PLAN PARCIAL "ANDORNA"

0

0

POLIGONO -8- SAN MIGUEL DE ABONA (TENERIFE)

Por URBANINSA : El Ingeniero de Caminos D. Juan Bertolo Cadenas



PROMOTOR : ANDORIÑA.S.L.

Aprobado por el Pieno de esta Corporación en sesión de 03 AGO 1938

EL SECRETARIO,



0

0

00000000

000000000

0

0

0

ORDENANZAS

PLAN PARCIAL "ANDORIÑA"

MUNICIPIO: SAN MIGUEL DE ABONA

POR URBANINSA.

EL INGENIERO DE CAMINOS,

D. JUAN BERTOLO CADENAS

EL SECRETARIO.

1.- GENERALIDADES

1.1.- FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio), se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras, sobre la reglamentación del uso de los terrenos en cuanto a edificabilidad, uso y condiciones higiénicas y estéticas de las construcciones y reservas de terrenos en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación "ANDORINA", dentro del término municipal de San Miguel de Abona (Santa Cruz de Tenerife).

1.2.- AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

El área de aplicación de estas Ordenanzas es la que se define en la documentación gráfica que se adjunta, correspondiente a los terrenos denominados "ANDORI-NA".

Las Ordenanzas están divididas en seis apartados, de los cuales los cinco primeros, relativos a Genera-

lidades, Régimen Urbanístico del Suelo, Estudios de Detalle, Condiciones Generales del Proyecto y Obras de Urbanización, tienen carácter general para todas las zonificaciones. El apartado VI -Normas Particulares para cada zona-, contiene las condiciones específicas que se concretan para cada una de las diferentes zonas que aparecen en el Plan Parcial.

en sesión de

EL S

RETARIO,

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificatoria y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan.

Tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por las Autoridades competentes. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas ó correctivas, de acuerdo con su competencia.

Las presentes ordenanzas tendrán vigencia en todo momento, en tanto no sean derogadas ó modificadas, total ó parcialmente, con arreglo al Derecho y por medio de la oportuna modificación ó Revisión del Plan.

1.3.- LICENCIAS DE OBRAS

0

0

0

0



3

Para todo lo relativo a tramitación de licencias de obras de nueva planta ó reforma, proyectos y obras de urbanización, proyectos de edificación y dirección de obras, modificaciones de proyectos aprobados, cumplimiento ó incumplimiento de las condiciones de aprobación, obras sin licencia, sanciones y responsabilidades por infracción de ordenanzas, daños en la vía pública, e información urbanística al público, se estará a lo reglamentado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona sobre el tema.

1.4.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS

Todo promotor de edificación ó urbanización ó técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea aplicación en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

1.5.- DEFINICIONES

0

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxatívamente se en los artículos siguientes:

4 CRUZ DE TE

1.5.1.- SOLAR

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanización. Para ello, se precisará que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público. O que durante el transcurso de las obras de edificación llegue a disponer de los servicios citados; asegurándose dicho cumplimiento mediante un compromiso escrito aceptado por el Ayuntamiento.

Deberá cumplir, además, las condiciones de superficie mínima según las presentes Ordenanzas.

1.5.2.- SUPERFICIE DE SOLAR O PARCELA

Es la superficie neta del solar.

1.5.3.- ALINEACIONES OFICIALES

Son las que se definen en el Plan Parcial. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones <u>exteriores</u>: son las que en el Plan fijan límites de las parcelas edificables con los espa-

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de EL ESCRETARIO.

cios libres exteriores, calles y plazas.

Alineaciones <u>interiores</u>: son las que fijan los límites de la edificación con respecto a la parcela edificable. Las alineaciones interiores vienen definidas por las líneas de retranqueos fijadas en estas Ordenanzas.

1.5.4.- RETRANQUEOS

Es la distancia entre la alineación oficial exterior y la línea de fachada impuesta. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela y entre edificaciones.

Se entenderá como línea de fachada la cara más saliente de la edificación.

En el caso de cuerpos volados el retranqueo se medirá desde su cara exterior, pudiendo únicamente sobrepasar dichas distancias, elementos tales como marquesinas, conductos, cornisas, toldos , jardineras, farolas y demás elementos de carácter accesorios.

