 4 del citado Plan.

0.1.2. La finalidad de estas Ordenanzas es reglamentar el = uso de los terrenos y de la edificación pública y = privada, estableciendo mínimos en condiciones higiénicas, sanitarias y estéticas que permitan, mediante su correcta aplicación, el desarrollo ordenado de la zona afectada por las mismas.

0.1.3. En el Documento nº 3, "Planos de Proyecto", se expresan gráficamente las determinaciones del presente == Plan Parcial, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como a la regula- = ción del uso del suelo y de la edificación, complementando en este aspecto a las prescripciones de estas Ordenanzas. En caso de contradicción entre éstas y las determinaciones de los Planos de Proyecto, pre- valecerán las de estas Ordenanzas.

0.2. RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE

0.2.1. Las presentes Ordenanzas Regulatoras se han redacta-





do conforme a las especificaciones que se recogen en:

- el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril (en adelante LS).
- el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y aplicación de la LS aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio (en adelante RP).
- las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Guía de Isora aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 30 de Septiembre de 1987 y la Modificación de las mismas aprobada definitivamente el 5 de Julio de 1.988.

0.2.2. En el caso de que alguna de las normas establecidas por las presentes Ordenanzas estuviera ya regulada = por otra disposición del mismo o superior rango, se aplicará siempre aquella que implique mayor restricción o exigencia.

0.3. AMBITO DE APLICABILIDAD

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificadora y al uso de edificaciones y espacios libres, públicos, privados, comprendidos dentro de los límites del Sector objeto de la ordenación y que son los que figuran en el plano de "Zonificación" (Hoja nº 1 de los Planos de Proyecto, en adelante Hoja III-1).





0.4. OBLIGATORIEDAD

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir de la publicación de su aprobación definitiva, obligando su vigencia en toda su extensión, tanto a la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso, como en cuanto a su == aprovechamiento.

0.5. VIGENCIA

Las presentes Ordenanzas tendrán una vigencia indefinida y en toda su extensión, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente según lo previsto en los artículos 49 y 50 de la LS.

0.6. CONTENIDO

Los diferentes conceptos expresados en las Ordenanzas Regulatorias y que constituyen el contenido del presente Documento, se desarrollan conforme a lo previsto en el artículo 61 del RP del modo siguiente:

- Primero se establecen las "definiciones generales", = tanto en lo que se refiere a las diversas zonas o campos de aplicabilidad, como a los elementos urbanísticos y edificatorios que han de ser objeto de regulación.





- En segundo lugar, se exponen las Ordenanzas relativas al "Régimen urbanístico del suelo" con referencia a la calificación del suelo, a la expresión de los usos globales y pormenorizados y a la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Parcelaciones.
- Por último, se exponen las "Normas de edificación" == agrupadas en tres apartados principales: condiciones técnicas de las obras en relación con la vía pública, condiciones generales de las edificaciones en cuanto a volumen, sanidad y estética, y normas particulares de cada manzana o zona.





1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.1. ELEMENTOS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

1.1.1. Constituyen el conjunto de parámetros y determinantes que han de ser establecidos y regulados por las presentes Ordenanzas Regulatoras con el objeto de conseguir los objetivos previstos en el Plan Parcial de Ordenación, consecuencia de las diversas actuaciones edificatorias que de él se derivan.

1.1.2. La finalidad principal de la regulación de estos elementos y parámetros edificatorios es el evitar se produzcan desviaciones importantes con respecto al planteamiento urbanístico efectuado y a las previsiones y dimensionamiento de las diferentes variables urbanas, desviación que traería consigo la crisis de la estructura proyectada. Por otra parte, se pretende conseguir unos resultados cualitativos óptimos, tanto en los aspectos aparentes de las edificaciones que se realicen, como en los de índole socioeconómica de la población que va a ocuparlos.

1.1.3. Para ello, en este apartado se establecen y definen cada uno de los dichos elementos y parámetros que luego serán regulados en las Ordenanzas, tanto generales, como particulares para cada una de las zonas.



1.2. DEFINICIONES

A los efectos de estas Ordenanzas Regulatoras, se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

1.2.1. SECTOR

Ambito territorial del Plan Parcial cuyos límites se definen en el plano de "Zonificación" (Hoja III-1) y de forma más detallada en el plano "Topográfico y Am bito del Sector" (Hoja II-3).

1.2.2. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Se entiende con esta denominación todas aquellas = áreas, que siendo objeto de este tipo de afección, = están destinadas al uso exclusivo del peatón y tie-- nen por finalidad proporcionar una zona para la per-- manencia al aire libre y para la relación entre las personas.

En el plano de "Zonificación" (Hoja III-1) vienen == identificadas por "J" (1 y 14) los Jardines, por == "AN" (1 a 3) las Areas de juego y recreo para niños y por "PB" (1 y 2) las zonas de Protección de las == márgenes de los barrancos.

1.2.3. ZONAS DE EQUIPAMIENTO

Se entiende con esta denominación todas aquellas == áreas, con uso de carácter público exclusivamente, que comprenden los centros en los que se desarrolla la vida de relación de las estructuras orgánicas = del planeamiento y determinadas instalaciones de ca-- rácter público donde se localizan los edificios re-- presentativos, los que atienden servicios públicos y, en general, los de carácter social.





En el plano de "Zonificación" (Hoja III-1) vienen ==
identificados por "D" el deportivo, "CD" los centros
docentes y por "ES" el equipamiento Social.

1.2.4. VIAS DE TRAFICO

Se denominan así los espacios de dominio y uso públi
co que sirvan para la comunicación y/o acceso por me
dio de vehículos en su zona central (calzada) y que
en las márgenes llevan un espacio destinado al uso =
exclusivo de los peatones (aceras).

En el plano de la "Planta General de la Red Viaria"
(Hoja III-4) se definen las vías de tráfico.

1.2.5. VIAS PEATONALES

Se denominan así los espacios longitudinales de domi
nio y uso público, de comunicación y/o acceso, desti
nados al uso exclusivo del peatón.

En el plano de la "Planta General de la Red Viaria"
(Hoja III-4) se definen las vías peatonales.

1.2.6. JARDINES DEL VIARIO

Se denominan así los espacios de dominio y uso públi
co que, estando integrados en las vías de tráfico y
peatonales, se destinan exclusivamente a la planta--
ción de distintas especies vegetales.

En el plano de "Zonificación" (Hoja III-1) se identi
fican los jardines del viario por "J".





1.2.7. APARCAMIENTO

Se entiende con esta denominación los espacios de == uso público que sirvan para el estacionamiento de == vehículos de motor.

1.2.8. SOLAR

Es la porción de terreno que reúne las condiciones = establecidas en el artículo 82 de la LS y en el apartado 2.1.3. del Documento nº 5 del presente Plan Parcial.

1.2.9. MANZANA

Es la superficie de terreno destinada al uso residencial y limitada indistintamente por viales, por espacios libres de dominio y uso público, o por la línea límite del sector. En el plano de "Zonificación" (Hoja III-1) viene identificada cada una de ellas con = un número del uno al diecisiete, que será el que se utilice en estas ordenanzas como referencia de las = mismas.

1.2.10. PARCELA

Es la superficie de terreno que reuniendo las condiciones de solar puede ser edificada de forma independiente.





1.2.11. EDIFICACION

Se entiende por tal aquella construcción de carácter permanente donde se desarrollan los fines o usos que se relacionan en el Artículo 2.1. de estas Ordenanzas.

1.2.12. ALINEACION DE MANZANA

Es la superficie vertical que separa una manzana de la red viaria, de los espacios libres o del exterior del Sector (manzanas 1 y 13). En el plano de "Planta de Alineaciones y Volúmenes" (Hoja III-2) se señalan las Alineaciones de Manzana.

1.2.13. FRENTE DE PARCELA

Es la longitud de la proyección horizontal de la Alineación de Manzana en cada parcela.

1.2.14. LINDERO DE PARCELA

Es el plano vertical que limita dos parcelas entre sí.

1.2.15. ALINEACION DE FACHADA

Es el plano vertical al que ha de adaptarse la fachada de un edificio, con excepción de los cuerpos volados permitidos. En el plano de "Planta de Alineaciones y Volúmenes" (Hoja III-2) se señalan las Alineaciones de Fachada.



1.2.16. ALINEACION DE FACHADA INTERIOR

Es el plano vertical al que han de adaptarse las fachadas de un edificio que no limiten con la red viaria o con los espacios libres, a excepción de los entranques o cuerpos volados permitidos. En la "Planta de Alineaciones y Volúmenes" (Hoja III-2) se señalan las Alineaciones de Fachada Interior.

1.2.17. CHAFLAN

Es la alineación que se señala en las esquinas de algunas manzanas y que está determinada por una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman = los lados de la esquina.

La dimensión del chaflán será la definida en el plano de "Planta de Alineaciones y Volúmenes" (Hoja III-2). Se permitirá aumentar esta dimensión siempre y cuando el edificio objeto de este chaflán resuelva = totalmente la esquina. En este último caso se permitirá también la resolución de la esquina mediante = una circunferencia tangente a los lados de la esquina.

1.2.18. RETRANQUEO

Es la distancia horizontal entre la Alineación de = Manzana y la Alineación de Fachada. La superficie comprendida entre ambas alineaciones y los linderos



constituirán un "patio delantero" de la edificación.

1.2.19. SALIENTES

Es todo cuerpo de la edificación, abierto o cerrado, que sobresale de la Alineación de Fachada.

1.2.20. RASANTE DE PARCELA

Es la intersección de la superficie que define el Frente de Parcela con la superficie de la vía o espacio libre a que da frente.

1.2.21. ALTURA REGULADORA

Es la que se consigna en el plano de "Planta de Alineaciones y Volúmenes" (Hoja III-2), correspondiendo 4 m a la planta baja y 3 m a la superior, medidas de piso a piso. En los Artículos 3.2.1.1-5° y 3.2.1.2-3° y según sea el tipo de edificación, se define la forma de determinar dicha altura.

