



DILIGENCIA: se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados PREVISORIAL en sesión ordinaria del día 3 de 12 de 1997.

EL SECRETARIO,

*[Signature]*

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

# NORMAS URBANÍSTICAS

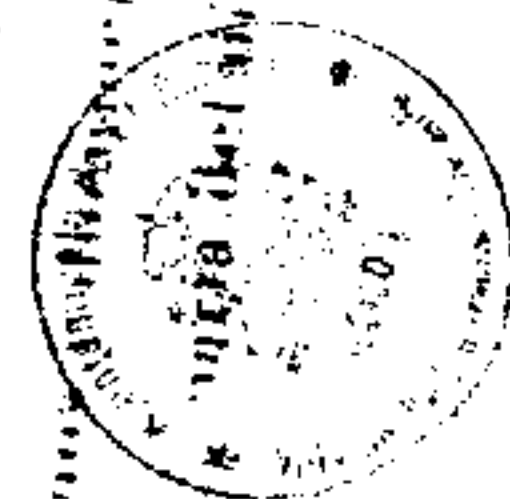
---

# ÍNDICE



	Pag.
□ CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES .....	1
➤ Artº 1.- Naturaleza de este documento .....	1
➤ Artº 2.- Ámbito de aplicación .....	1
➤ Artº 3.- Efectos .....	1
➤ Artº 4.- Desarrollo de la Unidad de Ejecución .....	2
➤ Artº 5.- Instrumentos de desarrollo .....	2
➤ Artº 6.- Estudios de Detalle .....	2
➤ Artº 7.- Ejecución de la Unidad de Ejecución .....	3
➤ Artº 8.- Instrumentos de Ejecución .....	3
➤ Artº 9.- Proyectos de Urbanización .....	3
➤ Artº 10.- Proyectos de Reparcelación .....	5
➤ Artº 11.- Proyecto de Edificación .....	5
➤ Artº 12.- Derecho a la Edificación .....	5
➤ Artº 13.- Normas de tramitación, trámites regulados .....	6
➤ Artº 14.- Actuaciones sujetas a licencia .....	6
➤ Artº 15.- Licencias .....	6
➤ Artº 16.- Obras, Instalaciones o Actividades abusivas .....	6
➤ Artº 17.- Situaciones fuera de Ordenación .....	7
□ CAPÍTULO 2. CONCEPTOS DE APLICACIÓN .....	8
➤ Artº 18.- Terminología de conceptos .....	8
➤ Artº 19.- Derecho al aprovechamiento urbanístico .....	8
➤ Artº 20.- Determinación de los aprovechamientos de apropiación privada .....	8
➤ Artº 21.- Definiciones básicas referentes a la parcela .....	8
➤ Artº 22.- Definición básica referente a la edificación .....	10
➤ Artº 23.- Definiciones básicas referentes a la edificabilidad ....	12
□ CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS USOS ....	14
➤ Artº 24.- Régimen del suelo y usos. Estructura del territorio .....	14
➤ Artº 25.- Uso residencial: Definición y División .....	15
➤ Artº 26.- Uso Terciario: Definición y División .....	15
➤ Artº 27.- Uso dotacional: Definición y División .....	16
➤ Artº 28.- Usos pormenorizados .....	16

DILIGENCIA se extiende para tener constancia que el Sr. D. M. Ania Alonso Martínez  
Privisional/3 de 12  
12 de 1997





Página

□ CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....	18
<b>SECCIÓN 4.1. USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>18</b>
➤ Artº 29.- Condiciones Generales del Uso Residencial .....	18
➤ Artº 30.- Ventilación .....	21
➤ Artº 31.- Iluminación .....	22
➤ Artº 32.- Soleamiento .....	22
➤ Artº 33.- Patio de parcela .....	22
➤ Artº 34.- Patio de luces .....	23
➤ Artº 35.- Patio inglés .....	24
➤ Artº 36.- Patio técnico .....	24
➤ Artº 37.- Construcciones en patios .....	24
➤ Artº 38.- Dotación de agua e instalaciones de fontanería .....	24
➤ Artº 39.- Evacuación de aguas. Vertidos y Desagües .....	25
➤ Artº 40.- Evacuación de humos .....	27
➤ Artº 41.- Evacuación de basuras .....	27
➤ Artº 42.- Instalaciones ligadas con la energía .....	28
➤ Artº 43.- Servicios telefónicos .....	29
➤ Artº 44.- Servicios postales .....	29
➤ Artº 45.- Instalaciones de acondicionamiento de aire y ventilación .....	30
➤ Artº 46.- Instalaciones de agua caliente .....	30
➤ Artº 47.- Dotación de aparcamientos .....	30
➤ Artº 48.- Señalización de fincas .....	32
➤ Artº 49.- Acceso a las edificaciones .....	32
➤ Artº 50.- Elementos de circulación interior .....	33
➤ Artº 51.- Garajes .....	33
➤ Artº 52.- Portales y pasos de entrada de vehículos .....	34
➤ Artº 53.- Escaleras .....	34
➤ Artº 54.- Supresión de barreras arquitectónicas .....	35
➤ Artº 55.- Protección contra incendios .....	35
➤ Artº 56.- Balaustres, antepechos y barandillas .....	35
➤ Artº 57.- Aislamiento térmico .....	36
➤ Artº 58.- Aislamiento acústico .....	36
➤ Artº 59.- Barreras antihumedad .....	36
➤ Artº 60.- Calidad constructiva .....	36
➤ Artº 61.- Condiciones generales estéticas .....	37
➤ Artº 62.- Composición de fachadas .....	37
➤ Artº 63.- Medianerías .....	38
➤ Artº 64.- Materiales en fachadas .....	38
➤ Artº 65.- Instalaciones en fachada .....	39
➤ Artº 66.- Salientes, cuerpos volados, entrantes .....	39
➤ Artº 67.- Marquesinas .....	39

Provisoralmente de 1999 do. M. Ángel Llorca Martínez  
EL SECRETARIO,  
Plenaria del día 3 de 12



➤ Artº 68.- Portadas, escaparates y vitrinas .....	40
➤ Artº 69.- Muestras .....	40
➤ Artº 70.- Banderines .....	41
➤ Artº 71.- Cerramientos .....	41
➤ Artº 72.- Protección del arbolado .....	42
➤ Artº 73.- Tratamiento de los espacios libres privados .....	42
<b>SECCIÓN 4.2. USO COMERCIAL .....</b>	<b>43</b>
➤ Artº 74.- Condiciones Generales del Uso Comercial .....	43
<b>SECCIÓN 4.3. USO DE OFICINAS .....</b>	<b>43</b>
➤ Artº 75.- Condiciones de las oficinas .....	43
<b>SECCIÓN 4.4. USO DEL EQUIPAMIENTO .....</b>	<b>44</b>
➤ Artº 76.- Condiciones Generales del Uso del Equipamiento .....	44
<b>SECCIÓN 4.5. USO DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS .....</b>	<b>44</b>
➤ Artº 77.- Desarrollo de los servicios infraestructurales .....	44
<b>SECCIÓN 4.6. USO DE ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>45</b>
➤ Artº 78.- Condiciones Generales del Uso de Espacios Libres ....	45
<b>□ CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES EDIFICACIÓN ....</b>	<b>46</b>
<b>SECCIÓN 5.1. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA .....</b>	<b>46</b>
➤ Artº 79.- Ordenanza A.- (unifamiliar aislada) .....	46
➤ Artº 80.- Ordenanza B.- (unifamiliar adosada) .....	51
➤ Artº 81.- Ordenanza C.- (Edificación especial con bajo comercial) .....	55
➤ Artº 82.- Ordenanza D: Normas y condiciones específicas del uso dotacional .....	59
➤ Artº 83.- Régimen urbanístico de la red viaria .....	64

**□ ANEXO**

PROFESIONAL  
12 de 14 99  
SECRETARÍA  
Alonso Martínez



## CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES

### Artº 1.- Naturaleza de este documento

Esta Modificación de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de El Rosario se constituye en instrumento de ordenación de la Unidad de Actuación correspondiente al Suelo Urbano de Tabaiba Media y Alta, así clasificada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Rosario en este ámbito. Dicha Modificación define la estructura básica del territorio desarrollado, así como su relación con la general y orgánica del Municipio, estableciendo el régimen jurídico de los distintos elementos que componen el mismo; al mismo tiempo especifica los límites y las características de las facultades urbanísticas propias del derecho de la propiedad y de la edificación y especifica por tanto los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades. Igualmente establece el programa para su desarrollo mediante la urbanización y su período de vigencia.

### Artº 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de esta Modificación de Normas Subsidiarias es la totalidad del área de Tabaiba Media y Alta, cuyo tratamiento en la documentación expositiva y normativa de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario se recoge en su globalidad en el presente documento.

Esta Unidad, que se delimita gráficamente en los planos, tiene la siguiente configuración física: polígono que limita al Norte con laderas de Lomo Alto en una longitud aproximada de 480 m.; al Naciente con la Autopista del Sur TF-1, en una longitud de 500 m.; al Sur con Barranquillo de Los Guirres en longitud de 550 m. y al Poniente con Montaña Jagua y Casa Machado en una longitud de 1.000 m.; las citadas longitudes son aproximadas y vienen referenciadas con precisión suficiente en los correspondientes planos de información y de proyecto.

### Artº 3.- Efectos

La entrada en vigor de esta Modificación de Normas Subsidiarias le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

- 1º) **Publicidad**, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo, o recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes Normas.
- 2º) **Ejecutoriedad**, lo que implica la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el

DILIGENCIA. Se extiende para hacer constar que los planos y documentos fueron aprobados PROVISORIAMENTE en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1999

EL SECRETARIO.

*[Firma]*  
Anita Alonso Martínez



ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

3º) **Obligatoriedad**, lo que conlleva el deber, exigible legalmente, del cumplimiento de todas su determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

**Artº 4º.- Desarrollo de la Unidad de Actuación.**

El desarrollo y la ejecución de esta U.A. corresponde al Ayuntamiento con cargo a los propietarios del área, al tratarse de una actuación de iniciativa pública mediante el sistema de cooperación.

**Artº 5º.- Instrumentos de desarrollo**

Para el desarrollo de la U.A. como última etapa de la programación del suelo urbano de las Normas Subsidiarias, buscando su utilización mediante edificación, se formularán obligatoriamente Proyectos de reparcelación y urbanización, como paso previo ineludible a los preceptivos Proyectos de Obras de edificación en el área. No obstante lo anterior, podrán redactarse, si fuese necesario, Estudios de Detalle para la concreción de puntos específicos en su interior.

**Artº 6º.- Estudios de Detalle**

- 1.- El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes de estas Normas Subsidiarias.
- 2.- El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales que en aquellos se establecen.
- 3.- Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en su artículo 91, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga las Normas Subsidiarias. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el propio E. D.

PROVISORIO/...  
12 de 1999  
EL SECRETARIO,  
Ayta Alonso Martínez

b) Planos que, a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500 m. representen gráficamente las determinaciones del E.D. en su posición alimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del E.D. con las de la ordenación precedente.



#### Artº 7.- Ejecución de la Unidad de Actuación

El sistema de actuación que las Normas Subsidiarias de El Rosario proponen para el desarrollo de este Sector del Suelo Urbano, es el de cooperación según el Art. 162 y ss. del T.R. de la Ley del Suelo y concordantes de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión de la misma, según el cual corresponde al Ayuntamiento la tramitación de los expedientes y la ejecución de las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo, constituidos o no, en entidad colaboradora siguiendo la fórmula de Junta Administrativa de Cooperación o similar.

#### Artº 8.- Instrumentos de ejecución

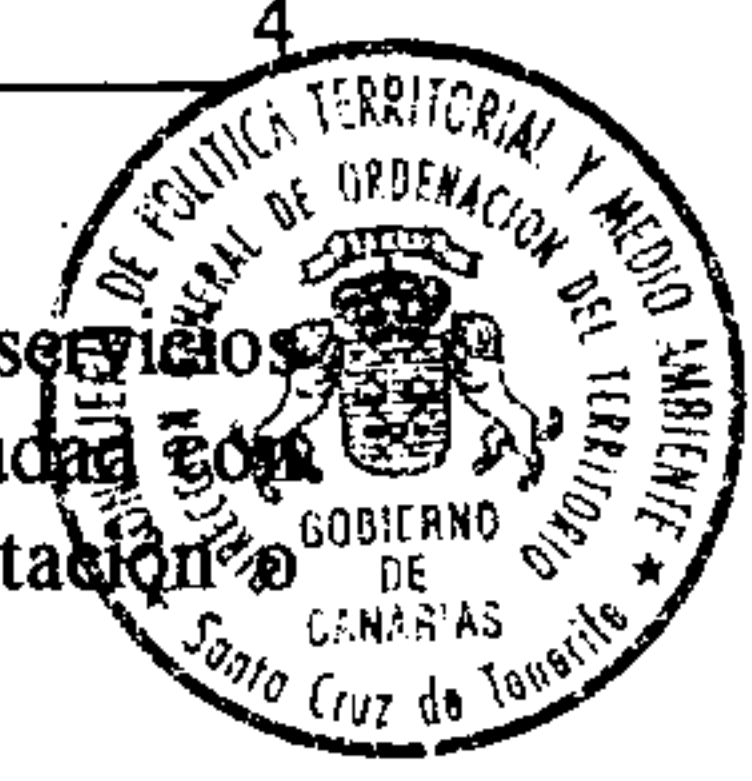
De acuerdo con lo preceptuado en la Ley del Suelo, para proceder a la ejecución de las obras que se derivan de esta Modificación, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los proyectos siguientes:

- a) Proyectos de urbanización.
- b) Proyectos de reparcelación.
- c) Proyectos de edificación.

#### Artº 9.- Proyectos de Urbanización

- 9.1. Los Proyectos de urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que en esta Modificación de Normas se prevén en cuanto a la urbanización del área, y que los detallará con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.
- 9.2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios documentos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento y distribución de agua potable y de riego, saneamiento de aguas residuales, evacuación de aguas pluviales, distribución de energía eléctrica, telefonía y cualquiera otros servicios infraestructurales que en este documento se prevea.

PREVISIONAL /  
1.2. de 1979.  
pleantia del día 3 de  
EL SECRETARIO,  
M.ª Anita Alonso Martínez



9.3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad en los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación y capacidad suficiente.

9.4. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por las estas Normas Subsidiarias. En cualquier caso el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites de las obras que se proyecta ejecutar, la situación de las mismas, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
- Plan de obras detallado en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- Planos de planta y secciones que sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos exija la mejor definición de las obras de modo que puedan ser ejecutadas debidamente por otros responsables diferentes al redactor del proyecto.
- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
- Presupuesto de ejecución de las obras.
- Pliego de Condiciones Técnicas y Económico Administrativa, que regirán en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras. Se establecerá en cualquier caso que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que la dirección facultativa determine en su caso.