1.5.5.- RASANTES OFICIALES



Son los perfiles longitudinales de las plazas, calles y aceras definidos en los documentos del Plan Parcial.

1.5.6.- ALTURA DE PISOS

0

000

0

0

0

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

1.5.7.- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR

Es el porcentaje máximo fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

1.5.8.- SUPERFICIE DE OCUPACION

Se entiende por superficie ocupada la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre plano horizontal de los muros exteriores de la edificación, siempre que sean volúmenes cerrados y cubiertos que impidan el aprovechamiento de dicho solar para usos exteriores a la edificación.

En consecuencia, no se computarán como superficies de solar construído, las correspondientes a voladizos

ó cuerpos volados, a partir del techo de la planta baja, los patios exteriores e interiores, las edificaciones total ó parcialmente enterradas, que no afloren a la superficie más de 1,50 m. incluído forjados, y cuya ubicación ajardinada y transitable de uso común así como las superficies correspondientes a pérgolas, cobertizos ó simplemente cerradas lateralmente y no cubiertas.

1.5.9.- SUPERFICIE EDIFICABLE

0

Es, en general, la superficie cerrada sin incluir cubiertas ni superficies no cerradas, por lo que se define como la proyección del sólido comprendido entre los planos horizontales de piso de la primera planta habitable y el techo de la última, y los planos verticales que limitan la cara exterior de los muros de cerramiento.

Se considerará como planta habitable la constituída por todas aquellas habitaciones ó recintos cerrados, que posean algún hueco a fachada de dimensiones mayores de 30x30 cms. y sitúadas a una altura inferior a 2 m. sobre el piso. Es decir, en el caso de plantas en semisótano, ó parcialmente enterradas, no se computarán como superficie aquellas habitaciones ó recintos que

Aprobado por el Plende esta Corporación en sesión da EL SECRATARIO.

queden totalmente enterradas, aún cuando puedan disponer de iluminación cenital, ó bien, que sin ser subterráneas, únicamente posean huecos al exterior de dimensiones inferiores a 30x30 cms. y colocados a una altura superior a 2 m. sobre el piso, así como el acceso.

Por tanto, de la medición de superficie edificable se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta habitable y los espacios no cerrados.

Cuando la Planta Baja, primera del edificio, sea diáfana, el espacio abierto no se computará, siempre que no esté cerrado por más de dos caras.

1.5.10.- ALTURA DE EDIFICACION

La altura de edificación es la correspondiente a todas las fachadas exteriores aparentes, estén en una misma vertical ó en cuerpos retranqueados, midiéndose desde su encuentro con el plano dominante del terreno ó terreno circundante, hasta el plano superior ó techo de la edificación.

En consecuencia, al altura legal no es la misma en todos sus puntos sino que varía de una fachada a

9

otra en función del terreno circundante y la línea de coronación.

A efectos de medir la altura, se entenderá:

- Cuando en una edificación aparezcan en una fachada cuerpos retranqueados, tanto el número de plantas como la altura en metros, se medirán independientemente en cada uno de ellos. En estos casos, las cubiertas de estos cuerpos se asimilarán al concepto de terreno circundante, no pudiendo existir en una misma vertical mayor número de plantas habitables de las que contemple la Ordenanza correspondiente.
- Como terreno circundante se tomará el resultante de la urbanización de la parcela y no el natural, tomándose como punto de arranque los de su encuentro con los paramentos exteriores de la edificación.
- Como línea de coronación se tomará la que corresponde a la cara superior de la cubierta del edificio, en su borde inmediato a fachadas, sin considerar aquellos espacios ó recintos, no habitables, propios de las instalaciones de servicio del edificio (chimeneas, conductos de ventilación, casetones de escaleras, ascensores, etc.).

CANA IAS

Aprobado por el para de la comporada en sesión de EL SETAETARIO.

- La regulación de la altura se hace mediante el control del número de plantas y la distancia en metros desde el terreno circundante a la coronación, debiéndose satisfacer ambas mediciones. En el número de plantas no se cuentan los correspondientes a los elementos sobre el plano de cubierta y que se excluyen de la línea de coronación y los accesos a sótanos.

1.5.11.- PATIO INTERIOR DE LA PARCELA

Es el espacio abierto a partir del plano superior del forjado que forma el techo de la última planta cubierta, sitúado dentro de la parcela edificable, y que no tiene ningún lado en común con las alineaciones oficiales, no estando por tanto abierto en forma alguna a las fachadas de la edificación.