1.2.22. SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción, incluso la subterránea.

1.2.23. SUPERFICIE EDIFICADA

Es la superficie comprendida entre las líneas exteriores de la edificación, en cada planta.





1.2.24. SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

Es la suma de las superficies edificadas en todas ==
las plantas.

1.2.25. EDIFICABILIDAD

Es el cociente entre la superficie total construida
sobre la rasante de una parcela, manzana o zona, y =
la superficie total de la misma, expresado en metros
cuadrados por metros cuadrados.



2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACION DEL SUELO

2.1.1. CLASIFICACION DE USOS

Los USOS GLOBALES previstos en el presente Plan Parcial son los contemplados en las Normas Subsidiarias y que enumeramos a continuación:

- a) Residencial
- b) Turístico
- c) Industrial
- d) Servicios
- e) Equipo
- f) Areas libres

El desarrollo de estos usos globales lleva a los == USOS PORMENORIZADOS que se definen en los artículos siguientes:

2.1.1.1. Uso Residencial

El uso residencial, determinado por la índole estable de los alojamientos, comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) vivienda unifamiliar, aislada o agrupada, pero con acceso exterior fundamentalmente independiente.
- b) vivienda colectiva, caracterizada por la



utilización conjunta de elementos comunes, en especial los de acceso.

2.1.1.2. Uso Turístico

El uso turístico, con alojamientos de carácter temporal regulados por las disposiciones legales correspondientes, incluye:

- a) Unifamiliares
- b) Apartamentos
- c) Instalaciones hoteleras

2.1.1.3. Uso Industrial

a) CATEGORIAS

A los efectos de estas Normas, los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se clasifican al amparo de dicha reglamentación en las categorías siguientes:

- 1) Actividades no molestas, corresponde a los talleres de carácter artesanal y familiar que utilicen motores de pequeña potencia y no sean origen de molestias para el exterior.
- 2) Actividades compatibles con la vivienda, corresponde a talleres e industrias de servicios que aún siendo origen de molestias en mayor o menor



grado, pueden éstas superarse fácilmente mediante la aplicación de medidas concretas.

- 3) Actividades molestas compatibles con la vivienda, referente a instalaciones que transmitan molestias al exterior pero toleradas en zonas de compatibilidades de usos, previa la adopción de las medidas correctoras correspondientes.
- 4) Actividades molestas incompatibles con la vivienda, referente, en general, a la mediana y gran industria.
- 5) Actividades insalubres, nocivas y peligrosas, no admitidas, con carácter general, en el término municipal.
- 6) Actividades agropecuarias.

b) **SITUACIONES**

Se denomina "situación" a la ubicación relativa de un uso o actividad con respecto al resto de las que se localicen en edificaciones urbanas. En este sentido, se contemplan las SITUACIONES siguientes:

- I) En el mismo edificio o anejo a vivienda unifamiliar, o en planta de piso de edificación de vivienda plurifamiliar.
- II) En planta baja y semisótano de edificación de vivienda plurifamiliar.

III) En edificios calificados como industriales, == compatibles con otras actividades.

IV) En edificios calificados como industriales, == exclusivos para la misma actividad.

c) COMPATIBILIDAD

En cuanto sean admitidas en la zonificación del Plan, las compatibilidades de las distintas categorías se resumen en el siguiente cuadro:

CATEGORIA	SITUACION	SUPERFICIE OCUPADA (m ²)	POTENCIA H.P.	NIVEL SONORO (decib.)
1 ^a	I	<100	<4	<45
2 ^a	II	<400	<10	<45
3 ^a	III	<3000	<100	<60
4 ^a , 5 ^a y 6 ^a	IV	-	-	<90

En todo caso habrá de observarse lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente.

2.1.1.4. Uso de Servicios

a) El uso de servicios abarca las actividades no turísticas incluidas en el sector económico terciario, principalmente la comercial y de oficinas, la de almacenamiento y garajes.

b) Los almacenes y depósitos permitidos en la zonifi

cación se dispondrán en las situaciones I, II y III, de acuerdo con las condiciones de superficie establecidas en el art. 2.1.1.3. para la industria. No se permitirá el almacenamiento de objetos que puedan producir olores o productos en suspensión en la atmósfera nocivos o molestos, ni tampoco cuando pueda derivarse peligro en su manipulación o almacenaje.

c) Las condiciones necesarias (superficie máxima) en relación con la situación de los garajes, si fueren admitidos, serán las siguientes:

1. garajes de uso particular:

1A) adosados a vivienda: 50 m²

1B) anejos a viviendas, no adosados : 75 m²

2. garajes de uso colectivo:

2A) en planta baja o sótano de viviendas: 400 m²

2B) en parcelas interiores o patios de manzana:
1000m²

2C) en edificios independientes a fachada: 2000 m²

2D) en manzanas independientes y edificios aislados: 3000 m²

2.1.1.5. Equipo

El uso de Equipo comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) CENTROS DOCENTES Y CULTURALES: locales destinados

a la enseñanza en todos sus grados, bibliotecas, salas de conferencias, salas de exposiciones y demás semejantes.

b) PARQUE DEPORTIVO: los dedicados a prácticas deportivas, sean de carácter público o privado, como pistas polideportivas, piscinas y canchas de deportes = en general.

c) COMERCIAL: los establecimientos abiertos al público en los que se ejerzan actividades de tráfico comercial como son almacenes, supermercados, tiendas y demás semejantes.

d) SOCIAL: Comprenderá a todos aquellos locales con carácter asistencial, como son todo tipo de centros sanitarios, centros de beneficencia, residencia de = ancianos, etc.; aquellos otros con carácter recreativo como teatros, cines, casinos, clubs, restaurantes, etc.; los dedicados a actividades cívico-administrativas como juzgados, policía, comunicaciones y otros similares, y por último las iglesias, centros parroquiales y cuantos estén relacionados con la vida religiosa o conventual.

2.1.1.6. Areas Libres

Comprende los sistemas de espacios libres = de uso y dominio público y los viales, tanto los de





circulación rodada como los peatonales.

2.1.2. CLASES DE EDIFICACION

Para fijar las condiciones de volumen a que han de sujetarse las construcciones, las Normas Subsidiarias establecen los tipos de edificación siguientes:

a) Edificación cerrada, caracterizada por la determinación de las alineaciones de fachada en los frentes de parcela y el adose con muros de contigüidad a los predios colindantes.

b) Edificación semi-cerrada o de transición, definida por constituir volúmenes adosados dos a dos, con tratamiento de fachada en tres de sus paramentos, separación a linderos y alineación de fachada en el frente de la parcela.

c) Edificación abierta, constituida por volúmenes independientes en cada parcela, con separación a los linderos.

En los Artículos 3.2.1.1. y 3.2.1.2. de las presentes Ordenanzas se definen las condiciones de volumen de los dos tipos de edificación que incluye este Plan Parcial, cerrada y abierta, respectivamente.

2.1.3. ZONIFICACION

A los efectos de aplicación de las consideraciones ge-



nerales de uso y volumen que contienen las presentes =
Ordenanzas Reguladoras, el Sector ordenado se dividió
en las zonas delimitadas en el plano de "Zonificación"
(Hoja III-1), y que se definen en los artículos si =
guientes. Asimismo las alineaciones y rasantes a las =
que han de ajustarse todas aquellas zonas son las defi =
nidas en los planos de la "Red viaria" (III-4, III-5 y
III-6).

2.1.3.1. Zona Residencial Intensiva

1- Las condiciones de volumen son las que corresponden
al tipo de edificación cerrada (v. Art. 3.2.1.1.)

2- El uso dominante es el residencial con vivienda uni =
familiar o colectiva y se permitirá el turístico unifam =
iliar y en apartamento.

3- Como usos complementarios se permiten, y sólo en ==
planta baja:

a) El Industrial, con carácter general en las situacio =
nes I y II y cuando el uso se extienda a toda la =
manzana en situación III, conforme a lo especifica =
do en el Artículo 2.1.1.3.

b) El de Servicio, en las condiciones establecidas en
el Artículo 2.1.1.4. Los almacenes y depósitos se =
dispondrán con carácter general en situación I y II
y cuando el uso se extienda a toda la manzana en si =
tuación III.



c) El de Equipo, conforme al Artículo 2.1.1.5.

4- Las zonas calificadas con estas determinaciones corresponden a todas las manzanas desde la número 1 hasta la 16 según figura en el plano de "Zonificación" == (Hoja III-1).

2.1.3.2. Zona de Equipamiento

1. El uso de estas zonas es exclusivamente de carácter público y está limitado a aquellos contemplados en el Artículo 2.1.1.5. de estas Ordenanzas, localizándose = de la siguiente forma: (v. plano de "Zonificación" Hoja III-1).

- Centros Docentes, denominados en el plano como "CD" y que engloba a un centro de E.G.B. (5.000 m²) y == otros de Preescolar (1.000 m²).
- Deportivo, denominado como "D" en el plano y que podrá dedicarse a toda clase de instalaciones destinadas a la práctica del deporte o la educación física en general.
- Equipamiento Social, denominado como "ES" en el plano, pudiendo albergar cualquiera de los usos definidos en el Art. 2.1.1.5-d).

2. Las condiciones de volumen para cada zona son las siguientes:

- Centros Docentes, edificación abierta en la situa-





ción que recoge el Artículo 3.2.1.2.

- Deportivo, se permitirán edificaciones abiertas propias de este uso sin limitación de su altura total, pero con un máximo de 2 plantas exigiéndose que el proyecto incluya el tratamiento de los espacios inmediatos.
- Equipamiento Social, edificación cerrada en la situación que recoge el Artículo 3.2.1.1. aunque, mediante un Estudio de Detalle, se permitirá también edificación abierta (Art. 3.2.1.2.).