Los documentos fueron aprobados por el SECRETARIO, en su cuartel el día 3 de 12 de 1999

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez





c) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones, se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento o a las que como complemento o sustitución aprobase.

d) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía que en ningún caso será inferior al 6% del valor de las obras.

e) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del Proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del municipio.

9.5. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización y su programa de obras, es requisito imprescindible con carácter previo a la edificación, al objeto de garantizar la ejecución previa o simultánea, en los casos previstos por la Ley, de las obras de urbanización.

#### Artº 10.- Proyectos de reparcelación

Esta Modificación de Normas Subsidiarias establece, para la ejecución de las obras de urbanización, dada la reducida dimensión del ámbito sobre el que actúa y el grado de consolidación existente, la definición de una sola Unidad de Ejecución para la totalidad del sector, cumpliendo dicho ámbito los requisitos señalados en el Artículo 144 del T.R.L.S.

El proyecto de reparcelación se formulará por los dos tercios de los propietarios interesados que representen al menos el 80 por 100 de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución que, en este caso, se entiende simultánea a la aprobación de esta Modificación. Caso de que los propietarios no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado los defectos que se les señalaran, el Proyecto de Reparcelación se formulará por el Ayuntamiento de El Rosario de oficio o a instancia de los propietarios afectados.

El Proyecto de Reparcelación deberá tener en cuenta los criterios y determinaciones señaladas en las Leyes y en las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario para este tipo de suelo.

#### Artº 11.- Proyectos de edificación

Será de aplicación para la redacción de los proyectos para la edificación la normativa que a este respecto viene especificada en las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pliegos y documentos fueron aprobados por el Ayuntamiento de El Rosario en sesión plenaria del día 3 de Julio de 1999.

EL SECRETARIO



M.ª Anita Alonso Martínez

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA



## Artº 12.- Derecho a la edificación

Con carácter previo a la adquisición del derecho a la edificación, según recoge el Art. 37.1 y 37.2 del T.R.L.S., el Ayuntamiento deberá garantizar el efectivo cumplimiento de las cargas y plazos derivados de los Arts. 19., 20., 24. y 26. del mismo texto, especialmente aquellos que hacen referencia a los elementos de urbanización imprescindibles para el servicio de la edificación.

## Artº 13.- Normas de tramitación, trámites regulados

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que se disponga en las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo y gestión, y por cuantas ordenanzas e instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento.

## Artº 14.- Actuaciones sujetas a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos, cuando se promuevan por particulares, aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquéllos que por razones de urgencia o interés público debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

- 1.-La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones tanto rústicas como urbanas.
- 2.-La ejecución de los proyectos para el desarrollo de las Normas.
- 3.-La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases.
- 4.-La ejecución de las obras complementarias.
- 5.-La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, así como las ocupacionales derivadas de la transformación del uso.

## Artº 15.- Licencias

Cuando durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión no se hiciere uso del derecho que confiere la licencia, comenzando su ejecución, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un período igual o superior al expresado la licencia perderá su validez. No obstante podrá prorrogarse este plazo por una sola vez si dentro del mismo el interesado solicitase una prórroga que en ningún caso podrá exceder aquel plazo.

## Artº 16.- Obras, instalaciones o actividades abusivas.

- 1.-Son aquéllas realizadas sin licencia o con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que los documentos fueron aprobados por el pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el día 12 de Julio de 1992.

SECRETARIO,

Fdo. M.ª Antonia Alonso Martínez



2.-En los casos, que concedida una licencia, no esté de acorde con la Ordenanza vigente podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, mediante indemnización si procediere.

**Artº 17.- Situaciones fuera de ordenación**

A los efectos del artº 248 y ss. de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios construidos e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos.
- b) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles con las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento.
- c) Los que edificados al amparo de planeamientos anteriores, incumplan las determinaciones urbanísticas y normas de edificación del presente documento.
- d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes normas, por las ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

DELEGACIÓN: Es certificado para tener presente que los planes, programas y documentos fueron aprobados **PROVISIONALMENTE** en la plenaria del día 3 de 12 de 1999.

EL SECRETARIO,

*[Signature]*  
 Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

## CAPÍTULO 2.- CONCEPTOS DE APLICACIÓN



### Artº 18.- Terminología de conceptos

Con el objeto de evitar malas interpretaciones en la aplicación de estas Ordenanzas, a continuación se relacionan las definiciones más utilizadas.

### Artº 19.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

La totalidad del sector de Tabaiba Media y Alta se desarrolla a los efectos de lo prevenido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo como una Unidad de Actuación para el reparto de cargas y beneficios derivadas del planeamiento.

La aprobación o, en su caso, la ejecución efectiva de la urbanización da lugar a la atribución de los usos e intensidades susceptibles de apropiación.

### Artº 20.- Determinación de los aprovechamientos de apropiación privada

El Ayuntamiento de El Rosario a partir del cumplimiento por los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijará los aprovechamientos que corresponden a los mismos de acuerdo con los parámetros fijados por la Ley y su concreción en la presente Modificación de Normas Subsidiarias.

### Artº 21.- Definiciones básicas referentes a la parcela

21.1. Parcela: es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. Las parcelas edificables se delimitan con objeto de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad, aprovechamiento, posición y forma, y asegurar la unidad mínima de construcción.

21.2. Solar: es aquella parcela edificable que ha cumplido los requisitos de equidistribución y urbanización establecidos en la Ley del Suelo, para la adquisición de la facultad de edificar y aquellos otros requisitos que siguen y que los hacen aptos para su edificación inmediata:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministros de energía eléctrica.
- Que la vía o vías a las que dé frente tenga calzada pavimentada y encintado de acera, o elemento de tránsito peatonal previsto en el planeamiento.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.



EL SECRETARIO,

12 de 1999

PROVISORIAL

plenario del día 3 de

Anita Alonso Martínez



21.3. Parcela mínima: es la que se establece para cada zona como indivisible, de acuerdo con la Ley del Suelo, cualidad que deberá reflejarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad, y no podrán realizarse parcelaciones inferiores a la misma, por considerar que conducirían a soluciones urbanísticas y edificatorias inadecuadas para los fines previstos.

Donde estas Normas Urbanísticas fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

21.4. Parcela residual: Es aquella de dimensiones inferiores a la mínima establecida que, por tener limitados por edificaciones sus linderos laterales y trasero, tiene obstaculizada toda posibilidad de crecimiento. Igualmente es parcela residual aquella que cuenta con superficie inferior a la propuesta en estas Normas, escriturada de acuerdo con el parcelario del Plan Especial inicial, y que no haya sufrido segregación posterior a la aprobación inicial de este documento de Modificación.

21.5. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas parcelas de otras.

A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa con respecto a la vía pública y son:

- Lindero frontal: es aquél que delimita el frente de parcela hacia la vía pública.
- Lindero posterior, testero o trasero: es el opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: son los restantes linderos que separan la propiedad de los predios o espacios públicos colindantes.

21.6. Alineación: es la línea establecida en el correspondiente plano, que separa:

- a) Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
- c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela en las zonas en que así se establece.

21.7. Rasante es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o vía. En la documentación gráfica se define el perfil longitudinal del viario principal.

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasantes de vías, calles y plazas

**Rasante oficial:**

Es el perfil longitudinal del viario definido planeamiento.

DILIGENCIA: Los documentos fueron aprobados en el Pleno de la Comisión de Planeamiento y Documentación del día 3 de Julio de 1999. EL SECRETARIO.

Fdo. M.<sup>o</sup> Alonso Martínez

**Rasante actual:**

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales si los planos de este documento no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

## b) Rasantes de parcelas.

**Rasante natural:**

Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación derivada de la actividad constructiva.

**Rasante artificial:**

Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

**Rasante corregida:**

En algunos casos la rasante natural de las parcelas queda afectada por las labores de explanación de la red viaria, que corrigen el perfil natural, dando así lugar a una casuística diversa para la aplicación de una misma ordenanza edificatoria.

Por ello se define la rasante corregida para los procesos tipológicos que tienen su base de referencia en la rasante de parcela.

La rasante corregida es la resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de la parcela, o la línea que une las aristas de intersección con el terreno explanado los linderos frontal y trasero con pendiente igualmente continua.

**Artº 22.- Definición básica referentes a la edificación.**

22.1. Plano de fachada: es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni los vuelos de la misma. Se establece sólo para la edificación sobre rasante.

22.2. Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

22.3. Retranqueo: es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación con respecto a la alineación o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. A estos efectos se considerarán como definitivos de la línea de edificación los vuelos y salientes, sean abiertos, semicerrados o cerrados.

22.4. Separación a linderos: es la distancia mínima, medida en metros, a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a los linderos de la parcela.





- 22.5. Superficie de ocupación: es aquella sobre la que puede asentarse la edificación medida como proyección en un plano horizontal de todos los puntos de la fachada incluidos los de mayor saliente.
- 22.6. Posición de plantas bajo rasante: Las construcciones enteramente subterráneas, incluso las que puedan ocupar los espacios libres interiores a la parcela, en patios, retranqueos, etc., pero que no podrán rebasar los límites de la alineación oficial ni siquiera en cimentación.
- 22.7. Fondo edificable: es la dimensión en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que pueden ser ocupada por la edificación sobre rasante. Sobre los valores máximos permitidos que se determinan en las ordenanzas particulares de la edificación se establece un margen del 20% que será de aplicación si así se justificase.
- 22.8. Cota de referencia de la planta baja: es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera no podrá situarse a más de 1.5 metros sobre la rasante del terreno, o en su caso la determinada por el proyecto de urbanización, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.
- 22.9. Altura total: es la altura medida en vertical desde la cota de planta baja hasta la cumbrera más alta de la cubierta.
- 22.10. Altura de la línea de cornisa: es la distancia vertical medida desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de la última planta.
- 22.11. Altura en plantas: es la altura del edificio expresado en plantas sobre rasante incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos si existieran.
- 22.12. Altura de piso: es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 22.13. Medición de alturas: Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere 1,50 m., la altura de la línea de cornisa se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

Cuando por agregación de parcelas, en las zonas que así lo permiten, la diferencia de niveles superara los 1,5 m., se dividirá la fachada en tramos, correspondientes a cada una de las parcelas originarias, donde se aplicará la regla precitada.

- 22.14. Altura sobre parcela urbanizada: Cuando las condiciones topográficas de la parcela aconsejen disponer la rasante de la edificación a una cota sensiblemente superior a la del frente viario al que se adosa y el proyecto edificatorio así lo considere, la medición de la altura se hará desde el plano medio de la explanación de la parcela, o rasante corregida, denominándose en este caso altura sobre parcela urbanizada.



PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DOCUMENTACIÓN  
12 de 1999  
Alonso Martínez





- 22.15. Sótano: es aquella planta en que la totalidad o más del 50% de su superficie tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de planta baja del edificio.
- 22.16. Semisótano: es aquella planta en que la totalidad o más del 50% de su superficie tiene el plano de suelo a cota inferior de la de referencia de la planta baja, y el plano de techo por encima de dicha cota.

### Artº 23.- Definiciones básicas referentes a la edificabilidad

- 23.1. Superficie edificable: es el valor máximo expresado en metros cuadrados de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie. Siempre estará referida a la parcela concreta de que se trate.
- 23.2. Edificabilidad: es la relación, medida en  $m^2/m^2$ , entre la superficie edificada total permitida en una parcela determinada, sumando todas las plantas, tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y la superficie de la parcela.
- 23.3. Superficie edificada total: es la suma de la superficie de todas las plantas, tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno. A efectos de cómputo no se considerarán como superficie edificada los patios, aunque sean cubiertos, soportales, plantas porticadas, terrazas, azoteas, balcones. Se incluyen en el cómputo los cuerpos volados con las excepciones contenidas en cada norma de ordenanza específica.
- 23.4. Habitación exterior: Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna de las siguientes condiciones:
- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
  - b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
  - c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla las condiciones específicas de la norma del sistema regulador que le sea de aplicación.
  - d) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.
  - e) Dar a un espacio libre, unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse a círculo de 16 metros de diámetro, profundidad igual o menor a vez media la anchura y embocadura superior a 6 metros.
  - f) Cumplir las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación, correspondiente a cada uso.
- 23.5. Habitación interior: Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones arriba indicadas.

... y documentos fueron aprobados PROVISIONALMENTE en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1979.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Edo. M.ª Anita Alonso Martínez



- 23.6. Pieza habitable: Es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria de personas.
- 23.7. Pieza no vividera: Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.
- 23.8. Locales interiores y exteriores:

Local interior es aquél en que alguna de sus piezas habitables es interior.  
Local exterior es aquél que tiene exteriores todas sus piezas habitables.

RESOLUCIÓN: Se extiende para tener presente que entre los documentos fueron aprobados **PROVISIONAL** en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1999.

EL SECRETARIO,

*[Firma]*

Pdo. M.<sup>a</sup> Anita Alonso Martínez

## CAPÍTULO 3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS USOS



### Artº 24.- Régimen del suelo y usos. Estructura del territorio

A efectos de la ordenación urbanística, el suelo de Tabaiba Media y Tabaiba Alta se estructura por medio de la regulación de los usos posibles en el área, la definición de su esquema básico de equipamientos y la tipología de edificación propuesta.

#### 24.1. Clasificación del suelo

El sector de Tabaiba Media y Tabaiba Alta viene clasificado en las Normas Subsidiarias de El Rosario como Suelo Apto para Urbanizar (aquél que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias señalan como apto para ser destinado a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas). Esta Modificación lo clasifica como Suelo Urbano, determinando para esta clase de suelo la ordenación física de forma pormenorizada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de la edificación y la utilización de suelos y locales.

A los efectos de desarrollo de las previsiones del planeamiento se establece una única Unidad de Actuación, de carácter discontinuo, coincidente, por tanto con el ámbito del suelo clasificado por esta Modificación, en cuyo desarrollo serán de aplicación las siguientes determinaciones básicas:

CLASE DE SUELO .....	Urbano
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN .....	Normas Subsidiarias de Planeamiento y Estudios de Detalle
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	Uso característico: residencial unifamiliar Aprovechamiento medio: 0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Capacidad máxima alojativa: 5.500 habit.
USOS PROHIBIDOS .....	Industrial, en general y comercial en superficies superiores a 1.000 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE EJECUCIÓN .....	Cooperación

#### 24.2. Clasificación de los usos del suelo

Se recoge en los siguientes apartados la clasificación, enumeración y definición de usos globales y pormenorizados, así como las condiciones de los mismos y su regulación total, según vienen determinadas por las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario.

Se clasifican en los siguientes dos grupos:

- Generales o globales.
- Pormenorizados.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

AGENCIA: se extiende por el carácter que este pl  
y documentos fueron aprobados PROVISIONAL/ en sesión  
del día 2 de 12 de 1992  
EL SECRETARIO:  
Alonso Martínez



### 24.3. Usos globales

Se subdividen en los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Dotacional.

### **Artº 25.- Uso residencial: definición y división**

Es el asignado al espacio construido, que soporta como actividad principal el alojamiento con carácter permanente o transitorio de personas.