1.5.12.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera ó del terreno en contacto con la edificación ó por debajo de ella.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de un metro

Aprobado por 03 Pleno de esta Corporación en sesión de EL SECHETARIO.

más ó menos sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

1.5.13.- EDIFICIO EXENTO

0000

0

000

0

0

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

1.5.14.- USOS OBLIGADOS, PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Son usos obligados los exigidos por la legislación urbanística vigente, en condiciones y dimensiones determinadas, ó por las características propias del Plan Parcial.

Son usos permitidos los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenan-zas, concordantes con las previsiones del Plan, con las debidas limitaciones de intensidad ó tipología.

Son usos prohibidos aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Plan Parcial.



2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

0

00000

0

0

2.1.- CALIFICACION GENERAL Y DESTINO DEL SUELO

El área objeto del presente Plan Parcial y regulada por las presentes ordenanzas se ha dividido en cinco zonas, que son las siguientes, desde el punto de vista de sus funciones:

- 1.- ZONA DE CALLES Y APARCAMIENTOS.
- 2.- ZONAS VERDES.
- 3.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.
- 4.- EQUIPAMIENTO GENERAL.
- 5.- ZONAS DE INDUSTRIA.

A continuación se expresan para cada una de las cinco zonas las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, limitaciones, etc., y en general todas las determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

2.1.1.- ZONA DE CALLES Y APARCAMIENTOS

Dominio: Público.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de EL SECHETARIO.

Uso: Público.

000

0

0

Usos comprendidos: El viario, con todas sus exigencias secundarias y el alojamiento de instalaciones de servicio público (agua, luz, saneamiento, teléfonos, etc.).

Definición de tipos: Se establece un tipo de sección de calle, según proyecto: Vías de 14 m. de ancho total con aparcamiento en un lado.

Los proyectos de urbanización podrán modificar las secciones establecidas sin reducción del ancho total y siempre que se trate de mejorar las condiciones de tráfico, previa justificación.

2.1.2.- ZONAS VERDES

Dominio: Público.

Uso: Público.

Usos comprendidos: Además de los usos propios, tales como jardines, juegos, paseos, fuentes, estanques, etc., se admiten usos deportivos y comerciales tales como pistas de patinaje, minigolf, kioscos de bebida,

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 03 AGN 1028

EL SEGRETARIO.

flores, tabacos, etc., así como cabinas telefónicas, siempre que la ocupación total del suelo no sobrepase el 0,5% del total de cada zona.

0

0

Se admite también la ubicación de instalaciones de servicios públicos siempre que sean subterráneas y no representen molestia alguna para el público.

Se podrán instalar estaciones transformadoras, depósitos de agua, depuradoras, etc., siempre que su tratamiento estético sea acorde con su ubicación y no presente peligro de molestias, ruidos u olores.

2.1.3.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

Dentro del 4% reservado para estas dotaciones, se prevee un 2% para parque deportivo, un 1% para equipamiento comercial y un 1% para equipamiento social.

2.1.3.1.- PARQUE DEPORTIVO



Aprobado por el Pieno de esta Corporación en sesión de 03/160. 1988

EL SECHETARIO.

iblico.

Dominio: Público.

Uso: Público.

0

0

0

0

0

Usos comprendidos: Los propiamente deportivos más las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, cafetería, club social, tiendas, etc.

Se entiende por edificaciones propias del uso deportivo las destinadas a la práctica de cualquier deporte (cubiertas ó descubiertas), así como los anexos necesarios para el desarrollo de dicho uso (vestuarios, saunas, espacios de recepción y distribución, etc.).

2.1.3.2.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Dominio: Privado.

Uso: Público.

<u>Usos comprendidos</u>: Los meramente comerciales y administrativos.

2.1.3.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL

Dominio: Público.



Aprobado por el Pieno de esta Corporación en sesión de 03 AGO, 1988

EL SECRETARIO.

Uso: Público.

0

0

<u>Usos comprendidos</u>: Los destinados al servicio sanitario de la comunidad, tales como dispensario, farmacia, centro de salud, ambulatorio, etc.