2.1.3.3. Zonas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

1. Se incluyen en estas zonas los usos de Jardines (2 zonas), los de Areas de juego y recreo para niños (3) y las zonas de Protección de márgenes de los barrancos (2).
2. Dentro de los Jardines y Areas de juego y recreo para niños se permiten pequeñas edificaciones como quioscos de bebidas, periódicos, aquellas propias de juegos de niños, umbráculos, etc. En el subsuelo podrán establecerse instalaciones de servicio público pertenecientes a la infraestructura y aseos públicos. Las superficies deberán estar niveladas y pavimentadas o ajardinadas de acuerdo con su uso, con el ~~anue~~ ~~blamiento~~ adecuado e iluminación nocturna. Estos ~~espa~~





cios deberán tener un carácter netamente urbano para =
lo cual se procurarán geometrizar y abanclar incluso
aquellas partes que se dejen a la vegetación. La jardi
nería contendrá especies ornamentales y de floración =
abundante, de fácil mantenimiento y resistentes al ==
viento. En general, será obligatoria la plantación de
árboles de sombra en las zonas de estancia, de manera
que puedan ofrecerse diversas alternativas ambientales
a los usuarios.

3. El tratamiento de las zonas de Protección de las ==
márgenes de los barrancos estará dirigido exclusivamen
te a su puesta en valor, limpiándolos y reforzando la
vegetación existente con especies análogas. Se cuida
rán especialmente los bordes que los separan del resto
para que el paso de un tipo de tratamiento a otro sea
resuelto con limpieza previéndose lugares que facili--
ten su contemplación. No se permitirá bajo ningún con
cepto el establecimiento de cualquier tipo de instala
ción que no sean aquellas pertenecientes a la infraes
tructura.

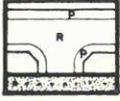
2.1.3.4. Zonas de Vías de Tráfico Rodado y Peatonal

1. No se permitirá en superficie ningún tipo de uso di
ferente al estrictamente circulatorio o de aparcamien
to, ni siquiera con carácter provisional, a excepción
de las aceras con ancho excepcional donde se podrán =



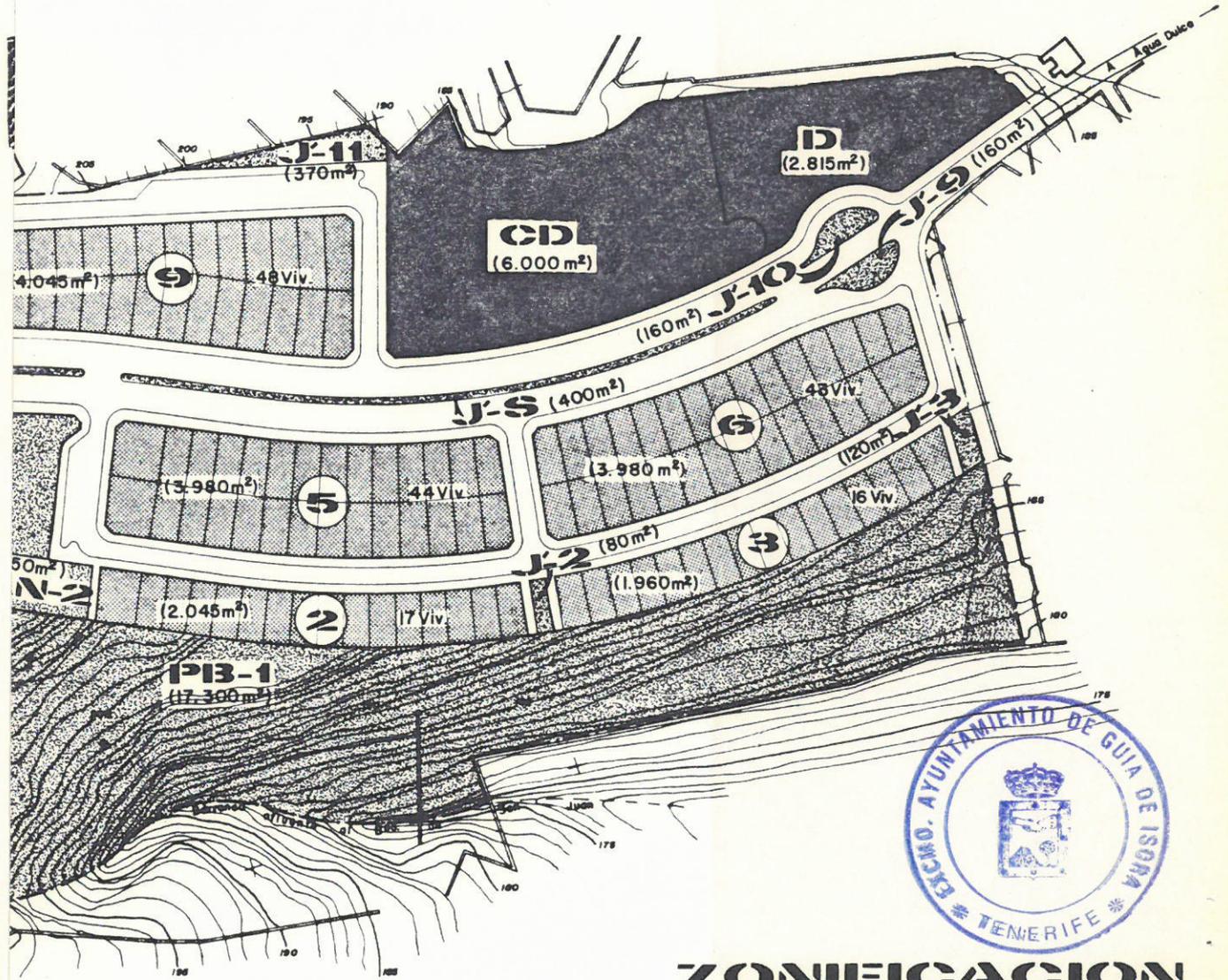


EL SECTOR
 DEL SECTOR = 124.440 m²
 EDIFICABLE = 80.886 m²
 DENSIDAD = 0,65 m²/m²
 NO DE VIVIENDAS = 443
 DE VIV. POR ha = 35,60

-  VIARIO RODADO Y PEATONAL = 35.870 m²
-  JARDIN DEL VIARIO = 2.550 m²
-  ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO = 33.195 m²
-  JARDINES = 7.830 m²
-  AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS = 1.380 m²
-  PROTECCION DE MARGENES DE LOS BARRANCOS = 23.985 m²

-  EQUIPAMIENTO = 9.510 m²
-  DEPORTIVO = 2.815 m²
-  CENTROS DOCENTES = 6.000 m²
-  EQUIPAMIENTO SOCIAL = 695 m²
-  RESIDENCIAL INTENSIVO = 45.865 m²

-  NUMERO DE LA MANZANA (1 a 16)
- 58 Viv. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS EN LA MANZANA
- (4.045 m²) SUPERFICIE DE LA MANZANA



ZONIFICACION

(REDUCCION DEL PLANO III - I)

E = 1:2.000



autorizar quioscos, cabinas telefónicas o similares.

En el subsuelo podrán establecerse instalaciones pertenecientes a las redes de infraestructura.

2. En todas las aceras, peatonales y, por supuesto, = en los jardines del viario se plantarán árboles de sombra. En los proyectos de urbanización se situarán las redes de los servicios a una distancia suficiente de = los alcorques para evitar que puedan estorbar el desarrollo de las raíces.

2.1.4. OBRAS FUERA DE ORDENACION

1. La observación del Plan Parcial impone, conforme a lo establecido en el Artículo 58.1. de la LS, la vinculación del uso de los predios al destino previsto en el Plan, no pudiendo efectuarse en ellos aprovechamiento alguno en pugna o de modo distinto al regulado en el presente Plan. Asimismo las nuevas construcciones han de ajustarse a la ordenación aprobada.

2. No obstante, si no hubiera de dificultar la ejecución del Plan Parcial, podrán autorizarse, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Canarias usos y obras de carácter provisional en las condiciones del Artículo 58.2. de la LS.

3. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de este Plan Parcial y que resul





tan disconformes con el mismo, quedan calificados, =
por la sola virtud de dicha circunstancia, como fuera
de ordenación.

4. No podrán realizarse en ellos obras de consolida--
ción, aumento de volumen, modernización o incremento =
del valor de adquisición, pero sí las pequeñas repara--
ciones que exijan la higiene, el ornato la conserva--
ción del inmueble.

2.2. ESTUDIOS DE DETALLE

1. En el presente Plan Parcial se definen los determinantes =
urbanísticos básicos, alineaciones, rasantes y volúmenes, orde--
nados a nivel de Estudio de Detalle y por tanto no será nece--
sario, en general, realizarlos.

2. Los Estudios de Detalle, podrán formularse con la exclusi--
va finalidad de:

- a) Adaptar o reajustar, si procediera, las alineaciones y ra--
santes definidas en este Plan Parcial. El ámbito territo--
rial mínimo, en este supuesto, será el equivalente a un ==
frente de manzana.
- b) En el Equipamiento Social ("ES"), cambiar el tipo de edi--
ficación.
- c) En la manzana número 14 realizar una reordenación de =
volúmenes que lleve consigo, incluso, un cambio en el tipo





de edificación, pero sin que ello suponga un aumento de la superficie edificable.

3. La redacción de los Estudios de Detalle ha de realizarse = de acuerdo con lo especificado en los artículos 65 y 66 del = RP.

2.3. PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Para la ejecución de todas las obras previstas en el presente Plan Parcial será preciso la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Los Proyecto de Urbanización se redactarán conforme a lo = dispuesto en los Artículos 67 a 70 del RP.