Se desarrolla en viviendas unifamiliares.

Con el fin de determinar el régimen de aplicación a ciertos usos consolidados en el suelo urbano que se clasifica, en muchos, de cuyas parcelas se ha materializado la edificabilidad residencial asignada por el planeamiento, se establece el concepto de "viviendas de reposición". Se trata de aquellas construcciones existentes, destinadas a este uso, que se han desarrollado en parcelas con ocupación intensiva por la edificación, las cuales deben integrarse en las previsiones de este documento de Modificación, sin que ello suponga su incorporación explícita al "fuera de ordenación".

No se incluyen en el supuesto señalado aquellas edificaciones que se encuentran invadiendo dominios públicos o superficies destinadas a equipamiento en el Plan Especial original de Tabaiba.

El Ayuntamiento de El Rosario determinará la viabilidad de reconocer el carácter de vivienda de reposición en estas últimas en función de las condiciones materiales y administrativas de la edificación en el momento en que se considerase su reedificación.

En cualquier caso, se reconoce expresamente el derecho a la realización sobre estas edificaciones de trabajos de mantenimiento y conservación de las mismas.

### **Artº 26.- Uso terciario: definición y división**

Es el que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de estancia temporal de personas.

Se clasifican en: Oficinas, Comercial y Hostelería/Ocio.

Oficinas: Se subdividen en públicas o privadas, y las privadas a su vez en oficinas propiamente dichas o despachos profesionales.

Por su situación en el edificio pueden ser:

CIENCIA: ...  
 y documentos ...  
 ... del día 12 de 12 de 1999  
 EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
 EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Fdo. M.ª Antia Alonso Martínez

- a) Bajos de oficinas: en plantas bajas, entreplantas o semisótanos.
- b) Locales de oficinas: en plantas, no pudiendo estar nunca por encima de plantas de viviendas.
- c) Edificios exclusivos de oficinas.



**Comercial:** Es el destinado a la venta y comercialización de productos y mercaderías, como prestación de servicios, con ánimo de lucro.

Se clasifican en los siguientes tipos de establecimientos:

- a) De superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.
- b) De superficie entre doscientos (200) metros cuadrados y mil (1000) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.
- c) En edificios de uso exclusivo sin límite de superficie.

**Hostelería y Ocio:** Tiene por objeto la prestación de servicios de restauración (bares, cafeterías, restaurantes, etc.), solos o complementados con dotacionales de ocio, espectáculos y similares.

#### **Artº 27.- Uso dotacional: definición y división**

Es el que desarrolla actividades ligadas a los equipamientos públicos y privados, y a la dotación de servicios o abastecimientos a las personas o a la comunidad vecinal.

Se clasifican en los siguientes grupos:

- 1) Equipamientos.
- 2) Parques y Espacios Libres.
- 3) Centros Administrativos y Servicios Públicos.
- 4) Infraestructuras.
- 5) Transportes y Comunicaciones.

#### **Artº 28.- Usos pormenorizados**

Son los asignados a cada una de las funciones de suelo en que se subdividen los sectores y que desarrollando los usos globales combinan criterios de naturaleza de la actividad, con criterios de intensidad, tamaño, localización, tipología edificatoria y otros.

##### **28.1.- Uso Residencial**

- 1.1.- Vivienda unifamiliar aislada.
- 1.2.- Vivienda unifamiliar adosada.
- 1.3.- Vivienda unifamiliar especial con bajo comercial.

##### **28.2.- Uso Comercial**

- 2.1.- Bajos comerciales.

Procedimiento de tramitación  
 de la solicitud de licencia de  
 apertura del día 3 de

PROVISIONAL  
 12  
 de 1999  
 El Secretario  
 Alfonso Martínez

2.2.- Edificios comerciales.

28.3.- Uso de Oficinas

3.1.- Bajos de oficina.

3.2.- Edificios de oficinas.

28.4.- Uso de Equipamiento

4.1.- Educativo.

4.2.- Cultural

4.3.- Deportivo.

4.4.- Asistencial.

4.5.- Sanitario.

4.6.- Asociativo.

4.7.- Religioso.

4.8.- Espectáculos.

4.9.- Salas de reunión.

4.10.- Centros integrados.

28.5.- Uso de infraestructuras públicas

5.1.- Infraestructuras eléctricas.

5.2.- Infraestructuras abastecimiento de agua.

5.3.- Saneamiento y depuración.

5.4.- Instalaciones de telefonía, TV y radio.

5.5.- Evacuación de residuos y basuras.

5.6.- Protección ciudadana.

5.7.- Servicios urbanos.

28.6.- Uso de Espacios Libres

6.1.- Verde de protección.

6.2.- Jardín.

6.3.- Parque urbano.

6.4.- Area natural.

6.5.- Plaza.

A los efectos del desarrollo e interpretación de las Normas de Edificación es muy importante la definición precisa y sin ambigüedades de estos usos pormenorizados, en cuanto en cada zona serán incluidos o prohibidos. A este fin se toma como definición normativa la contenida en las Normas Subsidiarias en vigor.

Por último, es obligado reiterar que lo determinado en esta Modificación habrá de desarrollarse obligatoriamente mediante Proyecto o Proyectos de Urbanización, Estudios de pto. Detalle, (cuando fueran necesarios) y Proyectos de Edificación.

AGENCIA: Se extiende para hacer constar que los proyectos y documentos fueron aprobados PROVISIONAL en sesión del día 3 de 12 de 1992

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Edo. M.ª Anita Alonso Martínez



## CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### SECCIÓN 4.1. USO RESIDENCIAL



#### Artº 29.- Condiciones Generales del Uso Residencial

##### 29.1. Parcelación. Agregación y segregación de parcelas

Este documento de Modificación de Normas Subsidiarias incluye en sus planos una expresión gráfica de la estructura parcelaria del uso residencial. Su carácter es meramente indicativo y su finalidad es la de presentar una imagen aproximativa del objetivo territorial que se persigue con los criterios de ordenación que aquí se establecen.

El Proyecto de Reparcelación determinará con carácter vinculante la estructura parcelaria en el suelo residencial en todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Toda alteración de las parcelas así resultantes, ya sean segregaciones, agrupaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberá justificarse debidamente en un proyecto de parcelación, sobre el que se tramitará a la correspondiente licencia, siempre que estén autorizadas en las condiciones establecidas para la zona.

Toda parcela con dimensión inferior a la mínima permitida se considerará indivisible, debiendo constar este carácter en el Registro de la Propiedad.

En las parcelas que resulten con superficie inferior a la mínima permitida el Ayuntamiento de El Rosario podrá autorizar la edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que tengan las características de solar.
- b) Que no haya posibilidad efectiva y razonable de reparcelación con otras colindantes.
- c) Que satisfagan las restantes condiciones de aplicación, especialmente las higiénicas, que estas Normas establecen.

##### 29.2. Determinación de la densidad de edificación:

El número máximo de viviendas permitido en cada parcela vendrá determinado por la aplicación del coeficiente de edificabilidad de zona. Este coeficiente establece la máxima superficie de edificación permitida por cada unidad dimensional de parcela, expresadas ambas en metros cuadrados. El cociente de

AGENCIA: ... y documentos fueron aprobados PROVISIONALMENTE en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1997

EL SECRETARIO,  
MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

M.ª Anita Alonso Martínez



dividir la edificabilidad neta así resultante por la superficie máxima de la "vivienda equivalente" asignada, computando a estos efectos sólo la parte entera de la cifra resultante.

Se entiende por *vivienda equivalente* la superficie mínima de unidad habitacional autorizada, que se establece sólo a los efectos de regular la densidad del sector, de modo que, aunque la superficie de vivienda realmente construida no alcance esta dimensión, computará como una *vivienda equivalente*.

En cualquier caso, la edificabilidad neta asignada podrá materializarse en su totalidad sin que se supere el número máximo de viviendas obtenido por aplicación de lo aquí preceptuado.

La densidad máxima global de cada manzana, según la delimitación zonal que gráficamente se concreta en el Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados de este documento, viene expresada en el Anexo nº 1 de estas Normas Urbanísticas. Su modificación sólo se podrá aprobar mediante Estudio de Detalle y formalización de Convenio Urbanístico entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento de El Rosario.

**29.3. Categorización del uso residencial**

Se establecen cinco categorías o tipos edificatorios para el uso característico de vivienda unifamiliar. Su localización espacial se delimita en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados. Los parámetros urbanísticos definatorios de cada una de las zonas así resultantes se detallan en los cuadros que configuran el Anexo N°1 del documento de Normas Urbanísticas.

En el siguiente cuadro se resumen los parámetros básicos que definen los distintos tipos considerados:

TIPO	PARCELA MÍNIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	VIVIENDA MIN. EQUIV.	ORDENANZA APLICABLE
I	300 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	A/B (Arts. 79 y 80)
II	335 "	0,60 "	200 "	" " "
III	300 "	1,20 "	125 "	C (Artº 81)
IV	250 "	0,60 "	150 "	A/B (Arts. 79 y 80)
V	300 "	0,80 "	125 "	" " "

**29.4. Limitaciones en las zonas de protección :**

Cuando las parcelas destinadas al uso residencial se hallen afectadas en una parte de su superficie por solapamiento con "zonas de protección", bien estén éstas asociadas al valor natural de las laderas de barrancos o bien, a la zona de afección determinada por la Ley de Carreteras de Canarias, la edificabilidad asignada se localizará sobre el resto de la parcela libre de afección, con independencia de que el

documentos de referencia: PROVISORIAL en sesión de 12 de 1997



Martinez



coeficiente de ocupación máxima permitida supere porcentualmente la proporción de parcela susceptible de edificar por aplicación de este precepto.

En el área protegida se permitirán solamente obras de adecuación del terreno para su mantenimiento y limpieza. En cualquier caso, podrá reforzarse su carácter natural potenciando la vegetación con especies similares a la autóctona preexistente.



#### 29.5. Vivienda mínima:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble o dos sencillos, además de los espacios de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella. Para la estimación de la capacidad de la vivienda se computará de personas por dormitorio doble y una por sencillo.

#### 29.6. Superficie mínima de vivienda:

Con independencia de la edificabilidad total y del número de viviendas asignadas a una parcela, no podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea menor de 40 m<sup>2</sup>, en el caso de viviendas de 1 dormitorio; de 50 m<sup>2</sup>, para el caso de 2 dormitorios y 60 m<sup>2</sup>, en las de 3 dormitorios.

Se entenderá por superficie útil de la vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento o división que la conforman. No se incluirán las terrazas, balcones o tendederos abiertos a fachada trasera, no los espacios con altura libre inferior a 2,20 m.

#### 29.7. Alturas:

Sin perjuicio de lo que se señala en las Normas específicas de zona, la altura libre de planta para viviendas será como mínimo de 2,50 m.

#### 29.8. Dimensiones y superficies mínimas:

Estancia: 12 m<sup>2</sup>. Lado libre mínimo 2,70.

Estancia-comedor: 14 m<sup>2</sup>. Lado libre mínimo 3,00 m.

Estancia-comedor-cocina: 20 m<sup>2</sup>. Lado libre mínimo 3,00 m.

Cocina: 6 m<sup>2</sup>.

Cocina-comedor: 8 m<sup>2</sup>.

Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup> (sin incluir ropero). Lado libre mínimo 2,0 m.

Cuarto de aseo completo: 3 m<sup>2</sup>. Lado libre mínimo 1,50 m.

Pasillo: Anchura mínima 0,90 (Sin contar salientes de pilares).

... y documentos fueron aprobados **PROVISIONAL** en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1977.

EL SECRETARIO,

M. ALONSO MARTÍNEZ



Vestíbulo: Superficie mínima 1,40 m<sup>2</sup>. Lado libre mínimo 1,10 m.

Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio tendrá un tendedero cubierto ventilado a fachada, de 3 m<sup>2</sup>.

#### 29.9. Vivienda de Protección Oficial:

Las viviendas de protección oficial deberán cumplir simultáneamente las Normas de Edificación de este documento y las de su reglamentación específica, en cuanto sean entre sí complementarias.

En el caso de que este doble cumplimiento dé lugar a contradicción se estará a lo siguiente:

- a) En cualquier caso no podrán variarse las presentes Normas de Edificación en lo referente a los parámetros de aprovechamiento y de posición.
- b) Las condiciones de forma, así como las higiénicas y estéticas podrán variarse (excepto la cota de referencia de planta baja) para adecuarse a la reglamentación de VPO siempre que se justifique debidamente.

#### 29.10. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa:

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa.

- a) La vertiente del tejado que no podrá rebasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero ni una altura máxima de alero a cumbre de 2,5 m.
- b) Los antepechos o cornisas ornamentales de protección de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,00 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- c) Las chimeneas de evacuación de humos o ventilación con las alturas que correspondan a las Normas Tecnológicas y como en el caso anterior con tratamiento arquitectónico adecuado.
- d) Los paneles de captación de energía solar.
- e) Los volúmenes obligados de cajas de escaleras y ascensores.

### Artº 30.- Ventilación

Es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

Los sistemas de ventilación pueden ser:

- a) Directos: Cuando se produzca mediante huecos abiertos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubiertas.

AGENCIA: ... de 19...  
 y documentos fueron aprobados  
 plenaria del día ... de ...  
 EL SECRETARIO.

- b) Indirectos: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.



### Artº 31.- Iluminación

Es la acción de proveer de luz a un local. Puede ser:

- a) Natural:  
Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) Artificial:  
Cuando se utiliza como medio de iluminación el alumbrado eléctrico.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 luxes medidos sobre un plano horizontal trazado a 60 cm. del suelo.

### Artº 32.- Soleamiento

Es la cantidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano del terreno que los rodea.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a sistemas de ordenación de plan de conjunto, la ordenación deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

- a) Factor de Soleamiento en fachada:  
1 hora de sol diaria, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja, en orientación sur, el día 22 de diciembre.
- b) Factor de Soleamiento del suelo:  
1 hora de sol diaria, medida en orientación sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio, y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45º trazado desde la línea de coronación.

### Artº 33.- Patio de parcela

Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor del retranqueo a un lindero. Las dimensiones mínimas de patios de parcela se establecen en las normas de los sistemas reguladores que los permiten.



**Artº 34.- Patio de luces**

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía. Para que un patio abierto tenga la consideración de fachada exterior, deberá cumplir las condiciones exigidas. Salvo limitaciones específicas contenidas en la normativa de los sistemas reguladores, las dimensiones de patios de luces serán las que más adelante se detallan.

**34.1. Patios de luces abiertos:**

Se consideran patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea:

$P > F / 1.5$ , expresándose en metros todas las magnitudes.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,50 metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros, si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 metros si los testeros cuentan con huecos.

**34.2. Patios de luces cerrados:**

Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados serán función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos.

Las distancias mínimas entre paramentos serán las que se detallan en el cuadro siguiente:

LUGARES QUE ABREN A PATIO	DIMENSION ENTRE PARAMENTOS	
Dormitorios, piezas de estancia y trabajo.	1/3 H	Mínimo 3 x 3 m.
Cocina y tenderos	1 /4 H	Mínimo 3 x3 m.
Escaleras	1/6 H	Mínimo 2 x 2 m.