2.1.4.- EQUIPAMIENTO GENERAL

Dominio: (Privado) Publico

Uso: Público

<u>Usos permitidos</u>: Se permiten los usos deportivos y los recreativos (cafeterias, restaurantes, sala de reunión etc)

2.1.5.- ZONAS INDUSTRIALES :

Dominio ; Privado

Uso: Privado

<u>Usos permitidos</u>: Los mencionados en los Artículos 137 al 156 y cuadro del Artículo 156 de las Normas Subsidia-rias Municipales del Ayto. de San Miguel de Abona.

En el Art. 2.1.4 el equipamiento general será de titularidad priblica segun amerdo de la CUMAC de aprolación de pur liva.





2.2.- SUELO EDIFICABLE

El suelo comprendido dentro de las alineaciones es edificable con las condiciones de uso, superficie máxima construible, ocupación, etc., establecidas en estas Ordenanzas para las distintas zonas en las normas particulares de cada una de ellas.

La urbanización y edificación podrán ejecutarse simultáneamente. No obstante, no podrá autorizarse la ocupación de las edificaciones si no están implatados los servicios mínimos.

2.3.- SUELO NO EDIFICABLE DE USO PUBLICO

Se considera como suelo no edificable de uso público y propiedad pública todo el terreno destinado a viales, arcenes,aceras, zonas verdes y red de peatones.

Todo el suelo no edificable de uso público se

Aprobado per O Pleno de esta Corporación en sesión de EL SEGRETARIO.

ejecutará de acuerdo con las prescripciones de los correspondientes Proyectos de Urbanización por la propiedad, quien los cederá al Ayuntamiento una vez terminada la urbanización.

El Ayuntamiento podrá subrogarse en la ejecución de los mismos en caso de incumplimiento de esta disposición por las empresas promotoras, así como pasar el cargo por el gasto correspondiente a la propiedad.

2.4.- APARCAMIENTOS INTERIORES

Todas las actuaciones en zonas industriales deberán prever un mínimo de aparcamientos interiores en la proporción siguiente:



Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 03 460, 1988

EL SECRETARIO,

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

0

0

0

0

3.1.- OBJETO Y CONTENIDO

Se podrán formular estudios de detalle para adaptar o reajustar las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del presente Plan Parcial.

3.2.- LIMITACIONES

Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan Parcial o documentos de planeamiento de rango superior, que no estuvieran previamente establecidas. Tampoco podrán incrementar el volumen, alturas máximas, densidad de población, ni alterar los usos predominantes establecidos en la zonificación del Plan Parcial.

3.3.- DOCUMENTACION



Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de OBAGA 1988

EL SECHETARIO.

Contendrán los documentos reseñados en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo (Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio). Los planos que contenga deberán ser, como mínimo, a escala 1/500.



Aprobado por el Pieno de esta Corporación en sesión de 03 AGO. 1988

EL SELETARIO.

4.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS
DE URBANIZACION

4.1.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS

0

0

0 0

- 1) Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial a cuyo efecto detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan, sin perjuicio de ampliarlo a obras ó servicios posibles ó previsibles, no comprendidos en aquél, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etc.
- 2) Cuando los servicios, tales como los de gas, teléfonos u otros análogos, no hubiesen sido previstos en el Plan Parcial correspondiente y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el proyecto.
- 3) Como mínimo, se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, arcenes y aceras, y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, aguas potables, red de tuberías y bocas de riego y evacuación de las pluviales y re-

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de EL SECRETARIO,

siduales. En todo caso, habrá de justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable establecido en las Ordenanzas, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con los generales, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

4) El proyecto de urbanización deberá ajustarse a lo que especifica la Norma Subsidiaria de San Miguel de Abona.

4.2.- CONDICIONES PREVIAS

0

0

0

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización si no se acredita la aprobación definitiva, previa ó simultánea, del presente Plan Parcial.

4.3.- DOCUMENTACION

Los proyectos de urbanización detallarán, para cada clase de obra ó servicio en capítulos independientes, los documentos siguientes:

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de EL SECHATARIO.

- Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan.
- 2) Planos de información, de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ajustar.
- 3) Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios descompuestos.
- 4) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas, que regirá en la ejecución de las obras y servicios.

4.4.- PAVIMENTACION

0

- 1) Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y capa ó capas de rodadura de las calzadas responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles.
- 2) El tipo de afirmado de calzadas será aglomerado asfáltico sobre capa de grava 40-70, previamente



compactada y regada con 6 kg/m2 de betún asfáltico.