3. Aunque la ejecución de las obras se pueda realizar por fases, los Proyectos de Urbanización incluirán el desarrollo y definición de todas y cada una de las redes cuyo diseño y esquema se recoge en las Hojas nº 4 a 12 de los Planos de Proyecto. Las características geométricas de las obras pueden == ser objeto de ligeras variaciones al realizar los correspon--dientes proyectos siempre que tengan por finalidad mejorar = los acuerdos entre vías y rasantes o se deriven de pequeños = errores del levantamiento topográfico sobre el que se ha desarrollado el Plan.

4. El ámbito territorial de los Proyectos de Urbanización se limitará, como mínimo, a cada una de las 2 etapas definidas =





en el Documento N° 5 del presente Plan y en la Hoja n° 13 de los Planos de Proyecto, comprendiendo siempre la totalidad de las obras correspondientes a cada una de ellas.

2.4. PARCELACIONES

1. El presente Plan Parcial incluye la parcelación urbanística de todo el suelo residencial del sector que se recoge en el plano de "Parcelación" (Hoja III-3).

2. Se permitirá agrupar dos o más parcelas de las que figuran en la Hoja III-3, e incluso, una de ellas lo podrá hacer de forma parcial siempre y cuando el resto de su superficie quede automáticamente agregada a la parcela colindante por el otro lado.

3. Podrán formularse "Parcelaciones Urbanísticas" distintas a la propuesta en este Plan Parcial respetando las especificaciones vertidas en el plano de "Planta de Alineaciones y Volúmenes" (Hoja III-2) y que la parcela mínima supere los 100 m² de superficie y los 7,00 metros de frente.





3. NORMAS DE EDIFICACION

3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA

3.1.1. CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS

1. Las fachadas de los edificios, así como las medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, responderán a unas adecuadas condiciones de ornato, revocándolas o pintándolas salvo cuando llevaran adosadas edificaciones autorizadas en un plazo = máximo de dos años.

2. Los propietarios están obligados a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Igualmente deberán conservar en las debidas condiciones de higiene todo el edificio, en especial si está destinado a viviendas, tanto las fachadas y patios, como escaleras y zaguanes.

3.1.2. VALLADOS

1. Todos los terrenos con calificación de solar deberán estar cercados en la alineación de la calle. Las vallas deberán estar ejecutadas en forma conveniente = para asegurar su solidez y buen aspecto.





2. En todas las obras en construcción se colocará una valla provisional de dos metros de altura, situada como mínimo a 1,00 metro de distancia de los paramentos de fachada y como máximo a 0,50 metros dentro de la línea del bordillo de la acera. Cuando no se pudieran cumplir estas condiciones o, por circunstancias especiales, no se hagan aconsejables, la oficina técnica municipal fijará las características de la valla, incluso su sustitución por un andamio volado, con pisos y frente cuajado de tablones, para impedir la caída de materiales y herramientas.

3.1.3. CIMENTACIONES

1. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, el cimiento de los muros que lindan con la vía pública podrá elevarse hasta una profundidad de 0,50 metros, sin que pueda tener menos de esta medida en ninguno de sus puntos.

2. No se permitirá que ninguna parte de la cimentación ni de los muros de los sótanos sobresalga del plano vertical de la alineación de la fachada.

3.1.4. ZOCALOS

1. Las plantas bajas de las fachadas de las casas y los cerramientos que lindan con la vía pública serán de un material de buena calidad y dureza suficiente pa





ra asegurar su conservación, y si no fuese impermeable a las humedades del suelo, se dispondrá un zócalo de material pétreo hasta una altura de 0,50 metros sobre la rasante, en todos sus puntos.

3.1.5. DERRIBOS

Los derribos se verificarán precisamente en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros desde lo alto. En el interior de los edificios podrán hacerse los derribos a otra hora, con tal de que no llegue el polvo a la calle a cuyos efectos se dispondrá el riego de los escombros.

3.1.6. VERTEDEROS

1. Los escombros procedentes de derribos, o de cualquier clase de obra, se transportarán a los vertederos designados por el Ayuntamiento en vehículos cubiertos convenientemente, a fin de evitar que se produzca desprendimiento de polvo o caída de materiales a la vía pública durante el transporte.

2. Cuando un particular desee solicitar licencia para el vertido de tierras en un terreno, deberá presentar planos que fijen con toda precisión su emplazamiento, a fin de que el Ayuntamiento pueda estudiar, como trámite previo, las condiciones en que los Planes de Ordenación afectan dicho terreno y fijar en consecuencia



la cota máxima a que ha de llegar el vertido y los desagües que fuese preciso disponer para que las aguas de lluvia no perjudiquen las fincas colindantes o la vía pública.

3.1.7. AFECTACION A CALLES

En aquellas parcelas cuyos límites ofrezcan superficies ataluzadas con respecto de las vías públicas, los propietarios no podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro los desmontes o taludes de dichas vías.

En el caso de desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela, el muro de contención base del mismo deberá tener en cuenta el empuje de las tierras y el drenaje de las mismas.

En el caso de terraplenes ataluzados, si se quiere eliminar el talud, deberá sustituirse por un muro de contención de las tierras del terraplén que asegure su estabilidad y sobre cuya coronación irá el cerramiento. Durante la realización de las obras se tomarán las debidas precauciones en la vía y aceras, siendo los desperfectos que en ellas se produzcan responsabilidad de la persona o entidad que promueve las obras, la cual deberá restituirlos perfectamente.

3.1.8. ALMACENAMIENTO DE MATERIALES

No se permitirá el almacenamiento de materiales en la





vía o lugares públicos, y la carga y descarga de elementos de construcción únicamente a horas debidamente autorizadas por el Ayuntamiento para evitar que se produzcan molestias en el tráfico.

3.1.9. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Los técnicos directores de obras o instalaciones, sin perjuicio de la responsabilidad que se desprenda de la legislación vigente, serán responsables mancomunadamente con los propietarios de las infracciones de estas Normas que se cometan durante la construcción, salvo que lo adviertan al Ayuntamiento.

3.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

3.2.1. CONDICIONES DE VOLUMEN

Se definen aquí las condiciones de volumen para los dos tipos de edificación previstos por este Plan Parcial.

3.2.1.1. Edificación Cerrada

Las condiciones de volumen para la edificación cerrada se definen por medio de los siguientes parámetros:

1º PARCELA MINIMA

Son las condiciones mínimas que ha de reunir el solar





edificable y se regulan mediante la fijación de las dimensiones de la fachada, chaflanes y fondo. En el plano de "Parcelación" (Hoja III-3) se fijan cada uno de estos valores para las distintas manzanas así como el número máximo de viviendas permitido en cada parcela.

2° FONDO EDIFICABLE

Es la distancia existente entre la Alineación de Fachada y la Alineación de Fachada Interior o el Lindero de Parcela y define, por tanto, la zona ocupada por la edificación.

Ambas alineaciones tendrán el tratamiento de fachada y será de aplicación todo lo que en relación a salientes y entrantes se especifica en los apartados 10° y 11° = de este mismo artículo.

En el plano de "Planta de Alineaciones y Volúmenes" = (Hoja III-2) se define el valor del mismo para cada una de las manzanas.

3° RETRANQUEOS

Es la distancia entre la Alineación de Manzana y la Alineación de Fachada.

En el plano de "Planta de Alineaciones y Volumenes" = (Hoja III-2) se define el valor del mismo para cada una de las manzanas.





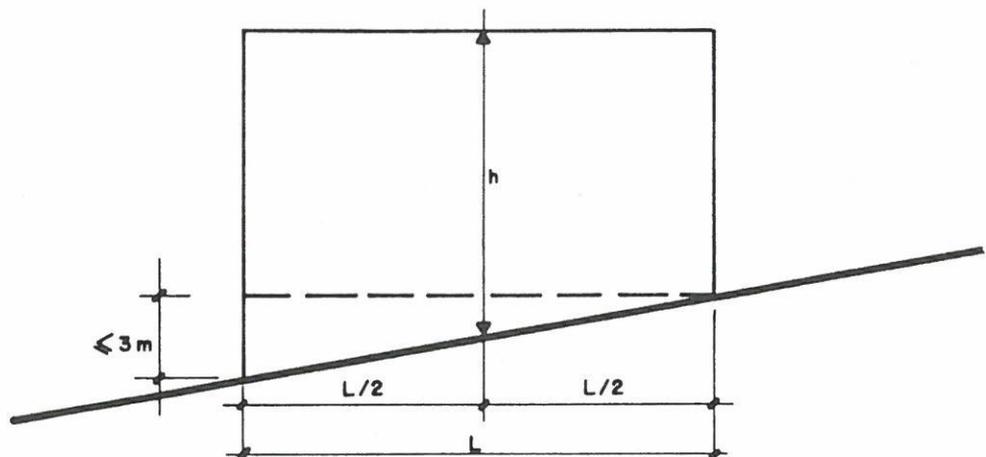
4° RETRANQUEOS DE LAS FACHADAS INTERIORES

En las fachadas interiores de la edificación se permitirán retranqueos en toda o en parte de la alineación, de tal manera que la profundidad del citado retranqueo sea inferior a $1/3$ del frente retranqueado y nunca superior a 3,00 m.