*H = altura de coronación del patio*

La distancia entre parámetros se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.

... y documentos firmados por el Sr. Secretario de Estado...  
plenaria del día 3 de 12 de 1992  
EL SECRETARIO.

Fdo. M. Alonso Martínez

En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión entre paramentos.

Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramentos frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

Los patios de luces cerrados podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio.

#### Artº 35.- Patio inglés.

Es el patio situado en contacto directo con una fachada de la edificación, cuyo suelo está por debajo de la rasante del terreno.

El patio inglés se situará siempre exteriormente al edificio y nunca en el interior del volumen edificado. Los patios ingleses deberán reunir las condiciones de patios de luces, y estar dotados de cerramientos, barandillas y protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,00 metros.

#### Artº 36.- Patio técnico.

En los baños, aseos y otros locales no vivideros, podrá optarse por ventilaciones por conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica, o bien por patios técnicos de 0,80 x 0,80 que permitan el paso de un hombre para mantenimiento y limpieza.

#### Artº 37.- Construcciones en patios.

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admitan las normas del sistema de regulación que los afecte.

#### Artº 38.- Dotación de agua e instalaciones de fontanería.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

PROVISIONAL  
plena del día 3 de 12 de 1999

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Alonso Martínez



La dotación mínima por vivienda en el uso residencial será de 150 l. por habitante y día, con reserva para 7 días. Se considerará un mínimo de habitantes por vivienda de dormitorios.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de esta Modificación de Normas Subsidiarias, no se podrán otorgar licencias para construcciones de ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto al consumo humano, de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, aforos, análisis, y garantía de suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las siguientes disposiciones generales:

- Normas básicas para las instalaciones anteriores de suministro de agua.
- Orden del Ministerio de Industrial de 9 de diciembre de 1975 (B.O.E. 1976-01-13)

Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por:

- La capacidad de abastecimiento en base a las dotaciones de agua fría y caliente exigidas en las Normas Técnicas de Diseño.

#### Artº 39.- Evacuación de aguas. Vertidos y desagües

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- Su capacidad de evacuación de aguas residuales y de lluvia en el edificio.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 0,3 ml/l
- $Kmno_4$ : 100mg/l
- DBO5: 25mg/l

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D B O, se determinará en el agua que sobrenada.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

DILIGENCIA: Se ejecutó por el Sr. Secretario, Sr. [Nombre], en los autos y documentos fincos aprobados PROVISIONALMENTE en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1979.

EL SECRETARIO,  
MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Edul. M.ª Anula Alonso Martínez



El Ayuntamiento de El Rosario podrá ordenar que el plazo de cuarenta horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejasen.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y en particular el vertido de líquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas requiere autorización administrativa.

Se prohíbe la construcción y funcionamiento de fosas sépticas y pozos en los casos en que existe una red de saneamiento. Para las viviendas ya construidas se establece un plazo de cinco años para adecuarse a esta Ordenanza.

Se prohíbe verter al subsuelo o a la red de alcantarillado:

a) **Todos aquellos residuos que pudieran causar alguno de los siguientes efectos:**

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.
- Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Perturbaciones en los procesos y operaciones de las estaciones depuradoras que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

b) **Los siguientes productos, cuando su cantidad pueda producir o contribuir a la producción de alguno de los efectos a que se refiere al apartado anterior:**

- Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno, o cualquier otro tipo de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.
- Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.
- Gases procedentes de motores de explosión o cualquier otro componente que pueda dar lugar a mezclas tóxicas, inflamables o explosivas con el aire. A tal efecto, las medidas efectuadas mediante explosímetro, en el punto de descarga del vertido a la red de alcantarillado público, deberán dar siempre valores inferiores al 10% del límite inferior de explosividad.
- Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la red u ocasionar alguna molestia.
- Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.
- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasas de naturaleza mineral, vegetal o animal.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

PROVINCIONDL/... de 1992

SECRETARIO

Alonso Martínez

- Fármacos desechables procedentes de industrias farmacéuticas o centros sanitarios que puedan producir alteraciones en estaciones depuradoras.
- Sólidos procedentes de trituradoras de residuos, tanto domésticos como industriales.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.
- Estas prohibiciones lo serán sin perjuicio de los establecido, para algunos de los productos, en las concentraciones límites en el agua residual definidos posteriormente.



c) **Los siguientes vertidos en general:**

- Vertidos industriales líquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponda a la planta específica para estos vertidos o planta centralizada.
- Vertidos líquidos que, cumpliendo con la limitación de temperatura, pudieran adquirir resistencia pastosa o sólida en el rango de temperatura que pudiera dar en la red de alcantarillado público o planta depuradora.
- Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustibles, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la red de alcantarillado público.
- Vertido de agua de cualquier procedencia cuyo contenido en sales no cumpla las limitaciones del punto siguiente.

**Artº 40.- Evacuación de humos**

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de combustión.

**Artº 41.- Evacuación de basuras**

Todos los edificios cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar contarán con un local para los cubos de basura.

... y documentos firmados por el secretario provisional / en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1999

EL SECRETARIO,

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA**

Edo. M.ª Anita Alonso Martínez





Las instalaciones de evacuación de basuras se definirán por:

- Su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de Diseño y en la de almacenamiento del servicio de recogida.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos sólidos urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales y plenamente justificados, previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

## Artº 42.- Instalaciones ligadas con la energía

### 42.1. Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las siguientes disposiciones legales:

- Reglamento electrotécnico para baja tensión. Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre (B.O.E. 1973-10-09).
- Normas complementarias para la aplicación del reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973 (B.O.E. 1973-12-27,28,29 y 31)
- Regulación de la Dirección General de Energía (B.O.E. 1974-05-07).

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por:

- La potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo:
- Las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos de la actividad de acuerdo con las condiciones de dotación de las Normas Técnicas de Diseño.

### 42.2. Instalaciones de puesta a tierra

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan las Normas Técnicas de Diseño.

Las instalaciones de puesta a tierra quedarán definida por:

- La resistencia eléctrica que ofrezca línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos, y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.



### 42.3. Instalaciones de combustibles líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre contaminación Atmosférica, el Departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.

### 42.4. Cuartos de calderas y contadores

Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las Leyes, Decretos, Instrucciones y Normas de ámbito estatal.

### 42.5. Instalaciones de energía solar

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con el dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficiente para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta provisión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura.

## Artº 43.- Servicios telefónicos

Todos los edificios de nueva construcción, y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no, la conexión con el servicio telefónico.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:

- La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
- La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local

## Artº 44.- Servicios postales

Todo edificio dispondrá el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

DILIGENCIAS... en el constar que estos  
nos y documentos... **PROVISIONAL** / en sesión  
plenaria del día 3 de 12 de 1999  
EL SECRETARIO,



#### Art° 45.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en plantas baja o sobre rasante.

En el uso residencial, se entienden como espacios no vivideros los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y cuartos de armario, así como los aseos y cuartos de baños.

Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

Para la justificación de las características de los sistemas de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado.

#### Art° 46.- Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalaciones de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza domésticas.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su Norma Técnica de Diseño.

#### Art° 47.- Dotación de aparcamientos

Todos los usos en el suelo urbano, deberán contar con una dotación de aparcamiento obligatorio regulada en las ordenanzas particulares de cada zona.

Las ordenanzas particulares de edificación (Capítulo 5 de estas Normas) establecen el número obligatorio de plazas por vivienda unifamiliar para cada tipología edificatoria. El aparcamiento podrá situarse:

DILIGENCIA: se ha verificado y consta que estos planos y documentos fueron aprobados *PROVISORIALMENTE* en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1999

EL SECRETARIO  
MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Alonso Martínez



- a) En el interior de la parcela.
- b) En el interior de la edificación.
- c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios privados
- d) En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento, es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b) no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las de las viviendas o locales a cuyo servicios se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En los casos c) y d) de la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

Los locales comerciales, industriales dotacionales, o de destinos semejantes, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de aparcamientos, y en los que la tipología del edificio o local no permita la instalación en los mismos de plazas de aparcamiento, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a 200 metros del local considerado. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compraventa, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local.

Todas las zonas de sótano y semisótano quedarán excluidas del cómputo de la superficie edificada bajo rasante siempre que se destinen al uso exclusivo de aparcamiento.

Las plantas bajo rasante destinadas exclusivamente al uso de aparcamiento no contarán en el cómputo del número de plantas bajo rasantes ni en el de la profundidad desde la rasante de la acera.

En todos los casos tendrá que garantizarse el cumplimiento de las condiciones que estas Normas establecen, acerca del uso de garajes y servicios del automóvil.

La zona calificada como aparcamiento no será objeto de cambio de uso posterior, una vez dada la licencia de primera ocupación.

No se considerará plaza de aparcamiento, aquel espacio que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

En aquellos edificios en que conviva el uso de aparcamientos colectivos con otro cualquiera:

El presente texto y documentos fueron aprobados por el Consejo de Gobierno en sesión plenaria del día 3 de

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

SECRETARIO

Edo. M.ª Anita Alonso Martínez

- a) La ocupación de las plantas destinadas a aparcamientos podrá ser del 100% en aquellas zonas de ordenanzas en que se ha permitido este uso.
- b) El exceso de ocupación de las plantas de aparcamiento con respecto al máximo señalado por la ordenanza no computará a los efectos de edificabilidad.



Plaza mínima de aparcamiento:

- a) Un espacio de 2.20 x 4.50 metros, cuando se destinen a vehículos automóviles, sin considerar accesos. El ancho de las vías de maniobra será como mínimo, para aparcamiento en batería de 4.50 metros y de 3.00 metros para aparcamiento en paralelo.
- b) Un espacio de 2.70 x 6.50 metros, cuando se destine a vehículos industriales ligeros.
- c) Un espacio de 3.00 x 9.00 metros, cuando se destine a vehículos industriales semipesados.

**Artº 48.- Señalización de fincas**

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible de día y de noche.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras, y en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

La señalización será objeto de inspección por los departamentos competentes.

**Artº 49.- Acceso a las edificaciones**

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En el último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público, al menos en 1/8 de su perímetro, con un mínimo de 5 metros, y tener en la línea de contacto entre ambos rasantes coincidentes. La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, entre la alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar al 12%.

PROVISO (M21) ...  
 12 de 1999  
 3 de ...  
 El Secretario

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
 EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA**

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

En el caso de que la entrada al edificio se realice desde un espacio libre, público o privado, deberá ser posible la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basura, y coches de bomberos.

La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento, no superará los 100 metros.

El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja.

#### Artº 50.- Elementos de circulación interior

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y comedores.

Los rellanos y áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1.50 x 1.50, si se trata de edificios sin uso público, y de 2.00 x 2.00 en caso de edificios de uso público.

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima, un espacio de 1.20 x 1.20 en el punto de arranque del tiro y en edificios de uso público 1.70 x 1.70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1.20. Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### Artº 51.- Garajes

La instalación de este tipo de locales deberá ajustarse a las Normas de disposiciones vigentes en la materia y en concreto a la NBE-CPI-96.

Los garajes y estaciones públicas deberán contar con aseos para el personal y para el público en la misma proporción que el uso comercial.

DILIGENCIA: se ha verificado que estos  
nos y documentos fueron aprobados por  
plenaria del día 3 de 12 de 1999  
EL SECRETARIO.

### Artº 52- Portales y pasos de entrada de vehículos

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:



El portal de entrada al edificio, exceptuando edificios de vivienda unifamiliar, tendrá un ancho mínimo desde la calle hasta el acceso a la escalera principal y a los ascensores, de 2.50 m<sup>2</sup>. el hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1.30 metros, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja, la altura libre del portal no será inferior a 2.50 metros.

Las entradas de vehículos aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y como mínimo contarán con una zona horizontal de espera de 5 metros de longitud por 3,00 de anchura. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,40 metros.

### Artº 53- Escaleras

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior de 1.00 metro; ni podrán tener rellanos partidos, soluciones de escalera de caracol ni otras que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 metros., y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro, cuando no existan huecos de locales sobre el. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido, cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 metros.

Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano superará 1,25 metros.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

nos y documentos que son aprobados PROVISIONAL en sus  
plenaria del día 3 de 12 de 1999  
EL SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Fdo. M.<sup>a</sup> Anita Alonso Martínez

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará además de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup>., y superficie de ventilación de al menos 0,50 m<sup>2</sup>.

Podrá construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales.

#### Artº 54.- Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de utilización pública serán de aplicación los preceptos contenidos en la Ley 8/1.995 de "accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación".

#### Artº 55.- Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia, si la hubiera.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

#### Artº 56.- Balaustres, antepechos y barandillas

En sintonía con lo establecido a estos efectos por la Dirección General de la Vivienda, se determinan con carácter indicativo las siguientes condiciones de diseño:

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,90 metros de altura, como mínimo.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

DILIGENCIA: se extiende para hacer constar que estos  
 nos y documentos fueron aprobados **PROVINCIAL** en su  
 plenaria del día 3 de 12 de 1999  
 EL SECRETARIO.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
 EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA**

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, se aplicará a los pisos la misma norma.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cm. y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos, no superará los 12 cm.

#### Artº 57.- Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de las Normas Técnicas de Diseño.

#### Artº 58.- Aislamiento acústico

El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación, con independencia del aislamiento térmico previsto en las disposiciones y normas antes establecidas en función del uso, no podrá exceder de 45 db. (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstos en las Normas Técnicas de Diseño.

#### Artº 59.- Barreras antihumedad

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores serán estancas y tendrán una permeabilidad al aire inferior a 50 m³/h.

#### Artº 60.- Calidad constructiva

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obras.

Además, de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Técnicas de Diseño en otros temas.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estas pl  
nos y documentos fueron aprobados *PROVISIONAL* en sesio  
plenaria del día 3 de 12 de 1999  
EL SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales, además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliego de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra de que se trate.



#### Artº 61.- Condiciones generales estéticas

El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento. Por tanto cualquier actuación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

#### Artº 62.- Composición de fachadas

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas de este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pliegos y documentos fueron aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Taboaya en sesión ordinaria del día 3 de 12 de 1999.

EL SECRETARIO.

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

### Artº 63.- Medianerías

Se permitirá el retranqueo de las construcciones por encima de los mínimos establecidos en edificación adosada, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse en todo caso su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

En nuevas construcciones que dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías o fachadas en general.

Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

### Artº 64.- Materiales en fachada

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticas de cada zona.

No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol, plaquetas, cerámica o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimientos fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

Queda expresamente prohibida la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar especialmente para ser vistas, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.

La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estas pl...  
... y documentos fueron aprobados **PROVISIONAL** en sesión  
plenaria del día 3 de 12 de 1999.  
EL SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Edo. M.ª Anita Alonso Martínez



**Artº 65.- Instalaciones en fachada**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalara, no deberán perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

Los equipos de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos en los locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

**Artº 66.- Salientes, cuerpos volados, entrantes**

No se admitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos y la subterránea, salvo lo especificado en el Capítulo 5, Ordenanzas Particulares de Edificación en cuanto a los retranqueos o linderos.