3) Las aceras y sendas de peatones se ejecutarán con enlosados naturales ó artificiales en toda ó parte de su anchura, debiéndose dedicar el resto, en este último caso, a plantaciones de jardinería.

4.5.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

1) Potabilización:

0

0

0

0

En los proyectos de urbanización se detallará rigurosamente el sistema de potabilización de agua, determinando además las condiciones necesarias para su consumo.

2) Acumulación:

El suministro no se realizará directamente sino a través de depósitos que se detallarán perfectamente en los Proyectos de Urbanización.

3) Presión de la red:

Las presiones estáticas variarán entre 2 y 5 kg/cm2, pudiendo llegar circunstancialmente hasta los

Aprobado por el Plano de esta Corporación en sesión de EL SECRETARIO.

6 kg/cm2. Las presiones dinámicas no bajarán de 2 kg/cm2.

4) Consumo:

En las previsiones a contemplar por los Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros habitante/día.
- Agua para riego, piscinas y otros usos.

5) Velocidad:

Se considerará velocidad admisible la comprendida entre 0.5 y 1.5 m/s.

6) Material de la red:

En la red de abastecimiento de agua, podrán emplear se tuberías de todo tipo, siempre que se tomen las medidas necesarias, a fín de evitar la corrosión y el deterioro prematuro de las conducciones.

Aprobado por el Inno de esta Corporación en sesión de 09 ARA 1088

EL SECRETARIO.

Las derivaciones de suministro a los edificios admitirán racores para toma directa.

Las llaves de corte serán de fundición de tipo compuerta y se instalarán en el interior de arquetas cuando sean de diámetro inferior a 250 mm., y en pozos de registro en caso contrario.

4.6.- EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES

1) Depuración:

0

0

0

0

En los proyectos de urbanización se detallará un riguroso sistema de depuración de aguas residua- les que garantice la polución adecuada del afluente.

2) Caudal:

El caudal máximo de aguas negras se prevee para el supuesto de 300 litros habitante/día, con una red con capacidad de 5,5 litros/segundo/1.000 habitantes, equivalente a la décima parte del caudal diario.

3) Velocidad:

En la red, la velocidad minima de las aguas sera de

ORUZ DE TE

Aprobado por ol Meno de esta Corporación en sesión de EL SECRETARIO.

0,6 m/s y la máxima de 3 m/s.

La alcantarilla no deberá entrar en carga.

4) Profundidad y trazado:

El alcantarillado se situará a una profundidad mínima de 1,00 de la superficie. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de dominio y de uso público.

5) Registros:

Se colocarán cámaras de descarga automática en cabeceras de capacidad de 0,60 m3 para las alcantarillas de 300 mm. de diámetro y de 1,00 m3 como mínimo para las restantes.

Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m. y pozos de resalto en cambios de cota mayores de 0,80 m.

La recogida de pluviales se realizará canalizando

Texto Refundido
Aprobado por el Pieno de esta Corporación
en sesión de 13 AGN 1088
EL SEGRETARIO.

las aguas hasta los barrancos.

4.7.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

1) Cálculo de las redes:

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-0-10.

2) Centros de transformación:

Se ubicarán sobre terrenos públicos debiendo armonizar su exterior con el carácter y las edificaciones de la zona.

4.8.- ALUMBRADO

1) Niveles Minimos:

El alumbrado público contribuirá a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la ordenación y que la potencia siempre sea posible.

Texto Refundido

Aprobado por o Plan de esta Corporación

en sesión de 03 1988

EL SECRETARIO.

Los parámetros mínimos y recomendables se establecen a continuación:

Parámetros	Tráfico rodado		Tráfico Peatonal	
	Adecuado a	Exigencias	Exigencias	Zonas -
	conductores	de seguri-	de peat <u>o</u> -	exclus <u>i</u>
		dad.	nes.	vas pe <u>a</u>
				tón.
Iluminación	Recomendable			
	30 lux	12 lux	8 lux	5 lux
	Admisible			
	20 lux			
Uniformidad	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramien to (1)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperatura de color co rrelaciona-				
da	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

(1) Según: Normas e instrucciones para alumbrado urbano MV.1965.