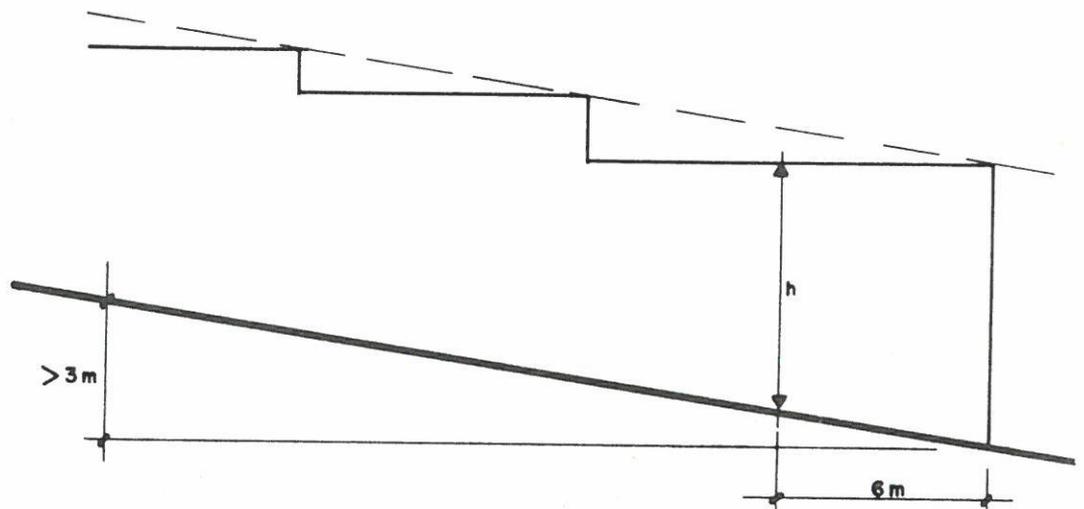
5° ALTURA REGULADORA

a) La altura reguladora de la edificación será de 2 = plantas, correspondiendo un máximo de 4 metros a la = planta baja y 3 metros a la otra, medidas de piso a pi = so.

b) Tal altura se medirá en el centro de la fachada, = cuando entre los extremos de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3 metros.



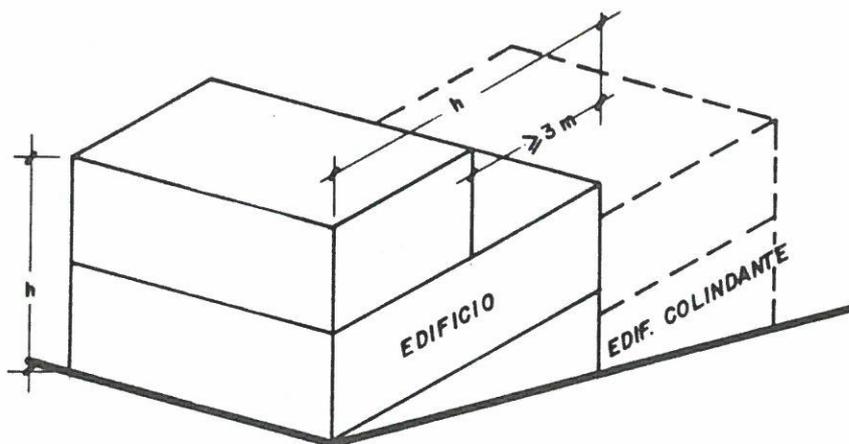
Si la diferencia de rasante fuera superior a 3 metros, la altura se medirá a 6 metros del punto más bajo y la edificación ha de situarse por debajo de la paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura medida en el punto más bajo del solar.



En el escalonamiento que se produzca como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada.

c) Cuando una parcela se encuentre en una esquina se permitirá que la altura correspondiente a la calle donde se encuentre el frente de la parcela se mantenga en la otra calle a una distancia, a contar desde la esquina, igual a dicha altura. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a la altura de una planta respecto de la permitida en la finca colindante dicho

paramento se retranqueará 3 metros del lindero y se =
tratará como una fachada con apertura de huecos.



d) Las fachadas que no den a la vía pública se resolverán con la altura correspondiente a la otra fachada.

e) Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros en elevación mayores de una =
planta sobre la última que corresponde a la casa adyacente, vendrán obligados a tratar dichos testeros como fachadas.

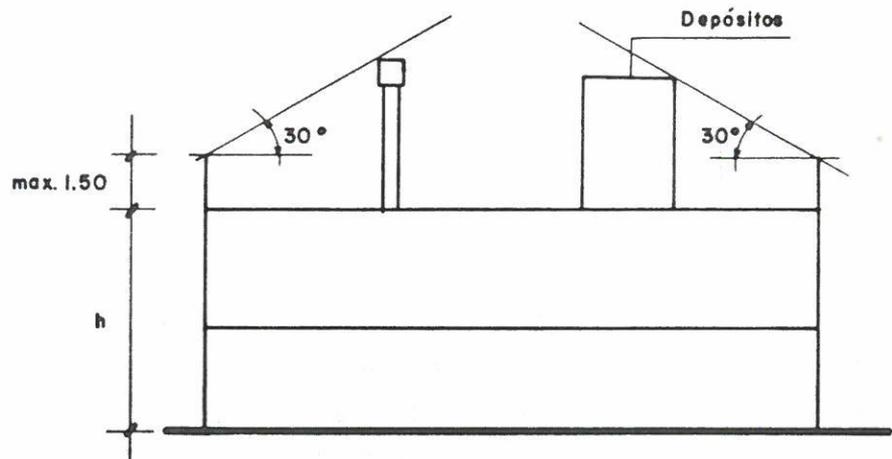
6° SOBRE ALTURA

a) Se permitirán por encima de la altura máxima la cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35°), en casos de cubierta inclinada.

b) Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara,

ras de aire, pavimento, etc.), el antepecho y la barandilla o murete de remate de fachadas no podrá tener altura superior a 1,50 metros.

c) Los pabellones de salida de la caja de la escalera no podrán subir de la línea de remate de la fachada y deberán tener su cubierta dentro de un plano de 30 grados de inclinación que se apoye en una recta intersección de la superficie de fachada con la cara superior del forjado de techo de la última planta.



d) Los muros de contigüidad podrán subir hasta 1,00 = metro sobre el murete o barandilla, pero recortándolos de forma que queden comprendidos dentro del plano definido en el párrafo anterior. Si está debidamente conjuntado el tratamiento del testero con el de la fachada, podrán dejarse sin recortar.

e) Los depósitos de agua deberán ofrecer muros exteriores debidamente rematados y, al igual que los tenderos de ropa, chimeneas de ventilación y cuartos de



máquinas, estarán comprendidos dentro del plano de referencia, debiendo cuidarse que no sean visibles lateralmente por encima de los muros de contigüidad. Estos extremos deberán explicitarse en los planos de edificación.

7° ALTURA MINIMA

Se permitirá reducir la altura de edificación establecida, en una planta, rematando la fachada con una pérgola o un motivo decorativo similar, que marque la que le correspondería normalmente.

8° ALTURA DE PISOS

Las alturas mínimas, de piso a techo, serán de 2,50 = metros, salvo en planta baja que será de 3,00 metros, medida desde la rasante de la acera al plano inferior del forjado. Sin embargo, se permitirá la formación = de semi-sótano y planta para uso comercial o de oficinas con altura mínima de 2,50 metros, manteniendo los 3 metros indicados en los portales y dependencias de acceso.

9° PATIOS

a) La dimensión mínima de los patios interiores de == luz y ventilación se fija con la condición de que pueda inscribirse, en planta, un círculo cuyo diámetro = sea no inferior a 3,00 metros.





b) Se consiente la mancomunidad de patios a efectos de completar las dimensiones reglamentarias siempre que se establezca como derecho real, haciéndolo constar en el Registro de la Propiedad, así como la condición de que no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento.

c) Para la ventilación e iluminación exclusiva de escaleras se toleran patios de 2,00 x 3,00 metros de planta.

10° SALIENTES

a) Los miradores o cuerpos volados cerrados se permitirán solamente bajo las siguientes condiciones:

- 1- En calles que no dispusieran en su totalidad de un ancho igual o superior a 9,00 metros entre fachadas se prohíben en absoluto (no es el caso de este Plan Parcial).
- 2- A partir de los 9,00 metros de ancho, se permiten = con un vuelo del 6% del ancho de la calle contado a partir del plano vertical correspondiente a la Ali-neación de Fachada, con un máximo de 1,00 metro.
- 3- La longitud en planta del volado no excederá de la mitad de la línea de fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de =





cõntigüidad con las fincas inmediatas un mínimo de 0,30 metros, sin perjuicio de guardar 0,60 metros de vistas oblicuas sobre la propiedad vecina.

4- El volumen resultante, según los dos apartados anteriores, puede distribuirse compensadamente en la totalidad de la fachada, dentro de los salientes máximos y distancia a linderos fijados.

5- La altura mínima sobre la rasante de la calle será de 4,00 metros.

6- Si la finca tuviese dos fachadas que formasen chaflán podrán prolongarse en vuelo sobre éste los paramentos de las dos fachadas, pero no los dos cuerpos volados simultáneamente sobre dichos paramentos.

b) Los balcones y terrazas abiertas se permitirán a partir de los 4,00 metros de altura sobre la rasante con un vuelo del 10 por 100 del ancho de la calle, hasta un límite de 1,20 metros, con las mismas condiciones establecidas en el apartado 3- precedente para los cuerpos volados respecto a la distancia a las líneas de contigüidad.

c) Las impostas y cornisas de cuerpos volados y balcones, tendrán como máximo 0,10 y 0,20 metros, respectivamente, de saliente, y las jardineras 0,30.





d) Las molduras de las jambas del portal y, en general, los elementos decorativos de la planta baja tendrán como saliente máximo 10 centímetros.

e) Podrán construirse marquesinas en calles con ancho mayor de 10,00 metros. El punto más bajo habrá de estar a 3,00 metros sobre la rasante de la acera y su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros.

11° ENTRANTES

a) No se permitirán entrantes en fachadas sino a partir de la planta primera, siempre que no queden al descubierto muros sin un adecuado tratamiento de acabado.

b) En los patios interiores se consentirán terrazas == abiertas en toda la altura de la planta, siempre que su profundidad no sea mayor de 1/3 de su frente y sirvan exclusivamente para ventilar dependencias de servicio, cocinas, aseos y baños.