**Artº 67.- Marquesinas**

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será siempre superior a 3,00 metros. El saliente de la marquesina no excederá del ancho de la acera menos 0,60 metros. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado público.

Las marquesinas no podrán verter por goteo ni a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm., la cota de forjado de suelo del primer piso.

COMUNICACIÓN: Se extiende para hacer constar que estos planos  
 y documentos fueron aprobados **PROVISIONALMENTE** en sesión  
 plenaria del día 3 de 12 de 1999  
 EL SECRETARIO

### Artº 68.- Portadas, escaparates y vitrinas

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a 0,75 metros, la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá, rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

### Artº 69.- Muestras

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será de 10 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor.
- c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

No podrán en ningún caso reducir la superficie de iluminación de huecos.

- d) En los edificios, con uso exclusivo de espectáculos o comercial, podrán instalarse en la parte correspondiente de la fachada con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con locales con huecos situados a menos de 10,00 metros del anuncio o a 40,00 metros si lo tuviera enfrente.

PREVISTO: Se extiende para hacer constar que estos pl  
 y documentos fueron aprobados PREVISTO en sesión  
 del día 3 de 12 de 1999.  
 SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
 EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Eda. M.ª Anna Alonso Martínez

- f) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de las Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse, muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.



#### Artº 70.- Banderines

- 1º.- Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.
- 2º.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado por los balcones. Podrá tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
- 3º.- En la edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,90 metros. En estas áreas también los banderines sobre marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de éstas.
- 4º.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, altura, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20,00 metros del anuncio.

#### Artº 71.- Cerramientos

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.

Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2,50 metros.

En edificaciones aisladas, el cerramiento de parcelas podrá resolverse de los siguientes modos:

- a) 1,00 metro macizo y 1,50 metros permeable para cubrir la altura máxima de 2,50 metros.

INFORMACIÓN: Se extiende para los fines que se indican en el documento que acompaña a este PROVISIONAL/... de 1099.  
 Fecha del día 3 de ... de 12 de 1099.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
 EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

... Martínez

b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura.

En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 2,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.

En ningún caso se permitirá la cornisa de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales domésticos.

#### Artº 72.- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida. Serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, evitando aquellas especies, que las haga incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.

#### Artº 73.- Tratamiento de los espacios libres privados.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será discrecional, salvo las limitaciones anteriormente establecidas respecto a protección del arbolado.

Los espacios libres visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.



... que estos pl...  
... PROVISORIO...  
... de 1992  
... 12 de  
... 3 de  
... EL SECRETARIO.

## SECCIÓN 4.2. USO COMERCIAL



### **Artº 74.- Condiciones Generales del Uso Comercial**

Los locales destinados a usos comerciales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La zona destinada al público deberá tener una superficie mínima de 6,00 metros cuadrados.
- b) En el caso de que en el mismo edificio exista el uso de vivienda deberá disponer éste de accesos y escaleras independientes.
- c) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda a las condiciones de la edificación principal.
- d) Deberán disponer de servicios sanitarios:
  - Hasta 100 m<sup>2</sup>: 1 inodoro y 1 lavado.
  - Hasta 200 m<sup>2</sup>: 2 inodoros y 2 lavabos.
  - A partir 300 m<sup>2</sup>: se dividirán por sexos.
- e) La ventilación e iluminación cuando sea natural deberá tener huecos de superficie no menor de 1/8 de la superficie del local.
- f) Deberá cumplirse la normativa contra incendios (NBE/CPI-91), tanto en lo referente a salidas de urgencia, aparatos e instalaciones, como en los materiales constructivos.
- g) Los centros comerciales en edificios aislados deberán tener plazas de aparcamientos en el interior de la parcela o en el interior de la edificación a razón de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

## SECCIÓN 4.3. USO DE OFICINAS

### **Artº 75.- Condiciones de las oficinas**

Se incluyen en este uso pormenorizado las categorías correspondientes a servicios de la Administración pública, las oficinas privadas y los despachos profesionales.

Se establece una altura mínima de suelo a techo en edificaciones para este uso de 3,00 metros en todas las plantas.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pliegos y documentos fueron aprobados PROVISORIAMENTE en sesión plenaria del día 3 de 12 de 1999.

EL SECRETARIO,  
**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
 EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA**

El M.<sup>a</sup> Anita Alonso Martínez



Los locales de oficinas dispondrán de los aseos exigidos por la normativa general de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados de superficie de oficinas.

Los despachos profesionales se podrán integrar en viviendas particulares, debiendo cumplir entonces las mismas condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el 35% del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.



#### **SECCIÓN 4.4. USO DE EQUIPAMIENTO**

##### **Artº 76.- Condiciones Generales del Uso de Equipamiento**

Como norma general deberán cumplir las condiciones del uso comercial y las instalaciones deberán cumplir las condiciones aplicables a los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponda.

Así mismo deberán cumplir la reglamentación contenida en el Reglamento de Espectáculos, cuando les sea de aplicación y, siempre, la NBE/CPI-96.

Además, cada uno de los usos pormenorizados deberá cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

#### **SECCIÓN 4.5. USO DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS**

##### **Artº 77.- Desarrollo de los servicios infraestructurales**

- a) Todo proyecto que desarrolle esta Unidad de Ejecución que afecte a las instalaciones de infraestructura deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarios, en su caso. Esta coordinación deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso de redacción y ejecución. Se incluirán entre su documentación los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
- b) El Ayuntamiento de El Rosario, a través de sus servicios técnicos, podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

DILIGENCIA: Se ha verificado que consta que el proyecto y documentación técnica es de un profesional/en su plenaria del día 3 de 12 de 1999.  
EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA  
Antonio Rodríguez Martínez

**SECCIÓN 4.6. USO DE ESPACIOS LIBRES**



**Artº 78.- Condiciones generales del Uso de Espacios Libres.**

Deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la congruencia con el área climática y biológica de esta zona oriental de la Isla de Tenerife.

DILIGENCIA... de 12 de 1999  
PROVISIÓN 2/ en s...  
del día 3 de... EL SECRETARIO.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA**

Antu Alonso Martínez

## CAPÍTULO 5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

### SECCIÓN 5.1. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA



A continuación se relacionan las normas específicas para cada zona de ordenanza, según el siguiente listado, cuya localización concreta figura en el Cuadro 1 del Anexo nº 1 de estas Normas.

- A. Vivienda unifamiliar aislada.
- B. Edificación unifamiliar adosada.
- C. Edificación especial con bajo comercial.
- D. Edificación de reposición.
- E. Normas y condiciones específicas del uso dotacional.

#### Artº 79.- Ordenanza A.- (unifamiliar aislada)

*La presente Ordenanza pretende aproximar una posible toma de postura con respecto a una interpretación particular, más cercana a los intereses del territorio que a aquellos otros derivados del aprovechamiento privado, a través de la definición de la línea perspectiva que se pretende para el espacio de Tabaiba Media y Tabaiba Alta. Partiendo del objetivo ya definido de limitar el tipo edificatorio residencial únicamente a vivienda unifamiliar aislada, parece prudente acudir a una definición específica de carácter gráfico de la resultante de la ocupación de la parcela por edificación. Para ello se acompaña como anexo la propuesta gráfica de ocupación de las parcelas poniéndola en relación con la variación de pendientes presentes en el área.*

*Las determinaciones contenidas en este artículo (Ordenanza A) serán también de aplicación a la totalidad de las parcelas sujetas a la definición de vivienda de reposición, según lo expresado en el artículo 25 de estas Normas Urbanísticas.*

#### A.1.- Régimen de usos

El uso básico del área de Tabaiba Alta y Tabaiba Media será el residencial, teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar aislada.

En el caso de que las condiciones de la parcela ofrezcan superficies edificables que permitan la localización de más de una vivienda, el número máximo de viviendas a colocar en el interior de una o varias parcelas será el que resulte de dividir dicha superficie edificable por la correspondiente a la vivienda mínima equivalente que tenga asignada según se indica en el Anexo nº 1 de estas Normas.

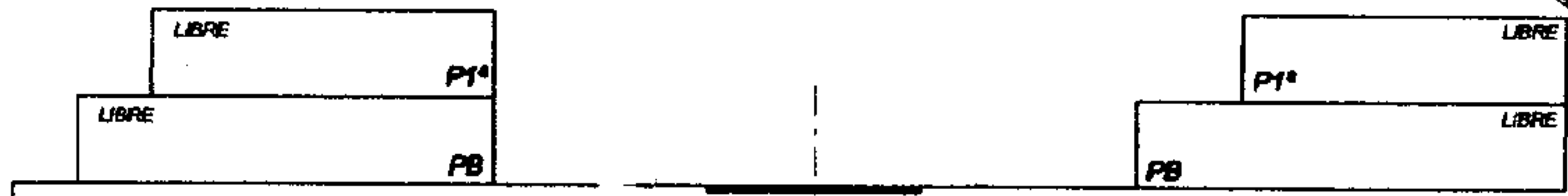
Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma. Esta superficie computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número máximo de viviendas en cada parcela.

DILIGENCIA: se examinaron los planos y documentos que acompañan a esta ordenanza y se han aprobado PROVISIONALMENTE

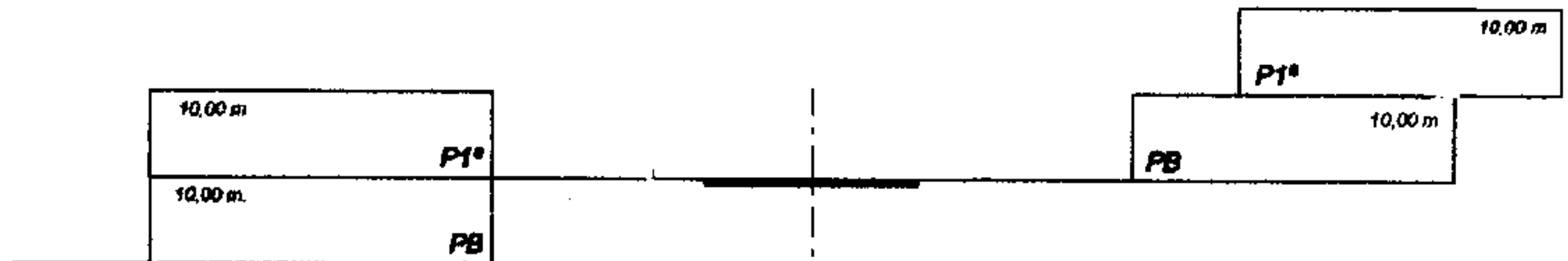
MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

12 de 1999  
M.ª Anita Alonso Martínez

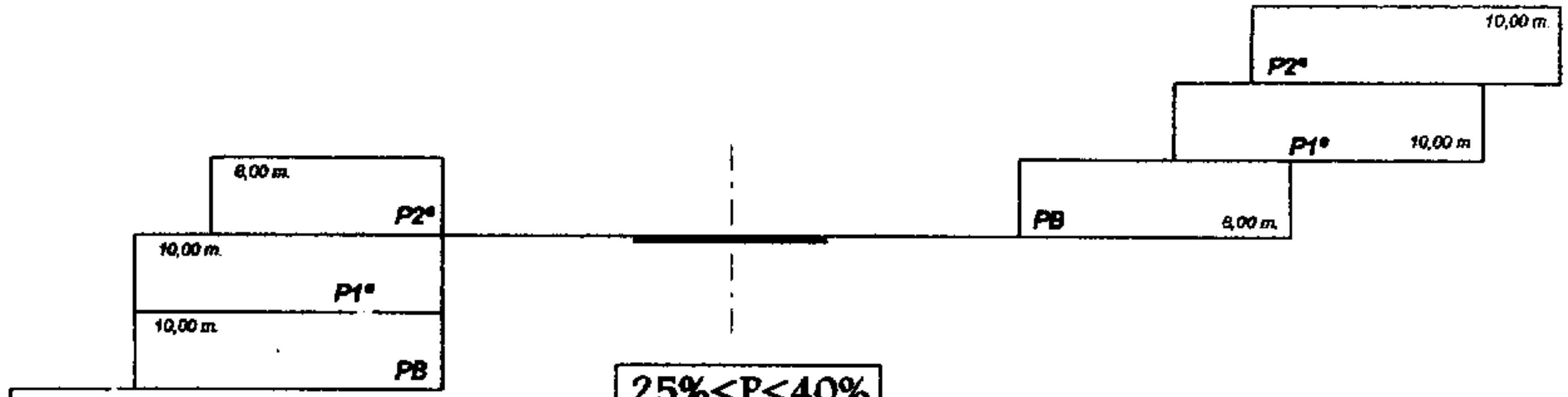
# ORDENANZA GRÁFICA DEL USO RESIDENCIAL



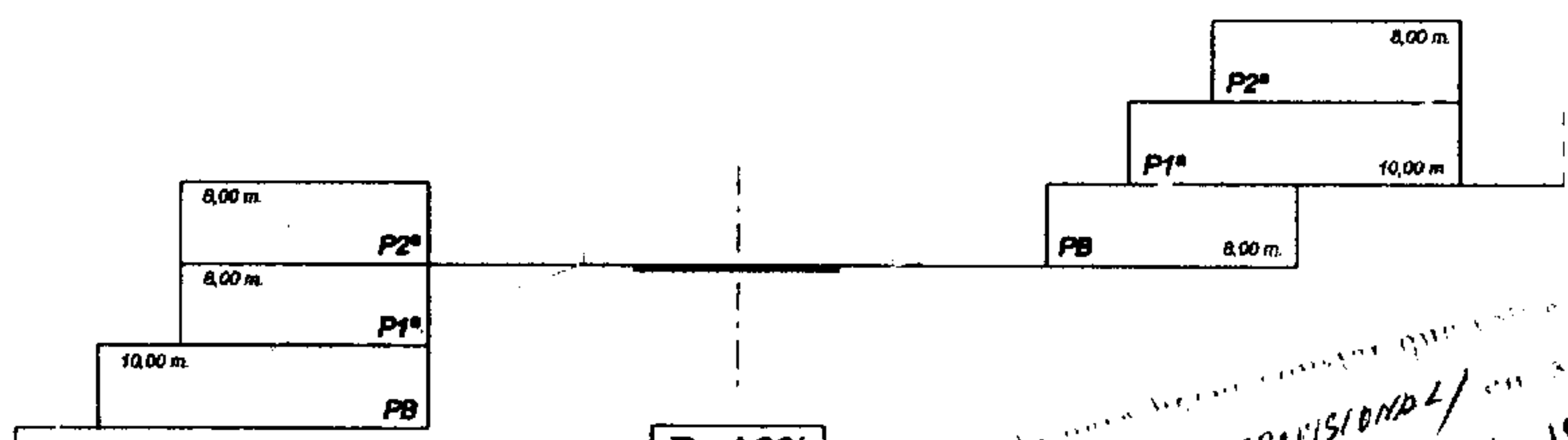
**P < 15%**



**15% < P < 25%**



**25% < P < 40%**



**P > 40%**

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL AMBITO DE TABAIBA MEDIA Y ALTA  
 DEL DIA 3 DE... PROVISIONAL/ en sesión de 1999  
 EL SECRETARIO,  
 Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos (sociales, administrativos, docentes, etc.).