2) Vida:

0

0

0

0

0

La vida económica de las instalaciones previstas será superior a dieciocho años, para la iluminación del viario y de quince años para la iluminación de

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de OR AGN 1088

EL SEGRETARIO,

las áreas y senderos peatonales.

4.9.- TRAZADO VIARIO

1) Apertura:

La apertura de vías se realizará de forma que no provoquen pendientes contrarias al terreno que puedan producir estancamiento de aguas ó deformaciones de la naturaleza.

2) Firmes y subfirmes:

Los firmes y subfirmes de cada vía se realizarán de conformidad con las normas dictadas por el Ministerio de Obras públicas para calles de tipo semejante.

No se pondrán los subfirmes ni los firmes sin la previa y comprobada consolidación de la caja y de aquellos, respectivamente.

3) Cunetas:

Las cunetas serán de hormigón con la sección ade-



El desagüe de las vías públicas se hará bien a cunetas, bien a imbornales.

4) Riego:

0

Todas las vías públicas y aparcamientos dispondrán de bocas de riego en número y disposición adecuada según las normas vigentes.

5) Terrenos comprendidos en la anchura de la vía:

Los terrenos comprendidos entre las calzadas y los paseos ó cunetas se cuidarán convenientemente alisándolos y cubriéndolos con una capa apisonada de 5 centímetros de arena gruesa.

6) Aparcamientos:

Los aparcamientos serán tratados en la misma forma que las calzadas.

7) <u>Peatonales:</u>

Los senderos peatonales serán alisados y cubiertos con arena gruesa y apisonada. En determinados casos se afirmarán con losa de hormigón armado de 15 centí-

Anrobado por el Plois de són Corporación en sesión de EL SECRETARIO.

metros de espesor sobre terreno consolidado.

4.10.- INSPECCION DE OBRAS

- Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.
- 2) La inspección urbanística podrá ser ejercida por los Servicios Municipales del Ayuntamiento de San Miguel de Abona.
- obras y en relación con las obras y servicios que deban pasar, en su día, el Ayuntamiento para su conservación se podrán exigir las pruebas de resistencia ó de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e, incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa de los propietarios de solares. Todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

CRUZ DE



4) La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, ó por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

4.11.- RECEPCION DE LAS OBRAS Y PLAZO DE GARANTIA

0

0

A la terminación de la obra de urbanización se redactará, por los servicios Municipales, el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su recepción provisional.

A partir de la recepción provisional comenzará el plazo de garantía, con una duración de 12 meses, y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista.

Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno, que será elevado al ayuntamiento para que, si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los servicios de la ciudad.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de DA AGA 1998

EL SECRETARIO.

5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

00000

0

5.1.- DOTACION MINIMA DE ESTACIONAMIENTOS

La previsión de estacionamientos se establece obligatoriamente dentro de cada parcela ó de la edificación que corresponda, y serán independientes de los comprendidos en el viario.

5.2.- DIMENSIONES MINIMAS DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

- 1) Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio minimo rectangular de 2,20 por 5,00 metros, con acceso libre suficiente.
- 2) La superficie de estacionamiento mínima por plaza de garaje, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

5.3.- ACCESOS Y RAMPAS DE GARAJE

Los accesos de los garajes-aparcamientos tendrán, como mínimo, 3 metros de ancho. Las rampas rectas de acceso no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida sobre la línea media, siendo



su anchura minima de 3 metros.

0

5.4.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

- 1) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.
- 2) El cálculo y la ejecución de las instalaciones deberán realizarse de acuerdo con las Normas Técnicas de la Edificación editadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

5.5.- SERVICIO DE CARTERIA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, instalados en la cancela de entrada, ó en portales.

5.6.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1) De acuerdo con lo determinado en el Art. 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 13 AGO. 1988

EL SECRETARIO.

Especial que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización ó incremento de su valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

0

- 2) A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas,
 forjados y armaduras de cubierta, siempre que su superficie sea superior al 10% de la superficie total edificada.
- 3) Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

5.7.- CONSERVACION DE SERVICIOS Y ESPACIOS LIBRES

Los espacios de instalaciones, así como los es-

Texto Refundido
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de AGO 1038
EL SECRETARIO.

pacios libres y zonas ajardinadas, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

5.8.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

- 1) Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura ó blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.
 - 2) Se obligará a los propietarios



clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no se pueda comprometer la seguridad pública.