12° SUPERFICIES LIBRES DE EDIFICACION

a) La superficie de los patios delanteros de las edificaciones, resultantes del retranqueo de la Alineación de Fachada respecto a la Alineación de Manzana, estarán ajardinadas al menos en un 50% dándose al resto el tratamiento de terraza. En los mismos no podrá situarse ningún tipo de construcción.





b) Las superficies libres de edificación de las manzanas no podrán ser destinadas a ningún otro uso que no sea el de jardín, huerta o terraza. En ellas sólo se = permitirá la construcción de pérgolas, invernaderos o instalaciones deportivas descubiertas.

3.2.1.2. Edificación abierta

Las condiciones de volumen para la edificación abierta se definen por medio de los parámetros que se relacionan a continuación:

1º SOLAR MINIMO

El solar deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Acceso desde una o más vías públicas o particulares que estén urbanizadas.
- b) Forma y dimensiones que permitan inscribir en él un círculo de 20,00 metros de diámetro.
- c) Superficie de parcela fijada en la zonificación correspondiente.

2º OCUPACION

- a) La superficie máxima ocupable será el 40 por 100 = de la del solar.
- b) La superficie libre no podrá ser destinada a ningun





na construcción que perturbe su condición de jardín =
privado, no pudiendo ser parcelada ni vendida con inde=
pendencia del resto del solar. En el caso de construc=
ciones no habitables bajo la rasante del terreno debe=
rán estar cubiertas, como mínimo, por una capa de tie=
rra de 75 centímetros de espesor, o acabadas con trata=
miento de terraza.

c) La parte de parcela libre de edificación, en todo =
caso, deberá estar ajardinada al menos en un 30% de su
superficie, con un árbol por cada 100 m² de parcela. =
Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos,
fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas =
descubiertas.

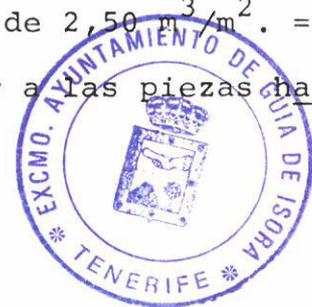
3° ALTURA MAXIMA

a) La altura será en todo caso de dos planta y 7,00 me=
tros, medidos en todos los puntos del volumen habita=
ble.

b) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá =
la construcción de la caja de escalera, pabellones y
terrazas cubiertas, con una superficie que no exceda
del 20 por 100 de la planta edificada.

4° VOLUMEN EDIFICABLE

a) El volumen edificable máximo será de 2,50 m³/m². =
Corresponderá en cada punto del solar a las piezas ha





bitables y sus servicios, considerándose como tales =
aquellas piezas que dispongan de alguna fachada en la
que sea posible abrir huecos de 80 centímetros de al-
tura hasta una profundidad máxima de 5 veces la altu-
ra posible del hueco. Se excluyen los accesos a gara-
je.

b) El volumen no habitable tendrá como limitación en
cada caso, el 20% del volumen edificable máximo.

c) Los balcones y las plantas totalmente abiertas com-
putarán como volumen construido o habitable en un ==
50%; las dependencias que se establezcan sobre cubier-
ta computarán al 100%.

5° SALIENTES

Los vuelos, tanto si se trata de cuerpos cerrados co-
mo de balcones y terrazas no computables a efectos de
volumen, deberán estar incluidos dentro del 40% del =
solar ocupable. Igualmente deberán cumplir lo que se
refiere a separación de linderos y entre bloques.

6° SEPARACIONES

a) Cuando se construyan volúmenes separados, la edifi-
cación deberá disponerse de forma tal que los espacios
libres a los que den superficies habitables cumplan =
la condición de que la distancia mínima entre cada =
punto de las fachadas de uno y otro volumen sea igual





o mayor a la semisuma de las alturas de cada fachada en dichos puntos.

b) Se permitirá que esa distancia sea la mitad de dicha altura cuando ambas fachadas no tengan huecos con posibilidad de vistas, ni más de 12,00 metros de longitud total. Nunca las separaciones serán menores de 4,00 metros.

c) Cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas deberán cumplir las mismas distancias a que hace referencia lo expuesto anteriormente. Sin embargo, se considerarán patios abiertos a fachada cuando su fondo no sea superior a su frente. Asimismo deberán respetarse luces rectas de 3,00 metros.

d) Para alturas de una planta ó 4,00 metros, se tolerarán patios cerrados siempre que su dimensión mínima en planta sea de 4,00 metros.

7º ALTURA DE PISOS

La altura mínima libre de piso a techo será de 2,50 metros, salvo en piezas no vivideras, tales como garajes, aseos y depósitos, en las que se tolerarán 2,20 metros.

8º RETRANQUEOS

La distancia mínima desde cada punto de una fachada



de un volumen habitable a sus linderos será la mitad de la altura de la fachada en ese punto e igual o superior a 4,00 metros.

3.2.2. CONDICIONES SANITARIAS

3.2.2.1. Ventilación Interior

Con independencia de los patios interiores que pueden disponerse de acuerdo con estas Ordenanzas, cada vivienda o local habitable tendrá huecos a una calle, plaza o espacio libre de modo que la distancia entre edificaciones cumpla la condición de que sea igual o mayor que la semisuma de las alturas de las fachadas enfrentadas en dichos puntos. Si dicho espacio fuera cerrado o con una sola abertura inferior al 25% del perímetro edificado deberá, además, poder inscribirse en el mismo un círculo cuyo diámetro sea igual a la máxima altura de la edificación que lo delimita, con un mínimo de 8,00 metros. A estos efectos deberán tomarse las alturas permisibles de dichas edificaciones, aún cuando no estuvieran construidas.

3.2.2.2. Chimeneas

Con el fin de atender exclusivamente a baños y aseos, se consentirán chimeneas de ventilación con un lado mínimo de 0,60 metros, así como las de tiro forzado.

3.2.2.3. Ascensor

En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, será obligatoria la instalación de ascensores para toda vivienda o local cuyo piso esté a 10 metros o más sobre la rasante de la calle, medida en el eje del portal. (No es el caso de este Plan Parcial).

3.2.2.4. Semisótanos

a) Locales de negocio se permitirán en semisótano == cuando además de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1. se verifique que el plano inferior del forjado esté elevado por lo menos la mitad de la altura de la planta por encima de la rasante de la acera, medida en el eje de la fachada de cada local y un mínimo de 1,00 metro en el punto más desfavorable.

b) No se permitirán viviendas en semisótano, excepto en edificaciones ubicadas en ladera y cuando el nivel del piso, al menos en una tercera parte de su perímetro, esté por encima del nivel exterior en una profundidad mínima de 3,00 metros.

3.2.2.5. Sótanos

En planta de sótano solamente podrá establecerse un local comercial cuando esté unido a un semisótano que cumpla las condiciones del artículo anterior median-

te escaleras y aberturas de contacto, de un 15 por 100 como mínimo de la planta de sótano.

3.2.2.6. Cabida mínima

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo. Las oficinas y locales de trabajo tendrán un área mínima de 10 m².

3.2.2.7. Dimensiones de las piezas

Las superficies mínimas admitidas serán las siguientes:

- a) dormitorio de una cama, 7 m²; de dos camas, 10 m².
- b) comedor o cuarto de estar, 16 m²
- c) cocina, 5 m², no pudiendo servir de paso a los dormitorios, salvo el de servicio.
- d) Aseo, 1,20 m².
- e) Pasillos, 0,80 m de ancho.

3.2.2.8.- Huecos de ventilación

a) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/6 de la que tenga la planta y cuya altura mínima sea de 80 centímetros.

b) En los locales comerciales, la superficie del hue-



co será de 1/50 del volumen en metros cúbicos de las dependencias utilizadas por el público, permitiéndose la ventilación artificial, previa presentación = del proyecto detallado de la instalación, que quedará sometida a revisión permanente por parte del Ayuntamiento.

3.2.2.9. Trasteros

En las viviendas, ninguna pieza sin luz ni ventilación destinada a cuartos trasteros o armarios podrá tener en planta lados mayores de 1,80 metros.

3.2.2.10. Escaleras

a) Las escaleras tendrán luz y ventilación directa y la anchura mínima siguiente:

- viviendas hasta dos plantas 0,80 m
- viviendas hasta cinco plantas 0,90 m
- comercios 1,20 m

b) Se admitirá iluminación central con un ojo de escalera mínimo de 0,80 x2,00 metros, hasta cinco plantas.

3.2.2.11. Aislamientos

a) En todo edificio destinado a vivienda o local habitable se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y techos, así como el aislamiento térmico. El piso estará aislado del terreno natural mediante una cá





mara de aire o una capa impermeable que proteja de =
las humedades del suelo.

b) Las instalaciones capaces de transmitir al exterior ruidos superiores a 10 decibelios y sin que sobrepase el límite máximo de 60 decibelios, o vibraciones molestas, deberán ser dotadas del aislamiento necesario que se justificará mediante proyecto o estudio técnico realizado al efecto.

c) Deberán tomarse las medidas adecuadas para la eliminación de humos y gases cuando existan instalaciones que los generen en gran cantidad o en condiciones de = acusar molestias a los propios usuarios o a los de terrenos próximos, o puedan contaminar el ambiente.

3.2.2.12. Servicios sanitarios

Tanto en locales de negocio como en los industriales, los servicios de aseos estarán dotados de un sistema de doble puerta y de un lavabo, como mínimo.

En las oficinas se incrementará un urinario por cada 100 m² de superficie o fracción; por cada 200 m² o == fracción se aumentará un WC; y a partir de los 200 m² los servicios se instalarán con independencia para señoras y caballeros. El número de lavabos será de uno por cada tres WC en los de caballero y uno por WC en los de señoras.



En los edificios industriales serán preceptivos los = aseos independientes para ambos sexos, cuyo número total será el siguiente: hasta 250 m², dos; hasta 500 = m², cuatro; hasta 1.000 m², seis y dos más por cada 600 m² de exceso, pudiéndose reducir en una unidad en los departamentos de hombres, si se prevén urinarios.