Serán usos, incompatibles todos los demás.



#### A.2.- Condiciones de los solares edificables

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima permitida será la señalada en el cuadro del Artículo 29.3 para cada uno de los tipos que categorizan el uso residencial.
- b) Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en ellas un círculo de 15,00 metros de diámetro.
- c) La longitud mínima de fachada será de 9,00 metros.
- d) No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10.

#### A.3.- Superficie máxima de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,30 (treinta por ciento).

#### A.4.- Condiciones de edificabilidad

Se establecen para las distintas zonas los coeficientes de edificabilidad máxima, de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según se expresa en el cuadro general de características de las zonas que figura en el Anexo nº1 y en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo la rasante de calle cuando aquélla se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados a rasante de calle y adosados a linderos.

#### A.5.- Altura máxima de la edificación

- a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas, que no podrá exceder de las señaladas en los cuadros que se incluyen en el apartado A.9.
- b) Se permitirá la altura máxima siguiente, según el esquema gráfico adjunto:
  - Para 1 planta, una altura de cornisa de cuatro con cincuenta (4,50) metros para cubierta plana y de seis con diez metros (6,10) para cubierta inclinada.
  - Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.



- Para 3 plantas estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.
- c) Cuando la edificación se plantee en cuerpos separados se permite un escalonamiento máximo de una planta entre los mismos.
- d) Cuando el desnivel del terreno entre el frente y el fondo de parcela sea superior a la altura máxima permitida, se admitirá la construcción de una planta diáfana ajardinada de 2,80 metros máximo de altura libre, que no computará como altura ni como edificabilidad.
- e) Se permitirá la construcción de garajes de una planta a rasante de calle para dos plazas con superficie máxima de 27 metros cuadrados y altura libre inferior a 2,20 metros.
- f) Si por el desnivel del terreno interior de la parcela se justificase establecer una rasante de explanación o cota superior a la de acera (rasante corregida), ésta no sobrepasará la altura máxima de 3,00 metros medidos en el punto medio del frente de la parcela, aplicándose entonces la medición de altura sobre parcela urbanizada, según se define en el Artº 22 de estas Normas.

En este caso y si el desnivel de la rasante corregida lo permitiese, podrán construirse garajes a rasante de calle en una superficie inferior a 30 metros cuadrados y con altura máxima de 2,20 metros.

#### A.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos de planta viaria de proyecto. En todos los casos la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la "rasante corregida".(Artículo 21).

#### A.7.- Retranqueos y fachadas

La edificación quedará separada de los cerramientos, con fachada por todos sus costados y retranqueada como mínimo 3,00 metros de todos sus linderos y 5,00 metros del frente, salvo en aquellas parcelas con frente a dos calles, en las que el retranqueo mínimo a éstas será también de 3,00 metros. Así mismo se aplicará este último criterio de retranqueo a las parcelas localizadas en las manzanas AR-30, AR-31, y AR-32 de Tabaiba Alta.

Sólo podrán adosarse dos edificaciones entre sí siempre que no queden muros de continuidad sin fachada y siempre que previamente haya convenido con el propietario colindante para edificar en igual forma, convenio que habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar por escritura pública en el Registro de la Propiedad con la condición de no poderse cancelar si autorización municipal, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

En los espacios libres interiores no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

documentos por el aprobado. PREVISIONAL/ en sesión  
 fecha del día 3 de 12 de 1979.

EL SECRETARIO,  
 MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
 EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA.

Anita Alonso Martinez



En ningún caso podrá adosarse la edificación a alguno de los linderos. Se permitirá, no obstante, la construcción sobre rasante de garajes que queden adosados a un lindero lateral y al posterior, de 27 metros cuadrados libres como máximo. En el subsuelo de las separaciones a linderos no se permitirán construcciones no habitables, tales como las destinadas a almacenamiento, trasteros, cuartos de instalaciones, etc. Estas construcciones no computarán a los efectos de edificabilidad y en ningún caso podrán superar una superficie superior al veinte por ciento de la total asignada a la parcela.

**A.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados**

Sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación. Se consideran habitables y nunca podrán rebasar los frentes de retranqueo.

**A.9.- Acondicionamiento de la parcela**

Cuando por razones de topografía sea necesario disponer muros de contención en su interior, su altura máxima no podrá superar los 3,00 metros y la separación de sus alineaciones no será en ningún caso inferior a 2,00 metros.

**A.10.- Condiciones específicas de las distintas plantas**

Una Ordenanza de aplicación a un territorio con las dificultades topográficas de Tabaiba forzosamente debe plantear las dos situaciones reales de relación entre la edificación y el acceso viario, según se trate de parcelas que ascienden a partir de la calle de acceso o bien, de aquellas otras descendentes a partir de aquélla. Para una mejor comprensión adjuntamos cuadros-resumen de las condiciones básicas de la edificación según se trate de uno u otro tipo:

**Ladera abajo/plantas sobre rasante**

PENDIENTES (P)	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
P < 15%	2	PB - vivienda P1ª - vivienda	Libre Libre
15% < P < 25%	1	P1ª - vivienda	P1ª - 10 m.
25% < P	1	P2ª - acceso y garaje	P2ª - 8 m.

DELEGACIÓN: Se acuerda... que estos pla...  
... y documentos... PROVISIONES en sesión  
... del día 3 de 12 de 1999.  
EL SECRETARIO.



Ladera abajo/plantas bajo rasante

PENDIENTES (P)	Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
P < 15%	No se permiten		
15% < P < 25%	1	PB - vivienda	PB - 10 m.
25% < P < 40%	2	PB - vivienda P1ª - vivienda	PB - 10 m. P1ª - 10 m.
40% < P	2	P1ª - vivienda y garaje PB - vivienda	P1ª - 8 m. PB - 10 m.

Ladera arriba

PENDIENTES (P)	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
P < 15%	2	PB - vivienda P1 - vivienda	Libre Libre
15% < P < 25%	2	PB - vivienda P1 - vivienda	PB - 10 m. P1ª - 10 m.
25% < P < 40%	3	PB-acceso y garaje P1ª - vivienda P2ª - vivienda	PB - 8 m. P1ª - 10 m. P2ª - 10 m.
40% < P	3	PB-acceso y garaje P1ª - vivienda P2ª - vivienda	PB - 8 m. P1ª - 10 m. P2ª - 8 m.

A.11.- Tipología de la edificación

Viviendas unifamiliares aisladas con jardín y con obligatoriedad de dotarlas con dos (2) plazas de garaje por vivienda.

A.12.- Número de plantas bajo rasante

No se permiten, excepto en aquellos casos, señalados en el apartado A.10 de esta ordenanza en los que, por razones de topografía, dichas plantas son vivideras.

DILIGENCIA: Se expone de que hacer constar que estos pl...  
nos y documentos fueron aprobados PROVISIONAL en sesión  
plenaria del día 3 de 12 de 1999.  
EL SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez





### A.13.- Casos singulares

- a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos, la de cota inferior.
- b) El caso anterior no puede, en ninguna circunstancia, dar como resultado formal un volumen distinto de la aplicación de las condiciones de esta ordenanza.
- c) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida.
- d) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.
- e) Cuando la pendiente media de la parcela sea superior al 40% se podrá ocupar con garaje bajo rasante de la superficie resultante del retranqueo frontal de la edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - Ladera abajo: que el forjado de cubierta del garaje no rebase la cota de rasante del vial en el frente de la parcela.

### Artº 80.- Ordenanza B.- (unifamiliar adosada)

*La presente ordenanza pretende incorporar como tipología alternativa a la unifamiliar aislada la de viviendas adosadas a situar en una zona carente de edificación en la actualidad, como método de inducción de nuevos intereses territoriales, mediante la agregación de parcelas que permita una colonización distinta del área. Con ello se pretende una toma de postura con respecto a una interpretación particular, más cercana a los intereses del territorio que a aquellos otros derivados del aprovechamiento privado, a través de la definición de la perspectiva que se pretende para el espacio de Tabaiba. Partiendo del objetivo general, ya definido, de regular el tipo edificatorio mediante viviendas unifamiliares aisladas, parece prudente introducir una tipología alternativa que no dañe al uso del suelo, acudiendo, al igual que en la ordenanza anterior, a una definición específica de carácter gráfico de la resultante de la ocupación de la parcela por la edificación.*

RESOLUCIÓN: Se acuerda aprobar la presente ordenanza que consta de cuatro pliegos y documentos técnicos, en su forma PROVISIONAL en sesión plenaria del día 3 de enero de 12 de 1999.

EL SECRETARIO,



### B.1.- Régimen de usos

El uso básico de esta zona será el residencial, teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar adosada.

En el caso de que las condiciones de la parcela ofrezcan superficies construibles que permitan la localización de más de una vivienda, el número máximo de viviendas a colocar en el interior de una o varias de estas parcelas agrupadas será el resultante de la aplicación del Artículo 29 de estas Normas Urbanísticas.

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma. Esta superficie computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número máximo de viviendas en cada parcela.

Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos, (sociales, administrativos, docentes, etc.).

Serán usos incompatibles todos los demás.

### B.2.- Solar edificable

Debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima permitida será la señalada en el cuadro del Artículo 29.3 para cada uno de los tipos que categorizan el uso residencial.
- b) Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 15,00 metros de diámetro.
- c) La longitud mínima de fachada será de 9,00 metros.
- d) No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas.

### B.3.- Superficie máxima de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,60 (sesenta por ciento).

### B.4.- Condiciones de edificabilidad

Se establecen para las distintas zonas los coeficientes de edificabilidad máxima, de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según se expresa en el cuadro general de características de las zonas que figura en el Anexo nº 1 y en el plano de ordenación correspondiente a zonificación y usos pormenorizados.

... en el expediente que está p...  
... documentos (firmados por el Sr. Secretario) PROVISIONAL/ en sesión  
... del día 12 de 12 de 1992

EL SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Fdo. M.ª Aranda Martínez

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante cuando ésta se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados a rasante de calles y adosados a linderos.



#### B.5.- Altura máxima de la edificación

- a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas que no podrá exceder de las señaladas en los cuadros que se incluyen en el apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas.
- b) Se permitirán las siguientes alturas máximas dimensionales:
  - Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.
  - Para 1 planta, una altura de cornisa de cuatro con cincuenta (4,50) metros para cubierta plana y de seis diez (6,10) para cubierta inclinada.
  - En las situaciones en que se admita una tercera planta estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.
- c) Cuando la edificación se plantee en cuerpos separados se permite un escalonamiento máximo de una planta entre los mismos
- d) Cuando el desnivel del terreno entre el frente y el fondo de parcela sea superior a la altura máxima permitida, se admitirá la construcción de una planta diáfana ajardinada de 2,80 metros máximo de altura libre que no computará como altura ni como edificabilidad.
- e) Se permitirá la construcción de garajes de una planta a rasante de calle para dos plazas con superficie máxima de 27 metros cuadrados y altura libre inferior a 2,20 metros.
- f) Si por el desnivel del terreno interior de la parcela se justificase establecer una rasante de explanación a cota superior a la de acera (rasante corregida), ésta no sobrepasará la altura máxima de 3,00 metros medidos en el punto medio del frente de la parcela, aplicándose entonces la medición de altura sobre parcela urbanizada, según se define en el Artº 22 de estas Normas.

En este caso y si el desnivel de la rasante corregida lo permitiese, podrán construirse garajes a rasante de calle en una superficie inferior a 30 metros cuadrados y con altura máxima de 2,20 metros.

#### B.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos del viario de proyecto. En todos los casos la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la rasante corregida.

... que para...  
 ... PROVISIONAL ...  
 ... 12 ... de 1999 ...  
 ... 3 ... de ...



**B.7.- Retranqueos y fachadas**

La edificación quedará separada del lindero frontal al menos 5,00 metros pudiendo adosarse a linderos laterales de las parcelas que se agreguen para la aplicación de esta tipología edificatoria. El retranqueo mínimo respecto del lindero trasero será de 3,00 metros. Este mismo retranqueo será de aplicación a los frentes en aquellas parcelas que lo tengan a dos calles, así como a las que se localicen en las manzanas AR-30, AR-31 y AR-32 de Tabaiba Alta. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

Los garajes para un mínimo de dos (2) vehículos por vivienda con dimensiones mínimas de 27 metros cuadrados forzosamente deberán venir incluidos en el interior de la edificación.

La aplicación de la ordenanza gráfica persigue una disminución del impacto ambiental, recurriendo con carácter general a un escalonamiento de las plantas que posibiliten una buena adaptación al territorio y una mejora del aprovechamiento paisajístico.

**B.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados**

Se consideran habitables y sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación.

**B.9.- Acondicionamiento de la parcela**

Cuando por razones de topografía sea necesario disponer muros de contención en su interior, su altura máxima no podrá superar los 3,00 metros y la separación de sus alineaciones no será en ningún caso inferior a 2,00 metros.