EL SI

ETARIO.

- 3) Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina ó aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.
- 4) Los técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos ó repararlos en el plazo que se fije, de acuerdo con el Artículo 183 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

5.9.- NORMAS DE ESTETICA

Se estará a lo dispuesto en los cartículos 128 al 131 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 03 AGN 1088

EL SECRITARIO,

de Planeamiento de San Miguel de Abona.

0

- 1) El fomento y defensa del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento, cuyos criterios se acomodarán a las disposiciones incluídas a estos efectos en la Ley del Suelo. Por consiguiente, el Ayuntamiento podrá denegar ó condicionar las licencias de obras, instalaciones ó actividades que resulten inconvenientes ó antiestéticas.
- 2) Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

5.10.- REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS

- 1) Los usos y actividades permitidas en la edificación estarán sujetos, en cualquier caso, a todas las disposiciones legales vigentes que los regulen de forma específica, bien sea en su localización, tamaño ó intensidad.
- 2) Los Servicios Municipales deberán tener en cuenta las circunstancias que por razones de tránsito, estacionamiento, peligro ó molestias en particular para el vecindario, puedan aconsejar la restricción

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 03 MGN 1088

EL SECRETARIO,

ó la denegación del permiso de ocupación ó apertura para alguno de los usos ó actividades permitidas en las presentes Ordenanzas.





6.- ORDENANZAS PARTICULARES

Como complemento de las ordenanzas generales anteriormente descritas, se presentan a continuación las
Ordenanzas Particulares para cada zona que terminan
de regular el posible aprovechamiento edificatorio,
mediante los restantes elementos:

- Superficie minima del solar.
- Ocupación máxima del solar.
- Altura de edificación.
- Retranqueos.
- Volumen edificable.
- Tipología de edificio.
- Vuelos.

6.1.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA ZONAS DE CALLES Y APARCAMIENTOS

No se permite ninguna actuación edificatoria aparente ni instalación exenta alguna, que no se corresponda con los servicios propios de circulación: alumbrado público, señalización de calles y tráfico, rotulación de vías, paredes de autobuses y de protección, papeleras, etc.



Se prohíben los kioscos, y otras instalaciones con carácter de concesión, que se habrán de situar obligatoriamente en zonas verdes.

Las plantaciones deberán llevarse a cabo de manera que no obstaculicen las condiciones de circulación (visibilidad, ocupación de calzada, etc.).

Se prohíbe asímismo los bancos, pérgolas, etc. que se ubicarán, en su caso, en zonas verdes.

6.2.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA JARDINES

Sus condiciones de uso quedaron perfectamente reflejadas en las ordenanzas generales.

Las actuaciones edificatorias permitidas son las de iniciativa pública tales como parques infantiles, minigolf, exposiciones al aire libre, auditorios, monumentos, etc., abiertas permanentemente al público en general. También se permitirán las construcciones ligeras para concesiones de kioscos de periódicos, bares, estancos, flores, etc., siempre sin sobrepasar una ocupación del 0,05% de la superficie total.

Estas instalaciones, en su caso, han de quedar

EL SEGRETARIO,

42

en sesión de US AGO 1088

uniformemente repartidas.

0

Estas instalaciones "no permanentes" se adaptarán a las siguientes normas:

- Parcela construíble 25 m2 como máximo.
- Ocupación de parcela 100%.
- Altura no mayor de 3 mts.

Se permitirá la instalación de aseos públicos y las instalaciones al exterior de depuradoras, cabinas de teléfonos, transformadores, depósitos de agua, etc., con un tratamiento estético acorde con el ambiente.

ORDENANZAS PARTICULARES ZONA DE SERVICIOS 6.3.-INTERES PUBLICO Y SOCIAL

Además de las ordenanzas generales, cumplirán las siguientes condiciones de aprovechamiento:

6.3.1.- PARQUE DEPORTIVO

Las edificaciones deportivas no computarán superficie edificable.

edificaciones complementarias Las definidas CRUZ DE TEN



las ordenanzas generales no podrán superar el 0,1 m2//m2 de edificabilidad.