3.2.2.13. Acabado de los comerciales

a) En los locales comerciales deberán cumplirse las condiciones siguientes:

- 1- Los pavimentos serán impermeables y resistentes.
- 2- Los paramentos serán de material lavable y rígido.
- 3- En los locales de ventas de carnes y pescados los mostradores y anaqueles serán de material lavable y desinfectable.
- 4- En los despachos de bebidas el mostrador debe tener dos piletas con agua corriente y en las leche rías una para el lavado de envases y un lavama--nos.
- 5- Cuando se vendan productos combustibles los loca les deberán estar construidos especialmente para evitar la posibilidad de incendios.
- 6- Los comercios donde se vendan productos que puedan presentar molestias para las viviendas solamente podrán disponerse en planta baja.



b) En planta baja podrán disponerse altillos, siempre que no ocupen más del 33 por 100 del local y se separen de fachada una longitud igual a su altura.

3.2.2.14. Puestos de trabajo

Los locales industriales que dispongan de puestos de trabajo deberán cumplir las condiciones siguientes:

- ubicación por puesto de trabajo: 5 m^3
- superficie por puesto de trabajo: 2 m^2

3.2.2.15. Garajes

a) Sin perjuicio de lo que sobre este tipo de instalaciones dispone el Artículo 2.1.1.4.c), queda estipulado que:

b) Los accesos a los garajes colectivos tendrán una anchura mínima de 3 metros; para más de 100 coches ó 2.000 m^2 de superficie necesitarán otro acceso independiente o duplicar la anchura del acceso mínimo y= los de menos, cuando se encuentren en calles de circulación rápida sin calles laterales colectoras, deberán tener el acceso retranqueado y achaflanado lo suficiente para que la entrada y salida de vehículos se efectúe sin maniobrar.

c) Todos los elementos que constituyen la estructura sustentante de la edificación destinada a garajes co-





lectivos deberán ser resistentes al fuego. Los sopores y vigas se construirán, si son de hierro, protegidos por materiales refractarios. Los muros que aislan el garaje de locales destinados a otros usos serán de fábrica de ladrillo u hormigón y con aislamiento acústico de 50 fonos. Los acabados y revestimientos de piso serán incombustibles.

d) Los garajes de más de 1.000 m² de superficie cumplirán además las siguientes prescripciones:

- 1) Carecerán de huecos a patios de servicios de las = casas contiguas y de comunicación con los inmue-- bles vecinos, salvo que estén separados por un espacio libre, accesible al Servicio de Bomberos, de cinco metros de ancho.
- 2) Cada uno de los pisos estará separado de los demás por elementos constructivos resistentes al fuego subdivididos en departamentos separados por muros cortafuegos continuos desde los cimientos y puer-- tas resistentes al fuego de funcionamiento automá tico.
- 3) Los muros y techos de separación con viviendas de berán ser impermeables a los vapores de gasolina y gases de escape, debiendo disponerse huecos de ven tilación de amplitud suficiente para impedir la = acumulación de estos gases.





4) Los espacios destinados a lavado y engrase no deberán afectar a las edificaciones vecinas. Serán de suelo y zócalo impermeable, debiendo verter las aguas residuales a través de separadores de gasolina y aceite.

3.2.2.16. Saneamiento

La eliminación de aguas residuales se realizará obligatoriamente a través de la red de alcantarillado.

3.2.3. CONDICIONES ESTETICAS

3.2.3.1. Cerramientos

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento que podrá tener como máximo 1,00 metro si es opaco y 2,00 metros si es semitransparente, medidos en el punto medio de la acera, sin que pueda pasar en ningún punto de 3,00 metros. Cuando se trate de parcelas con acceso por el lado superior de una vía a media ladera podrán presentar a ésta un muro de contención con dicha altura máxima, en cuyo caso el jardín delantero deberá quedar en todos sus puntos por debajo de una línea con inclinación de 45° apoyada en la arista de coronación del muro.





3.2.3.2. Color

Bajo ningún concepto se permitirá que permanezcan ==
paramentos exteriores sin el acabado correspondiente,
entendiendo por tal el estado natural de los materia-
les, en el caso que su nobleza lo permita, o el co-
rrespondiente revocado y pintado, en caso contrario.

La gama de colores a utilizar deberá atender a crite-
rios de intensidad y extensión, esto es, tonos más in-
tensos en paramentos pequeños y tonos más suaves en =
mayores superficies. Los colores no podrán ser puros
(crudos) y si se utiliza el blanco, éste será siempre
ligeramente entonado en cualquiera de las gamas de =
los colores principales: amarillo, rojo y azul. Se ==
prohíbe el blanco Nieve.

Cuando por distintas razones aparezcan paredes media-
neras al descubierto, éstas deberán tratarse en el =
mismo material, color y textura de la fachada del edi-
ficio.

3.2.3.3. Protección del Paisaje

a) La tala o arranque de árboles con altura superior
a 5 metros precisará del previo conocimiento o autori-
zación del Ayuntamiento. Los proyectos de edificación
procurarán respetar y conservar en lo posible el arbo-
lado existente, especialmente aquellos ejemplares que





sean notables por su tamaño o especie. El Ayuntamiento podrá imponer su conservación si así lo estimase oportuno. Siempre que sea técnicamente posible el arranque de árboles notables, autorizado por el Ayuntamiento, se efectuará de manera que puedan ser transplantados a otro lugar de la misma propiedad, o bien a lugar señalado por el propio Ayuntamiento.

b) No se permitirá situar publicidad en árboles, promontorios y otros elementos naturales del paisaje, así como la colocación de carteles que puedan dificultar o molestar el disfrute del mismo.

c) Durante el período de tiempo que duren las obras, las márgenes de los barrancos serán convenientemente valladas para evitar de esta forma cualquier tipo de vertido sobre las mismas. La vegetación autóctona que se localiza en la zona de asentamiento de la urbanización se transplantará a esta zona previamente al inicio de las obras.

3.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA MANZANA Y ZONA

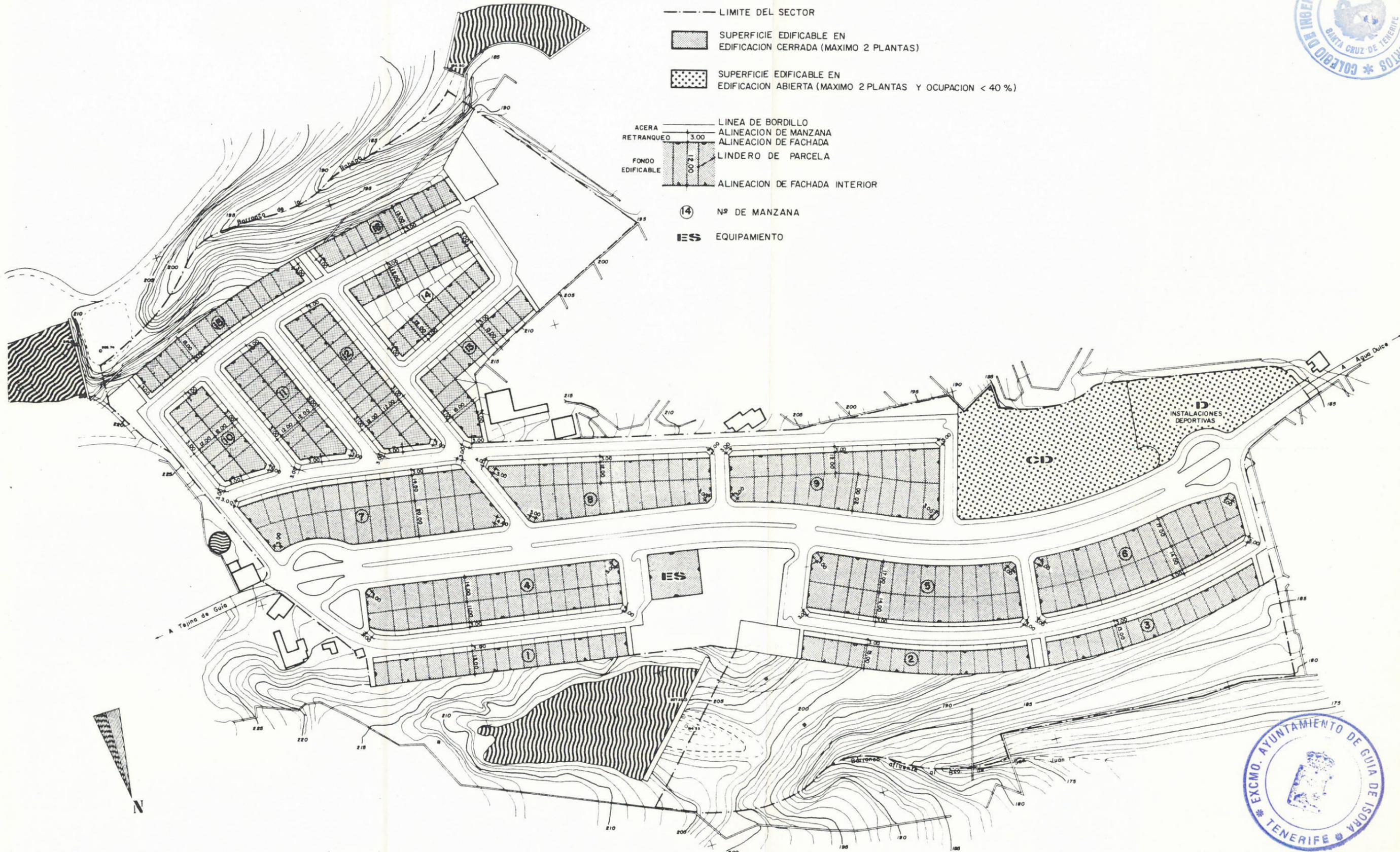
Se adjuntan copias reducidas a escala 1:2000 de los Planos de Proyecto: "Planta de Alineaciones y Volúmenes" (Hoja III-2) y "Parcelación" (Hoja III-3), además del Cuadro N° 2 de la Síntesis de la Memoria "Edificabilidad y Aprovechamiento Medio", en los que se recogen todas las características relativas a la edificación de las 17 manzanas residenciales y las zonas