**B.10.- Condiciones específicas de las distintas plantas**

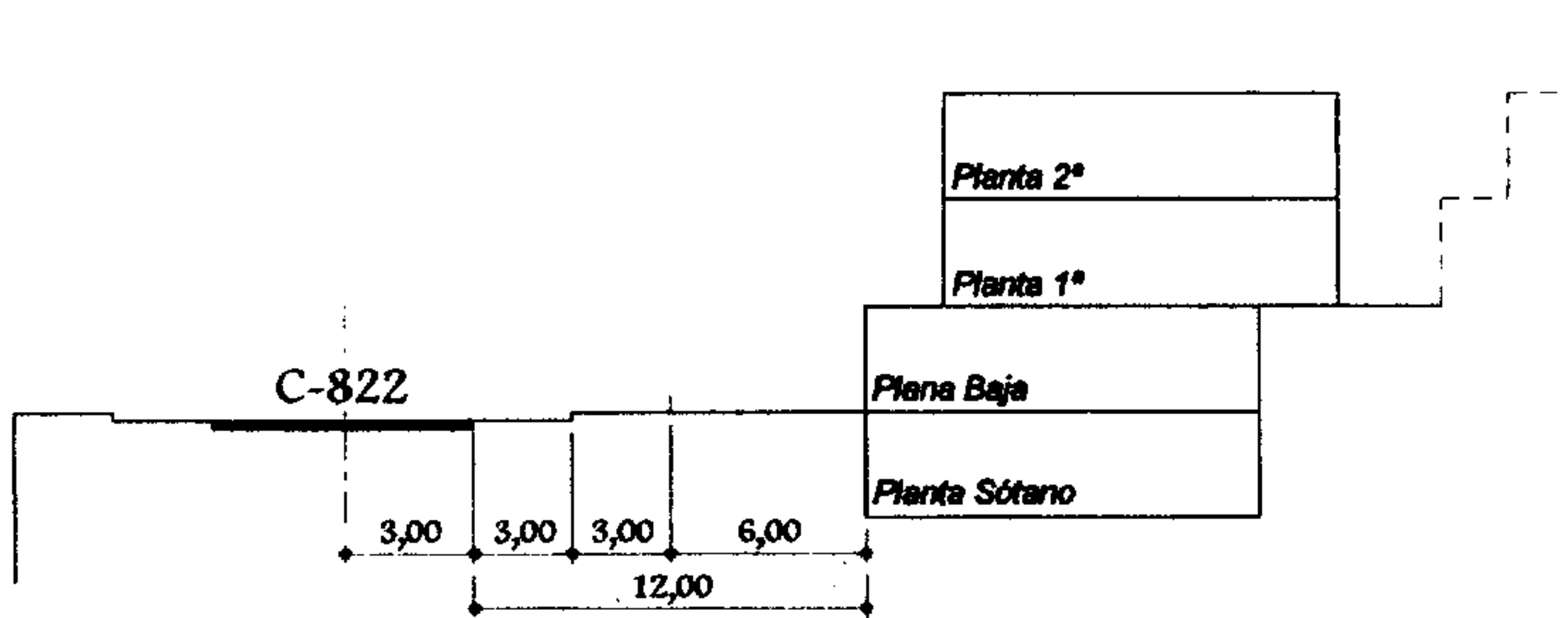
Las dificultades topográficas del suelo ordenado exigen considerar las dos situaciones reales de relación entre la edificación y el viario, según se trate de parcelas que ascienden a partir de la calle de acceso o bien, que descienden a partir de la misma. Será de aplicación a estos efectos el cuadro resumen incluido en el apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.

**B.11.- Tipología de la edificación**

Viviendas unifamiliares adosadas, con jardín y con obligatoriedad de dotarlas con dos plazas de garaje por vivienda.

Se admite la fragmentación de volúmenes en el plano de fachada. Cuando la edificación se proyecte en cuerpos separados deberá respetarse entre ellos una separación igual al doble de la fijada para separación a linderos, con obligatoriedad de crear fachadas a dichos espacios. En ningún caso la longitud máxima del frente en cada cuerpo será superior a 32,00 metros.

... y documentos... PREVISIONAL/ en sesión...  
... 12 de 1992...  
... 3 de ... EL SECRETARIO.



LICENCIA: Se extiende ante lo que consta que estas planas y documentos se han examinado y PROVISORIO 2 en sesión pública del día 3 de 12 de 1979.  
EL SECRETARIO.





#### B.12.- Número de plantas bajo rasante

No se permiten, excepto en aquellos casos señalados en el apartado B.10 de esta ordenanza, en los que por razones de topografía, dichas plantas son vivideras.

#### B.13.- Casos singulares

- a) En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos, la de la cota inferior.
- b) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida.
- c) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.
- d) Cuando la pendiente media de la parcela sea inferior al 40% se podrá ocupar con garaje la superficie de retranqueo de la edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - Ladera abajo: que el forjado de cubierta del garaje no rebase la cota de rasante del vial en el frente de la parcela.
  - Ladera arriba: que en el caso de edificación escalonada el número de plazas de aparcamiento resultante de la aplicación de la normativa exija desmontar la totalidad de la parcela.

#### Artº 81.- Ordenanza C.- (edificación especial con bajo comercial)

*La presente Ordenanza pretende aprovechar las ventajas de localización de las parcelas sobre las que se asienta, anejas a la Carretera Comarcal C-822, para introducir usos de tipo urbano relacionados con la actividad comercial mezclados con la vivienda en la misma edificación. Parece prudente acudir a una definición específica de la resultante de la ocupación de la parcela por la edificación. Para ello se acompaña como anexo la propuesta gráfica de ocupación de las parcelas poniéndola en relación con la variación de pendientes presentes en el área.*

AGENCIA: ...  
 ... y ...  
 plenario del día 3 de ...  
 PROVISIÓN 1/ en sesión  
 12 de 1999.  
 EL SECRETARIO.



### C.1.- Régimen de usos

El uso básico de las zonas a las que se asigna este uso es el residencial, teniendo como uso pormenorizado característico el de vivienda unifamiliar aislada o pareada con uso comercial en una superficie no inferior al 20% de su planta baja (a cota de carretera).

Se admite, en cumplimiento de las condiciones generales de habitabilidad, el uso de vivienda en planta baja.

Uso condicionado será el de oficinas privadas o despachos profesionales vinculados a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la misma. Esta superficie computará a todos los efectos sin que pueda asignársele el exceso de edificabilidad que pudiera resultar del cálculo del número máximo de viviendas en cada parcela.

Serán usos compatibles los derivados de equipamientos colectivos, (sociales, administrativos, docentes, etc.).

### C.2.- Solar edificable

Debe cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie mínima permitida será la señalada en el cuadro del Artículo 29.3 para cada uno de los tipos que categorizan el uso residencial.
- Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 16,00 metros de diámetro.
- La longitud mínima de fachada será de 10,00 metros.
- No se limita el fondo máximo edificable en la parcela. En cada planta será el que figura en los cuadros del apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas.

### C.3.- Superficie máxima de ocupación

La ocupación máxima de parcela vendrá determinada exclusivamente por los retranqueos al frente y fondo de parcela que se establecen en esta ordenanza.

### C.4.- Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima permitida: 1,20 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante, cuando se destine a aparcamientos o servicios, ni los garajes proyectados en rasante de carretera para cumplir las dotaciones mínimas exigidas en estas Normas.

PREVENCIA: Se examina el expediente que acompaña a este proyecto de ordenanza y documentos que forman parte del mismo, en sesión PREVISIONAL en sesión plenaria del día 3 de mayo de 1999.

EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Fdo. M.ª Anita Alonso



### C.5.- Altura máxima de la edificación

- a) La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas, que no puede exceder de las señaladas en los cuadros que a tal efecto se incluyen en el apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas.
- b) Se permitirán las siguientes alturas máximas dimensionales:
  - Para 1 planta, una altura de cornisa de cuatro con cincuenta (4,50) metros para cubierta plana y de seis diez (6,10) para cubierta inclinada.
  - Para 2 plantas, una altura de cornisa de siete (7,00) metros, con azotea, y ocho cincuenta (8,50) con cubierta inclinada.
  - Para 3 plantas estas dimensiones se incrementarán en 3,00 metros.
- c) Se permite un escalonamiento máximo de una planta entre volúmenes independientes cuando la edificación se plantee en cuerpos separados en el sentido frente-fondo de parcela.
- d) Cuando el desnivel del terreno entre el frente y el fondo de la parcela sea superior a la altura máxima permitida, se admitirá la construcción de una planta diáfana ajardinada de 2,80 metros máximo de altura libre que no computará como altura ni como edificabilidad.
- e) Se permitirá la construcción de garajes de una planta en rasante de carretera para dos plazas con altura máxima libre de 2,20 metros.

### C.6.- Alineaciones y rasantes

Se rigen por la ordenanza gráfica y por los planos viarios de proyecto. En todos los casos, la rasante de aplicación en el interior de la parcela será la "rasante corregida". Según lo definido en el Artículo 22 de estas Normas Urbanísticas.

### C.7.- Retranqueos y fachadas

La edificación quedará separada por su lindero frontal como mínimo 6,00 metros (15,00 metros con respecto al eje de la Carretera C-822). En los linderos laterales puede adosarse la edificación a las vecinas. El retranqueo trasero será de cinco (5) metros. En el espacio libre resultado del retranqueo frontal no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín y acceso.

### C.8.- Salientes y vuelos cerrados y semicerrados

Se consideran habitables y sólo se admiten incluidos dentro del cómputo de la edificación.

SECRETARÍA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE  
 GOBIERNO DE SAN PABLO DE LOS ANDES  
 Cruz de Tenerife  
 PROVISIONAL/...  
 12 de ... de 1999  
 3...



### C.9.- Condiciones específicas de las distintas plantas

Serán de aplicación en esta ordenanza los cuadros que a estos efectos se incluyen en el apartado A.10 del Artículo 79 de estas Normas, corregidos parcialmente con el contenido del cuadro que se adjunta



#### Ladera arriba de la C-822

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
3	PB – vivienda y comercial P1 – vivienda P2 – vivienda	PB - 14 m. P1 - 12 m. P2 - 12 m.

Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE	USO CARACTERÍSTICO	FONDO EDIFICABLE
1	Sótano-garaje/almacén	Sótano - 14 m.

#### Ladera abajo de la C-822 (no se admite esta categoría residencial)

### C.10.- Tipología de la edificación

Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas con jardín, con comercio en rasante de carretera con carácter general y con obligatoriedad de dotarlas con dos plazas de garaje por vivienda y una plaza de garaje cada 100 metros cuadrados de uso distinto del de vivienda.

En el caso de agregación de parcelas y previo Informe favorable de la Oficina Técnica Municipal se permite el adosamiento de viviendas, manteniéndose en todo caso el retranqueo a linderos laterales de la parcela conjunta resultante.

Cuando la edificación se proyecte en cuerpos separados deberá respetarse entre ellos una separación mínima de 6,00 metros, con obligatoriedad de crear fachadas a dicho espacio.

### C.11.- Casos singulares

- En el supuesto de parcelas cuya forma y dimensiones ocupen fachada a dos calles, una superior y la otra inferior, la rasante origen para la medición de los parámetros aquí definidos será en todos los casos la de cota inferior.
- El caso anterior no puede, en ninguna circunstancia, dar como resultado formal un volumen distinto de la aplicación de las condiciones de esta ordenanza.

La presente ordenanza se aprueba provisionalmente en sesión plenaria del día 3 de diciembre de 1999.

EL SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

Fdo. M.<sup>a</sup> Anita Alonso Martínez

- c) La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una (1) planta la altura máxima permitida.
- d) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la altura mayor de las fachadas enfrentadas, sin que en ningún caso se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El espacio libre restante habrá de recibir un tratamiento especial, de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.



## Artº 82.- Ordenanza D: Normas y condiciones específicas del uso dotacional

*El uso dotacional, tanto de carácter público como de carácter privado, se pretende enmarcar en los parámetros físicos que regulan el uso residencial al objeto de su utilización estratégica tanto en la singularización de puntos concretos del territorio ordenado como en la formalización del espacio colectivo. Para ello se aportan las determinaciones de esta ordenanza, que a continuación se detallan para cada una de las clases de equipamiento.*

### 82.1. Uso comercial (en parcelas con este uso característico)

#### D.1.1.- Condiciones generales

Se localiza exclusivamente en la manzana de parcela única AD-3, en Tabaiba Alta. Formará un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, así como de sus accesos y formalización.

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, servicios públicos, espacios libres, asociativo, sanitario, cultural asistencial y docente.

Usos incompatibles: Todos los demás.

#### D.1.2.- Solar edificable:

Superficie mínima: La señalada en los planos para este uso principal (AD-3).

#### D.1.3.- Superficie máxima de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima será de 0,5 (50% de la superficie de la parcela).

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

Así se extiende para hacer constar que estos pliegos fueron aprobados PREVISIONAL en sesión celebrada el día 3 de 12 de 1999.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO  
EN EL ÁMBITO DE TABAIBA MEDIA Y TABAIBA ALTA

**D.1.4.- Condiciones de volumen**

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante cuando se destine a uso de aparcamientos o servicios complementarios del uso comercial, ni los garajes en rasante de calle para cubrir el número mínimo de plazas determinado por estas Normas.

**D.1.5.- Altura máxima de la edificación**

Una planta con altura de cornisa de tres con cincuenta (3,50) metros, con azotea, y cuatro con sesenta (4,60) metros con cubierta inclinada.

**D.1.6. Retranqueos y fachadas**

Con carácter general se establece un retranqueo de tres (3,00) metros a todos los linderos, debiendo tener el tratamiento de fachadas vistas todos los paramentos exteriores de la edificación.

**D.1.7.- Dotación de aparcamientos**

Este uso viene obligado a una dotación de aparcamientos en el interior de la parcela de una (1) plaza de 2,50 x 5,00 metros cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

**82.2. Uso social (en parcelas con este uso característico)**

Se localiza en las manzanas AD-5 y AD-6 de Tabaiba Alta y MD-1a y MD-1b de Tabaiba Media. Formará un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, así como de sus accesos y formalización..

**D.2.1.- Régimen de usos**

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, servicios públicos, espacios libres, asociativo, sanitario, cultural, asistencial y docente.

Usos incompatibles: Todos los demás.

**D.2.2.- Solar edificable**

Superficie mínima: Aunque las manzanas en que se localiza este uso se delimitan en parcela única, podrán segregarse parcelas para proyectos específico dentro de este uso. En este caso la superficie mínima segregable será de 500 metros cuadrados.

Al ser estimado para el uso que está previsto por los documentos fueron aprobados **PROVISIONAL** en sesión del día 3 de 12 de 1972

EL SECRETARIO,



ALONSO MARTÍNEZ

### D.2.3.- Superficie máxima de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela de 0,60 (60% de la superficie neta). El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.



### D.2.4.- Condiciones de volumen

Edificabilidad permitida: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante en los siguientes casos:

- a) Cuando se destine a uso de aparcamientos o servicios complementarios del uso social o a garajes en rasante de calle para cubrir el número mínimo de plazas determinado por estas Normas.
- b) Cuando se destine al uso característico o a los determinados como compatibles en parcelas situadas ladera abajo de la Carretera C-822, que, por razones de topografía resultan vivideras.

### D.2.5.- Altura máxima de la edificación

Una planta con altura de cornisa de 3,50 metros, con azotea, y 4,60 metros con cubierta inclinada.

La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación bajo rasante de Carretera C-822, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (altura aparente) supere en más de una planta la altura máxima permitida.

### D.2.6. Retranqueos y fachadas

Con carácter general se establece un retranqueo de tres (3,00) metros a todos los linderos, debiendo tener el tratamiento de fachadas vistas todos los paramentos exteriores de la edificación.

En las manzanas MD-1a y MD-1b situadas en la margen de la Carretera C-822 el retranqueo será de cinco con cincuenta (5,50) metros en todo el frente a esta vía, con el fin de cumplir lo establecido a estos efectos en la vigente legislación de carreteras de Canarias, manteniéndose el retranqueo general en los restantes linderos.

### D.2.7.- Dotación de aparcamientos

Este uso viene obligado a una dotación de aparcamientos en el interior de la parcela de una (1) plaza de 2,5 x 5 metros cada 100 metros cuadrados edificabilidad que se materialice.

del día 3 de 12 de 1992  
EL SECRETARIO,



### 82.3. Uso característico: Deportivo (en parcelas con este uso característico)

#### D.3.1.- Condiciones generales

Se localiza en la manzana de parcela única AD-2, en Tabaiba Alta. En concordancia con el objetivo urbanístico general que desde esta Normas se plantea para el sector de Tabaiba, este uso se materializará con la construcción de pistas deportivas a cielo abierto, permitiéndose la edificación propia de los usos complementarios de esta actividad.