- <u>Altura máxima</u>: será de una planta (4 mts.) para instalaciones complementarias, siendo libre para edificaciones deportivas.
 - Retranqueos: según planos de retranqueos.
 - Superficie edificable: 0,1 m2/m2.
 - 6.3.2.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
 - Retranqueos: según planos de retranqueos.
 - Superficie edificable: 0,4 m2/m2.
 - Ocupación: 60%

0

- Altura máxima: 2 plantas, 8 metros.
- 6.3.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- Retranqueos: según planos de retranqueos.
- Superficie edificable: 0,4 m2/m2.



- Ocupación : 50%

- Altura máxima : 2 plantas, 8 metros.

6.4.- ORDENANZAS PARTICULARES ZONA DE EQUIPAMIENTO GENERAL

EL SECRETARIO,

Además de las ordenanzas generales, cumplirán las siguientes condiciones de aprovechamiento:

Las edificaciones meramente deportivas no computarán superficie edificable, computando únicamente las edificaciones complementarias y las de uso recreativo (restaurante, cafetería, etc.).

- Retranqueos : según planos de retranqueos.
- Superficie edificable: 0,4 m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas, 8 metros.

6.5.- ORDENANZAS PARTICULARES ZONAS INDUSTRIALES

Además de las ordenanzas generales el cumplirán las siguientes condiciones:



Características de la edificación industrial:

La edificación es alineada a vial, con los retranqueos señalados en el plano n^2 2 - RETRANQUEOS - que serán obligatorios y por lo tanto definitorios de las alineaciones de fachada.

En las parcelas A.M.1, A.M.2, A.M.3, A-1 y A--2 se permiten patios abiertos a fachada con sus lados paralelos y perpendiculares a la alineación de la calle.

La altura máxima es de una planta y 7,50 m. a encuentro de faldón con fachada y 9,10 m. a cumbrera de cubierta.

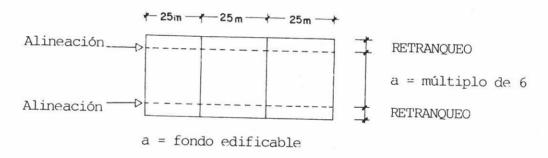




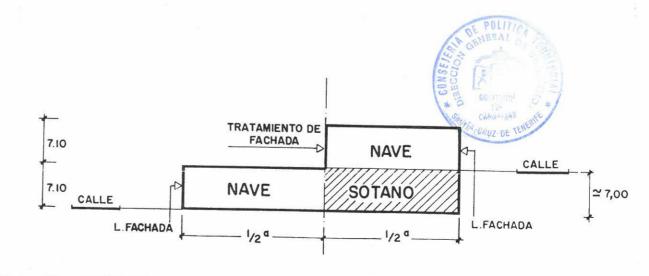


La tipología edificatoria:

A excepción de las parcelas A.M.1, A.M.2, A.M.3 y A-1 y A-2, la tipología edificatoria es de "naves adosadas" que conforman soluciones de manzana completa motivo este por el que la superficie edificable de las parcelas es modular en dos direcciones, 25,00 m. en fachadas principales = longitud cercha tipo y un multiplo de 6,00 m. en sentido perpendicular = longitud correas.



La pendiente del terreno obliga a un decalaje entre las vías paralelas a la autopista de 7,00 m. por lo que en sentido transversal a las mismas, la sección tipo será



47



Condiciones de las parcelas:

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones de estas Ordenanzas.

Aprobado por el P

EL SECRETARIO.

Las parcelas de dimensión igual o menor que el doble de la mínima (1.000 m2), serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Los propietarios de parcelas definidas en el planea miento que hagan segregaciones, deberán presentarlas en el Ayuntamiento antes de edificar en las mismas. Las parcelas resultantes de una segregación deberán cumplir cada una de ellas las condiciones de edificación indicadas en las Ordenanzas.



Condiciones de aprovechamiento:

- Retranqueos: según planos de retranqueos.
- <u>Ocupación</u>: Dentro de los límites del retranqueo se podrá ocupar el 100%.
- <u>Altura</u>: 9,10 m. a cumbrera de cubierta.

 7,50 m. a encuentro de faldón con fachada
- <u>Edificabilidad</u>: la definida por ocupación y altura.

6.6.- CESION APROVECHAMIENTO MEDIO

Dicha zona tiene las mismas condiciones de aprovechamiento de las zonas industriales.

Julio, 1.988.

POR URBANINSA,