LEYENDA

- LIMITE DEL SECTOR
- [Hatched Box] SUPERFICIE EDIFICABLE EN EDIFICACION CERRADA (MAXIMO 2 PLANTAS)
- [Dotted Box] SUPERFICIE EDIFICABLE EN EDIFICACION ABIERTA (MAXIMO 2 PLANTAS Y OCUPACION < 40 %)
- [Line] LINEA DE BORDILLO
- [Line] ALINEACION DE MANZANA
- [Line] ALINEACION DE FACHADA
- [Line] LINDERO DE PARCELA
- [Line] ALINEACION DE FACHADA INTERIOR
- (14) Nº DE MANZANA
- IES EQUIPAMIENTO



PLANTA DE ALINEACIONES Y VOLUMENES

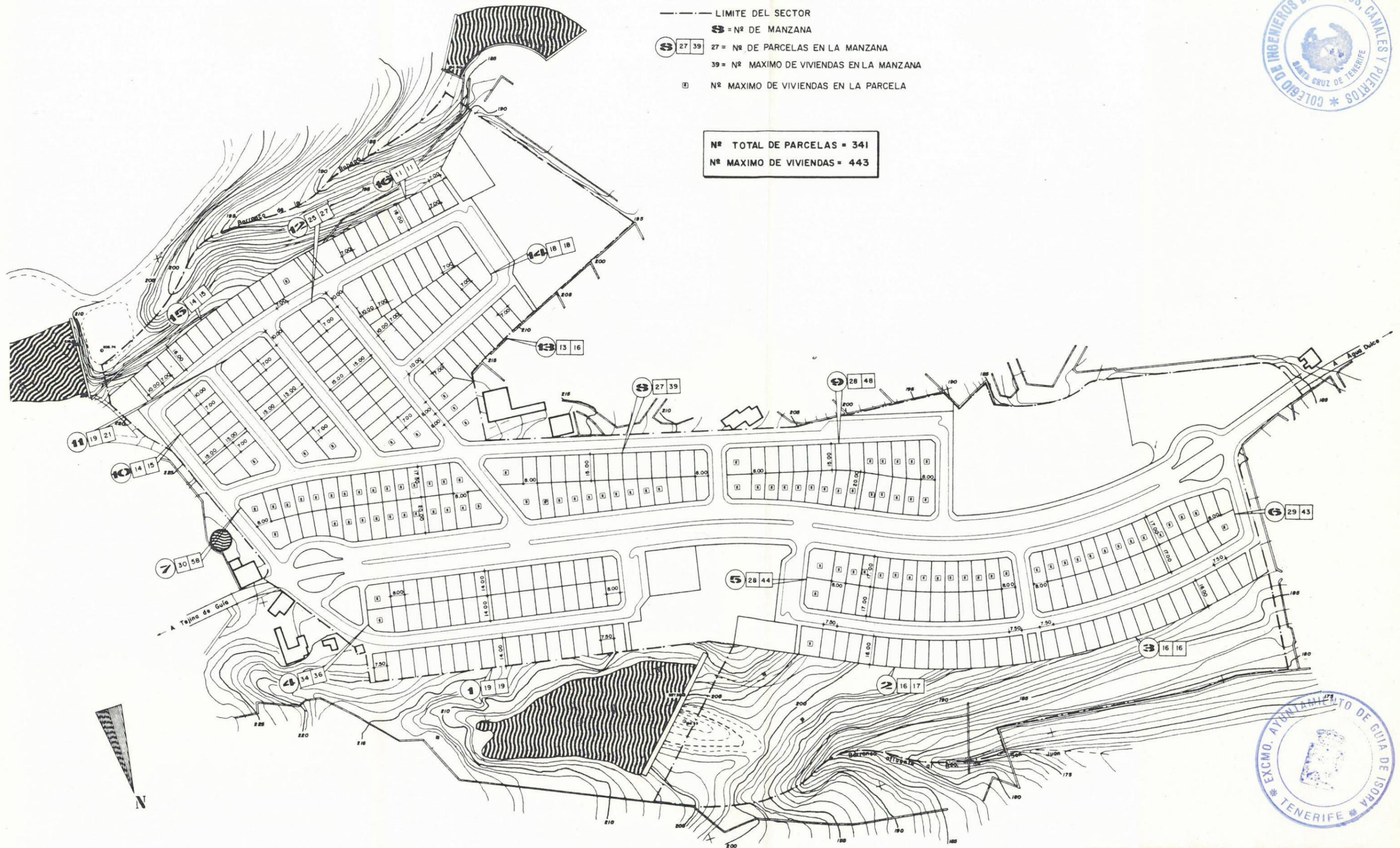
(REDUCCION DEL PLANO III - 2)

E = 1 : 2.000

LEYENDA

- LIMITE DEL SECTOR
- S = Nº DE MANZANA
- (S) 27 39 = Nº DE PARCELAS EN LA MANZANA
- 39 = Nº MAXIMO DE VIVIENDAS EN LA MANZANA
- (E) Nº MAXIMO DE VIVIENDAS EN LA PARCELA

Nº TOTAL DE PARCELAS = 341
 Nº MAXIMO DE VIVIENDAS = 443



PARCELACION

(REDUCCION DEL PLANO III - 3)

E=1:2.000

CUADRO Nº 2.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO MEDIO

SECTOR "PIEDRA HINCADA" (124.440 m². 443 VIVIENDAS Y 80.886 m² EDIF.)

MANZANA O ZONA	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)		EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	CLASE DE EDIFICACION	Nº DE PLANTAS	OCUPACION MAXIMA (%)	Nº DE PARCELAS	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELA	APROVECHAMIENTO (m ² EDIFICABLE)
		POR PLANTA	TOTAL								
1	2.270	1.840	3.680	1,62	CERRADA	2	81	19	19	19	3.680
2	2.045	1.695	3.390	1,66	CERRADA	2	83	16	17	16	3.390
3	1.960	1.620	3.240	1,65	CERRADA	2	83	16	16	16	3.240
4	3.925	3.485	6.970	1,78	CERRADA	2	89	34	36	34	6.970
5	3.980	3.630	7.260	1,82	CERRADA	2	91	28	44	28	7.260
6	3.980	3.610	7.220	1,81	CFRRADA	2	91	29	43	29	7.220
7	4.535	4.160	8.320	1,83	CERRADA	2	92	30	58	30	8.320
8	3.650	3.275	6.550	1,79	CERRADA	2	90	27	39	27	6.550
9	4.045	3.680	7.360	1,82	CERRADA	2	91	28	48	28	7.360
10	1.725	1.245	2.490	1,44	CERRADA	2	72	14	15	14	2.490
11	2.360	1.735	3.470	1,47	CERRADA	2	74	19	21	19	3.470
12	2.975	2.230	4.460	1,50	CERRADA	2	75	25	27	25	4.460
13	2.060	1.355	2.710	1,32	CERRADA	2	66	13	16	13	2.710
14	3.245	1.585	3.170	0,98	CERRADA*	2	49	18	18	18	3.170
15	1.770	1.385	2.770	1,56	CERRADA	2	78	14	15	14	2.770
16	1.340	1.030	2.060	1,54	CERRADA	2	77	11	11	11	2.060
PARCIAL RESIDENCIAL	45.865	37.560	75.120	1,64	-	-	82	341	443	341	75.120
CD	6.000	-	3.176	0,53	ABIERTA	2	40	1	-	44	-
D	2.815	-	1.200	0,43	INSTALAC. DEPORTIVA	2	40	1	-	20	-
FS	695	695	1.390	2,00	CERRADA*	2	100	1	-	-	-
PARCIAL EQUIPAMIENTO	9.510	-	5.766	0,61	-	-	44	3	-	64	-
SECTOR	54.305	-	80.886	1,49	-	-	77	344	443	405	75.120

* Ver Artículo 2.2.2.





de equipamiento, lo que consideramos suficiente. No obstante, a continuación hacemos unas pequeñas puntualizaciones.

3.3.1. MANZANAS RESIDENCIALES

- Aunque en todas ellas se prevé edificación cerrada (ver Art. 3.2.1.1.) en la manzana número 14, mediante Estudio de Detalle, puede realizarse una reorganización de volúmenes que lleve consigo un cambio en el tipo de edificación (v. Art. 2.2.2.c).
- En cada una de las parcelas será obligatoria, al menos, una plaza de garaje.

3.3.2. CENTROS DOCENTES (CD)

- El tipo de edificación será el abierto (v. Art. == 3.2.1.2.)
- En el interior de la parcela destinada a este uso = han de dejarse previstas 44 plazas de aparcamiento con una superficie de 20 m² cada uno.

3.3.3. DEPORTIVO (D)

- La edificación ha de ser abierta pero no tiene por qué cumplir las condiciones del art. 3.2.1.2. sino que será una instalación deportiva típica (v. Art. 2.1.3.2.-2-).
- En el interior de la parcela destinada a este uso





han de localizarse 20 plazas de aparcamiento con una superficie mínima de 20 m² cada una.

3.3.4. EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

- La edificación permitida es la cerrada pero es susceptible de cambiarse mediante Estudio de Detalle = (v. art. 2.2.2.b.)

Santa Cruz de Tenerife, Julio de 1.988

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Escolástico Aguiar González
Colegiado n° 5.651

EL ARQUITECTO

Fdo. Felipe Hodgson Ravina
Colegiado n° 332