Usos compatibles: Servicios públicos, jardines y juegos de niños

Usos incompatibles: Todos los demás.

#### D.3.2.- Condiciones de la parcela

Superficie mínima: La señalada en los planos para este uso característico (AD-2).

#### D.3.3.- Condiciones de la edificación

Edificabilidad permitida: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación: La exigida por las instalaciones asociadas al uso deportivo específico que haya de implantarse.

Altura máxima: La exigida por la instalación específica de los usos deportivos que haya de implantarse

### 82.4. Uso característico: Docente (en parcelas con este uso característico)

#### D.4.1.- Condiciones generales

Formará un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, de sus accesos y formalización, con vistas al aprovechamiento de la edificación existente (Colegio Alemán) o al diseño de las nueva edificaciones destinadas a este uso.

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, asociativo, cultural y deportivo. Se admitirá el uso de vivienda en una superficie no superior al 4% de la edificabilidad total asignada a este uso.

Usos incompatibles: Todos los demás

#### D.4.1.- Solar edificable

Superficie mínima: la señalada en el plano de zonificación y pormenorizados para este uso.

RESOLUCIÓN: Se extiende para hacer constar que los documentos fueron aprobados PROVISIONALMENTE en sesión del día 3 de [ ] de 1999.

12

Fdo. M.ª Antia Alonso Martínez



#### D.4.3.- Superficie máxima de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima será de 0,60 (60% de la superficie neta de parcela)

#### D.4.4.- Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima permitida será de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecte bajo rasante cuando se destine a uso de aparcamientos, ni los garajes en rasante de calle para cubrir el número mínimo de plazas determinado por estas Normas.

La edificabilidad que se materialice deberá distribuirse en su interior de modo que ningún alzado (altura aparente) supere en más de una (1) el número máximo de plantas permitido.

Altura máxima: tres (3) plantas de cornisa de once (11) metros con azotea y trece (13) metros con cubierta inclinada.

#### D.4.5 Retranqueos y fachadas

Con carácter general se establece un retranqueo de cinco (5,00) metros a todos los linderos, debiendo tener el tratamiento de fachadas vistas todos los paramentos exteriores de la edificación.

#### D.4.6.- Dotación de aparcamientos

Este uso viene obligado a una estación de aparcamiento en el interior de la parcela de una (1) plaza cada 100 metros cuadrados de edificación.

### 82.5. Uso de Espacios Libres (en parcelas con este uso característico)

#### D.5.1.- Condiciones generales

Usos compatibles: Servicios públicos, espacios libres y deportivo.

Usos incompatibles: Todos los demás.

#### D.5.2.- Condiciones de las parcelas

Superficie mínima: la señalada en el plano de zonificación u usos pormenorizados para las parcelas destinadas a este uso.

ICIA: Se extiende para tener cuenta que estas parcelas  
 pertenecen al Plan de Ordenación de los Recursos Urbanos  
 del día 3 de mayo de 1999.  
 PROVISIONAL  
 12 de mayo de 1999.





El articulado de estas Normas Urbanísticas y la propia delimitación del suelo clasificado determinan la línea de edificación sobre el borde exterior de la zona de servidumbre en ambas vías, de acuerdo con lo establecido en el vigente Reglamento de Carreteras de Canarias.

El resto del sistema viario del suelo urbano clasificado está compuesto por vías urbanas de carácter local, que no están afectados por la Ley 9/91 (de Carreteras) de Canarias.

S/C de Tenerife, octubre de 1999

ARQUITECTOS

Fdo: Rubén Henríquez Guimerá

Fdo.: Aurelio Hernández Martínez

... PROVISIONAL / en sesión  
... de 12 de 1999



Edo. M.ª Anita Alonso Martínez





... documentos ... PROVISIONALES en sesión ...  
... del día 3 de ... de 1979.  
EL SECRETARIO.  
**ANEXO**  
Fdo. M. Alonso Martínez





Se contienen en este Anejo los cuadros correspondientes a los parámetros urbanísticos básicos que caracterizan las distintas zonas determinadas por la ordenación del suelo urbano objeto de esta Modificación de Normas Subsidiarias. Complementan a los que se concretan en el articulado de estas Normas correspondiente a las ordenanzas particulares de los usos.

Los datos relacionados son, en cualquier caso, vinculantes y se han estructurado de acuerdo con la distribución de manzanas que figura en el Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados. En ellos se incluyen los que, referidos a la edificabilidad, mejor determinan los derechos al aprovechamiento de apropiación asociado a los solares resultantes del proceso de urbanización. Estos son los siguientes, asignados a cada una de las manzanas resultantes:

- Superficie.
- Número máximo de viviendas construibles
- Coeficiente de edificabilidad, en metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de solar urbanizado.
- Dotación mínima de aparcamientos en parcela edificable
- Uso característico asignado y su categoría, en su caso
- Superficie mínima de *vivienda equivalente*, a los efectos de la asignación del número máximo de viviendas por parcela
- Ordenanza particular aplicable de las Normas Urbanísticas
- Aprovechamiento lucrativo en unidades de edificabilidad

PREVISIONES/  
12  
1999  
Fdo. M.<sup>a</sup> Ania Alonso Martínez

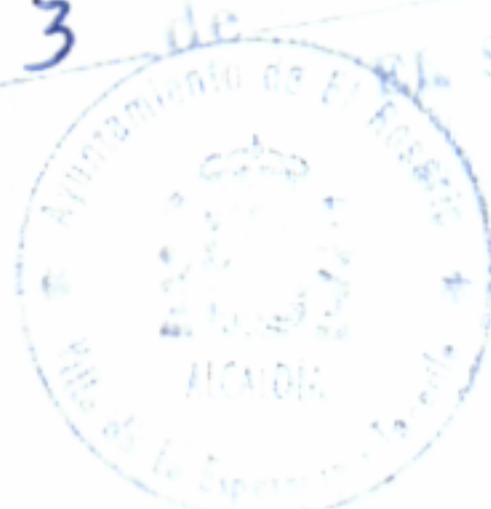
CARACTERISTICAS PORMENORIZADAS DE LA ORDENACION

MANZANAS (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº DE VIVIENDAS Segreg. Agrup.	COEFICIENTE DE EDIFICAB. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> )	DOTACION DE APARCAMIENTOS (uds.)	USO CARACTERISTICO (O PRINCIPAL)	SUPERFICIE VII. EQUIVAL. (m <sup>2</sup> )	ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )
AR-1	5 698	25	0.60	3 419	50	residencial I	125	A (artº 79) / B (artº 80)	3 419
AR-2	10 671	41	0.60	6 403	82	residencial I	125	A (artº 79) / B (artº 80)	6 403
AR-3	14 754	62	0.60	8 852	124	residencial I	125	A (artº 79) / B (artº 80)	8 852
AR-4	8 198	32	0.60	4 919	64	residencial I	125	A (artº 79) / B (artº 80)	4 919
AR-5	18 536	76	0.60	11 122	152	residencial I	125	A (artº 79) / B (artº 80)	11 122
AR-6	6 402	24	0.60	3 841	48	residencial I	125	A (artº 79) / B (artº 80)	3 841
AR-7	17 766	74	0.60	10 660	148	residencial I	125	A (artº 79) / B (artº 80)	10 660
AR-8	6 091	15	0.60	3 655	30	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	3 655
AR-9	3 897	10	0.60	2 338	20	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	2 338
AR-10	9 042	24	0.60	5 425	48	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	5 425
AR-11	13 977	30	0.60	8 386	60	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	8 386
AR-12	20 657	50	0.60	16 070	100	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	16 070
AR-13	25 532	53	0.60	15 319	106	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	15 319
AR-14	2 817	7	0.60	1 690	14	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	1 690
AR-15	5 688	14	0.60	3 413	28	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	3 413
AR-16	5 714	13	0.60	3 428	26	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	3 428
AR-17	9 979	28	0.60	5 987	56	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	5 987
AR-18	22 444	52	0.60	13 466	104	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	13 466
AR-19	6 335	15	0.60	4 051	30	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	4 051
AR-20	6 541	14	0.60	3 925	28	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	3 925
AR-21	11 643	29	0.60	6 986	58	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	6 986
AR-22	4 229	11	0.60	2 537	22	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	2 537
AR-23	2 086	6	0.60	1 252	12	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	1 252
AR-24	1 740	4	0.60	1 044	8	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	1 044
AR-25	5 928	56	1.20	7 114	112	residencial III	125	C (artº 81)	7 114
AR-26	3 734	34	1.20	4 481	68	residencial III	125	C (artº 81)	4 481
AR-27	3 099	26	1.20	3 719	52	residencial III	125	C (artº 81)	3 719
AR-28	6 490	58	1.20	7 788	116	residencial III	125	C (artº 81)	7 788
AR-29	3 739	31	1.20	4 487	62	residencial III	125	C (artº 81)	4 487
AR-30	4 347	17	0.60	2 608	34	residencial IV	150	A (artº 79) / B (artº 80)	2 608
AR-31	12 450	49	0.60	7 470	98	residencial IV	150	A (artº 79) / B (artº 80)	7 470
AR-32	1 742	6	0.60	1 045	12	residencial IV	150	A (artº 79) / B (artº 80)	1 045
<b>Suma residencial</b>	<b>281 966</b>	<b>986</b>		<b>186 899</b>	<b>1 972</b>				<b>186 899</b>

Tabaiba Alta



PRESENCIA: Se extiende para hacer constar que los documentos fueron aprobados PROVISIONALMENTE en sesión plenaria del día 3 de Mayo de 1999.



Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

MANZANAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº DE VIVIENDAS	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> )	DOTACION DE APARCAMIENTOS (vts.)	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE VIV. EQUIVAL. (m <sup>2</sup> )	ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )
AD-1	8 292	--	0.45	3 731	83	docente público	--	D (artº 82)	0
AD-2	4 963	--	0.20	993	50	deportivo	--	D (artº 82)	0
AD-3	991	--	0.60	595	10	comercial	--	D (artº 82)	595
AD-4	26 167	--	0.45	11 775	262	docente privado	--	D (artº 82)	11 775
AD-5	1 829	--	0.60	1 097	18	social	--	D (artº 82)	1 097
AD-6	2 050	--	0.60	1 230	21	social	--	D (artº 82)	1 230
<b>Suma dotacional</b>	<b>44 292</b>	<b>0</b>		<b>19 421</b>	<b>443</b>				<b>14 697</b>

AJ-1	266	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-2	679	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-3	9 519	--	0.05	476	--	parque urb.	--	D (artº 82)	--
AJ-4	1 040	--	0.05	52	--	juego niños	--	D (artº 82)	--
AJ-5	379	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-6	392	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-7	171	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-8	12 465	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-9	195	--	--	--	--	parque urb.	--	D (artº 82)	--
AJ-10	235	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-11	2 190	--	0.05	110	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-12	394	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-13	645	--	--	--	--	plaza	--	D (artº 82)	--
AJ-14	120	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-15	107	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-16	158	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-17	881	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AJ-18	304	--	--	--	--	jardín	--	D (artº 82)	--
AL-1	13 707	--	--	--	--	área natural	--	D (artº 82)	--
AL-2	16 230	--	--	--	--	área natural	--	D (artº 82)	--
AL-3	4 341	--	--	--	--	área natural	--	D (artº 82)	--
AL-4	12 470	--	--	--	--	área natural	--	D (artº 82)	--
<b>Suma esp. libres</b>	<b>76 888</b>	<b>0</b>		<b>637</b>	<b>0</b>				<b>0</b>



ALICENCIA: Se extiende para que el comitente que es el promotor de los y documentos fueron aprobados por el Consejo de Gobierno en la plenaria del día 3 de Agosto de 1999.

12

EL SECRETARIO,

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

MANZANAS (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº DE VIVIENDAS	COEFICIENTE DE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD NETA	DOTACION DE APARCAMIENTOS (uds.)	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE VIV. EQUIVAL. (m <sup>2</sup> )	ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )

**Tabaiba Media**

MR-1	4 552	9	0.60	2 731	18	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	2 731
MR-2	16 045	40	0.60	9 627	80	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	9 627
MR-3	6 926	15	0.60	4 156	30	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	4 156
MR-4	18 820	44	0.60	11 292	88	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	11 292
MR-5	10 123	26	0.60	5 353	52	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	5 353
MR-6	9 448	53	0.80	7 558	106	residencial V	125	A (artº 79) / B (artº 80)	7 558
MR-7	20 204	58	0.80	8 004	116	residencial V	125	A (artº 79) / B (artº 80)	8 004
MR-8	9 131	52	0.80	7 266	104	residencial V	125	A (artº 79) / B (artº 80)	7 266
MR-9	2 422	13	0.80	1 938	26	residencial V	125	A (artº 79) / B (artº 80)	1 938
MR-10	10 300	27	0.60	6 180	54	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	6 180
MR-11	4 089	11	0.60	2 453	22	residencial II	200	A (artº 79) / B (artº 80)	2 453
MR-12	9 262	47	0.80	7 410	94	residencial V	125	A (artº 79) / B (artº 80)	7 410

**Suma residencial** 121 322 395 466 73 967 790 73 967

MD-1a	2 824	--	0.60	1 694	28	social	--	C (artº 81)	1 694
MD-1b	4 888	--	0.60	2 933	49	social	--	C (artº 81)	2 933
MD-2	913	--	0.40	365	--	infr. de serv.	--	C (artº 81)	--

**Suma dotacional** 8 625 0 4 992 77 4 627

MJ-1	763	--	--	--	--	jardin	--	D (artº 82)	--
MJ-2	759	--	--	--	--	jardin	--	D (artº 82)	--
MJ-3	766	--	--	--	--	jardin	--	D (artº 82)	--
MJ-4	36	--	--	--	--	jardin	--	D (artº 82)	--
MJ-5	503	--	--	--	--	jardin	--	D (artº 82)	--
MJ-6	15 185	--	0.05	759	--	jardin	--	D (artº 82)	--
MJ-7	186	--	--	--	--	jardin	--	D (artº 82)	--
ML-1	40 259	--	--	--	--	de protección	--	D (artº 82)	--
ML-2	4 491	--	--	--	--	de protección	--	D (artº 82)	--
ML-3	7 415	--	--	--	--	de protección	--	D (artº 82)	--
ML-4	487	--	--	--	--	de protección	--	D (artº 82)	--
ML-5	1 560	--	--	--	--	de protección	--	D (artº 82)	--

**Suma esp. libres** 72 410 0 759 0 0

**TOTAL** ..... 605 503 1 381 1 650 286 677 3 282 280 191



Nota : El cálculo del número máximo de viviendas se ha efectuado bajo la doble hipótesis de sumar las correspondientes a cada una de las parcelas de una manzana (segregadas) y de considerar la totalidad de cada manzana como parcela única (agrupadas).

ALCANTARILLA: Se permite...  
 plenario del día...  
 EL SECRETARIO,  
 Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez