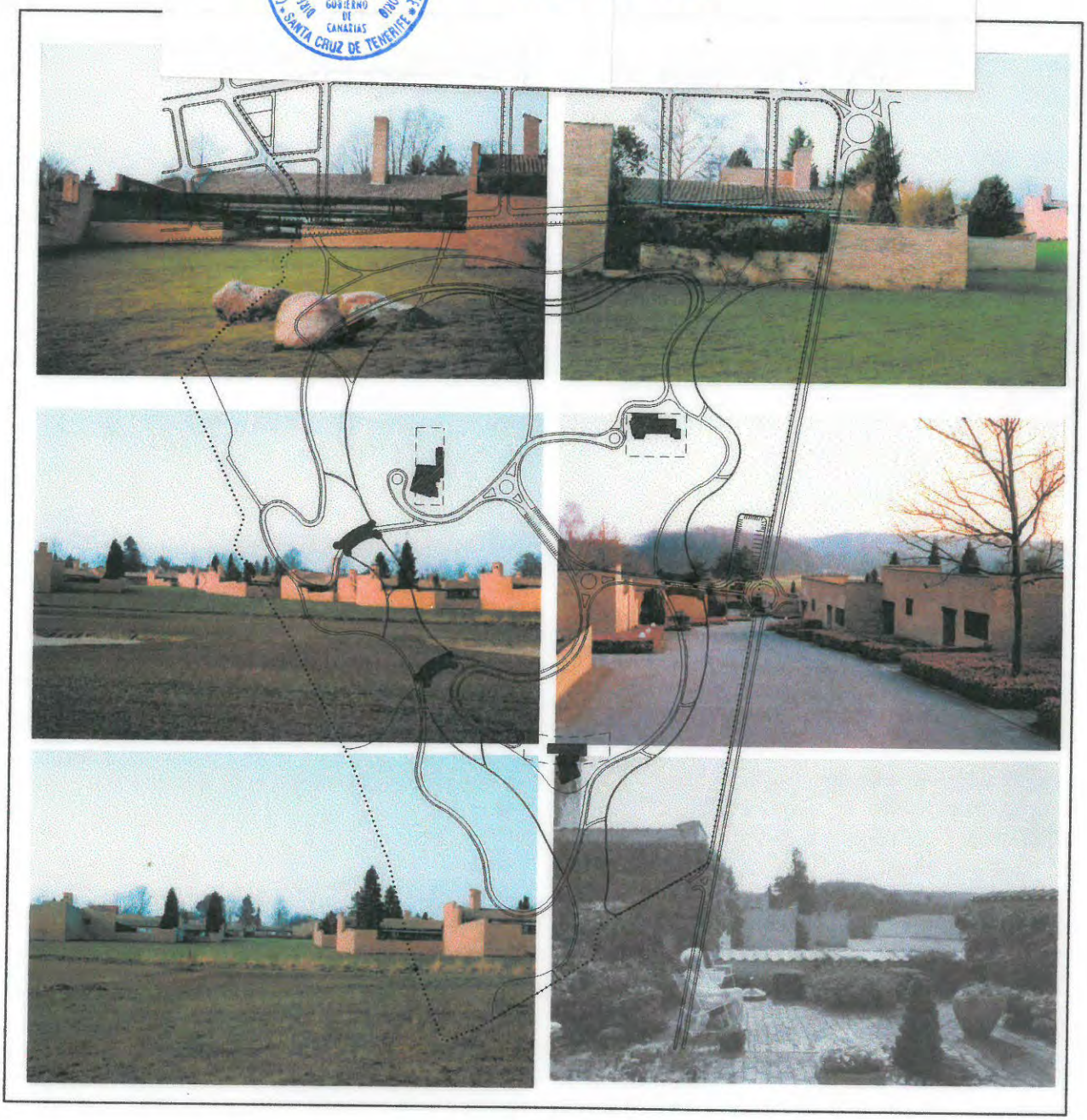
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Toma de conocimiento mediante
orden departamental de
22 DIC. 1999



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU.T.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL.

NORMATIVA URBANISTICA

(TEXTO REFUNDIDO DE CONFORMIDAD CON ACUERDO DE COTMAT DE 30 DE JUNIO DE 1999)

PROMOTOR: COMPLEJO EL CARMEN S.L.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999

AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

INDICE DE CONTENIDOS

TITULO I.
GENERALIDADES

CAPITULO I.
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1.1.1. Ambito territorial.
Artículo 1.1.2. Objeto.
Artículo 1.1.3. Vigencia.
Artículo 1.1.4. Obligatoriedad.
Artículo 1.1.5. Interpretación de los documentos.
Artículo 1.1.6. Efectos de la aprobación del Plan.

CAPITULO II.
NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVO.

Artículo 1.2.1. Contenido y alcance.
Artículo 1.2.2. Consultas y Cédula urbanística.
Artículo 1.2.3. Actos sujetos a licencia.
Artículo 1.2.4. Condiciones para el otorgamiento de licencias.
Artículo 1.2.5. Cumplimiento de las condiciones de la licencia.
Artículo 1.2.6. Obligaciones del titular de la licencia.
Artículo 1.2.7. Suspención de obras sin licencia.
Artículo 1.2.8. Contenido de la solicitud de licencia.
Artículo 1.2.9. Protección de la legalidad urbanística.
Artículo 1.2.10. Infracciones urbanísticas y su sanción.

TITULO II.

NORMAS GENERALES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1
DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Definición.
Artículo 2.1.2. Capacidad de edificar.

CAPÍTULO 2
CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 2.2.1. Definición.
Artículo 2.2.2. Aplicación.
Artículo 2.2.3. Relación entre edificación y parcela.
Artículo 2.2.4. Segregación, agregación e indivisibilidad de parcelas.
Artículo 2.2.5. Linderos.
Artículo 2.2.6. Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999

CAPÍTULO 3
CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 2.3.1. Definición.
Artículo 2.3.2. Aplicación.
Artículo 2.3.3. Elementos de referencia.
Artículo 2.3.4. Referencias planimétricas de las parcelas.
Artículo 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno.
Artículo 2.3.6. Referencias de la edificación.
Artículo 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública.
Artículo 2.3.8. Separación a linderos. Prescripciones particulares.
Artículo 2.3.9. Retranqueo.
Artículo 2.3.10. Separación entre edificios.
Artículo 2.3.11. Area de movimiento de la edificación.

CAPÍTULO 4.
CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.4.1. Definición.
Artículo 2.4.2. Aplicación.
Artículo 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada.
Artículo 2.4.4. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.
Artículo 2.4.5. Coeficiente de ocupación.
Artículo 2.4.6. Superficie libre de parcela.
Artículo 2.4.7. Preparación de la parcela.

CAPÍTULO 5
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 2.5.1. Definición.
Artículo 2.5.2. Aplicación.
Artículo 2.5.3. Superficie edificada por planta.
Artículo 2.5.4. Superficie edificada total.
Artículo 2.5.5. Superficie edificable.
Artículo 2.5.6. Coeficiente de edificabilidad.

CAPÍTULO 6
CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Generales.

Artículo 2.6.1. Definición.
Artículo 2.6.2. Aplicación.
Artículo 2.6.3. Altura de edificación.
Artículo 2.6.4. Sótanos y semisótanos.
Artículo 2.6.5. Entreplantas.
Artículo 2.6.6. Altura de plantas.
Artículo 2.6.7. Altura reguladora máxima.
Artículo 2.6.8. Construcciones por encima de la altura.
Artículo 2.6.11. Tipos de edificación.

Aprobado por el Pleno de esta Corporac
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

CAPÍTULO 7
CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.7.1. Definición.
Artículo 2.7.2. Aplicación.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de Calidad.

Artículo 2.7.3. Calidad de las construcciones.
Artículo 2.7.4. Aislamiento térmico y acústico.
Artículo 2.7.5. Barreras antihumedad.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

Artículo 2.7.6. Local o Pieza habitable.
Artículo 2.7.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.
Artículo 2.7.8. Ventilación.
Artículo 2.7.9. Iluminación artificial.
Artículo 2.7.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.
Artículo 2.7.11. Viviendas interiores.
Artículo 2.7.12. Superficies y características mínimas.

CAPÍTULO 8
CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 2.8.1. Definición.
Artículo 2.8.2. Aplicación.

SECCIÓN PRIMERA: Dotación de Agua.

Artículo 2.8.3. Dotación de Agua Potable.
Artículo 2.8.4. Dotación de agua caliente.

SECCIÓN SEGUNDA: Energía eléctrica.

Artículo 2.8.5. Energía eléctrica.
Artículo 2.8.6. Cuarto de contadores y controles.
Artículo 2.8.7. Puesta a Tierra.
Artículo 2.8.8. Combustible.
Artículo 2.8.9. Energías Alternativas.

SECCIÓN TERCERA: Dotaciones de comunicación.

Artículo 2.8.10. Telefonía.
Artículo 2.8.11. Radio y Televisión.

SECCIÓN CUARTA: Servicios de Evacuación.

Artículo 2.8.13. Evacuación de Aguas Pluviales.
Artículo 2.8.14. Evacuación de Aguas Residuales. Vertidos.
Artículo 2.8.15. Evacuación de Humos y Vahos.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Artículo 2.8.16. Evacuación de Residuos Sólidos.

SECCIÓN QUINTA: Instalaciones de Confort.

Artículo 2.8.17. Instalación de Clima Artificial.
Artículo 2.8.18. Aparatos Elevadores.

SECCIÓN SEXTA: Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

Artículo 2.8.19. Dotación de Aparcamiento.
Artículo 2.8.20. Soluciones para la dotación de aparcamiento
Artículo 2.8.21. Plaza de aparcamiento.
Artículo 2.8.22. Garajes.
Artículo 2.8.23. Accesos a los garajes.
Artículo 2.8.24. Altura libre de garajes.
Artículo 2.8.25. Escaleras en los garajes.
Artículo 2.8.26. Ventilación de garajes.
Artículo 2.8.27. Aparcamiento en los espacios libres.
Artículo 2.8.28. Utilización de los garajes.
Artículo 2.8.29. Desagües.
Artículo 2.8.30. Prevención de incendios.

CAPÍTULO 9
CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.9.1. Definición.
Artículo 2.9.2. Aplicación.
Artículo 2.9.3. Accesos a las edificaciones.
Artículo 2.9.4. Señalización en los edificios.
Artículo 2.9.5. Circulación interior.
Artículo 2.9.6. Escaleras.
Artículo 2.9.7. Rampas.
Artículo 2.9.8. Supresión de Barreras Arquitectónicas.
Artículo 2.9.9. Prevención de incendios.
Artículo 2.9.10. Condiciones especiales en garajes y talleres.
Artículo 2.9.11. Prevención contra el rayo.

CAPÍTULO 10
CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

Artículo 2.10.1. Definición.
Artículo 2.10.2. Aplicación.
Artículo 2.10.3. Compatibilidad de actividades.
Artículo 2.10.4. Lugares de observación de las condiciones.
Artículo 2.10.5. Emisión nocivas y perturbaciones eléctricas.
Artículo 2.10.6. Transmisión de ruido.
Artículo 2.10.7. Vibraciones.
Artículo 2.10.8. Deslumbramientos.
Artículo 2.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
Artículo 2.10.10. Vertidos Industriales.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

DIRECCIÓN DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

CAPÍTULO 11
CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 2.11.1. Definición.
Artículo 2.11.2. Aplicación.
Artículo 2.11.3. Condiciones Generales de Estética Urbana.
Artículo 2.11.4. Fachadas.
Artículo 2.11.5. Tratamiento de las plantas bajas.
Artículo 2.11.6. Soportales, Porches y Galerías.
Artículo 2.11.7. Instalaciones en la fachada.
Artículo 2.11.8. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.
Artículo 2.11.9. Elementos volados. Definición y condiciones generales.
Artículo 2.11.10. Cornisas y Aleros.
Artículo 2.11.11. Marquesinas.
Artículo 2.11.12. Portales y Escaparates.
Artículo 2.11.13. Toldos.
Artículo 2.11.14. Anuncios.
Artículo 2.11.15. Banderines.
Artículo 2.11.16. Cerramientos.
Artículo 2.11.17. Protección del arbolado.
Artículo 2.11.18. Jardines delanteros.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1
DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Definición.
Artículo 3.1.2. Aplicación.
Artículo 3.1.3. Clasificación de los usos.
Artículo 3.1.4. Usos compatibles.
Artículo 3.1.5. Diferentes usos de un mismo edificio.

CAPITULO 2
USO TURÍSTICO

Artìculo 3.2.1.- Definición y clase.
Artìculo 3.2.2.- Aplicación.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de los alojamientos turísticos extrahoteleros.

Artìculo 3.2.3.- Condiciones generales.
Artìculo 3.2.4.-Programa mínimo de alojamiento.
Artìculo 3.2.5.- Dotaciones para personas con limitaciones de movilidad o comunicación reducida.
Artìculo 3.2.6.- Dotación de aparcamientos.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de alojamientos turísticos hoteleros.

Artìculo 3.2.7.- Condiciones generales.
Artìculo 3.2.8.-Programa mínimo del área de alojamiento.
Artìculo 3.2.9.- Dotaciones para personas con limitaciones de movilidad o comunicación reducida.
Artìculo 3.2.10.- Dotación de aparcamientos.

CAPÍTULO 3
USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL MAYORISTA

Artículo 3.3.1. Definición y clases..

Artículo 3.3.2. Aplicación.
Artículo 3.3.3. Condiciones de compatibilidad Industrial.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de la Industria y el comercio mayorista.

Artículo 3.3.4. Aislamiento de las construcciones.
Artículo 3.3.5. Dimensiones de los loca
Artículo 3.3.6. Circulación interior.
Artículo 3.3.7. Dotación de Aparcamiento.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Industriales.

Artículo 3.3.8. Condiciones de aplicación.

CAPÍTULO 4
USO COMERCIAL MINORISTA Y TERCIARIO COMPATIBLE

Artículo 3.4.1. Definición y clases.
Artículo 3.4.2. Aplicación.
Artículo 3.4.3. Terciario compatible.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones del Comercio.

Artículo 3.4.4. Dimensiones.
Artículo 3.4.5. Comercio compatible.
Artículo 3.4.6. Circulación interior.
Artículo 3.4.7. Altura libre de pisos.
Artículo 3.4.8. Escaleras.
Artículo 3.4.9. Aseos.
Artículo 3.4.10.- Aparcamientos
Artículo 3.4.11. Sótanos y Semisótanos Comerciales.
Artículo 3.4.12. Pasajes Comerciales.
Artículo 3.4.13. Almacenes de Productos Alimentarios.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SECRETARIA
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

Artículo 3.4.14. Oficinas compatibles.
Artículo 3.4.15. Circulación interior.
Artículo 3.4.16. Altura libre de pisos.
Artículo 3.4.17. Escaleras.
Artículo 3.4.18. Aseos.
Artículo 3.4.19. Aparcamientos.
Artículo 3.4.20. Sótanos y Semisótanos Comerciales.

SECCIÓN TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión.

Artículo 3.4.21. Condiciones de aplicación.

CAPITULO 5

USO RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Artículo 3.5.1. Definición y clases.
Artículo 3.5.2. Aplicación.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de la Vivienda Familiar.

Artículo 3.5.3. Condiciones Generales.
Artículo 3.5.4. Programa de la vivienda.
Artículo 3.5.5. Dotación para personas con limitaciones de movilidad o comunicación reducidas..
Artículo 3.5.6. Dotación de Aparcamiento.

CAPÍTULO 6
USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 3.6.1. Definición y clases.
Artículo 3.6.2. Aplicación.
Artículo 3.6.3. Alcance de la calificación dotacional.
Artículo 3.6.4. Compatibilidad de usos de equipamiento.
Artículo 3.6.5. Sustitución de los equipamientos existentes
Artículo 3.6.6. Unidades integradas de equipamiento.
Artículo 3.6.7. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Particulares.

Artículo 3.6.8. Equipamiento de Ocio.
Artículo 3.6.9. Equipamiento Deportivo.
Artículo 3.6.10. Establecimientos de Comercio Básico.
Artículo 3.6.11. Servicios de la Administración.
Artículo 3.6.12. Instalaciones para la Policía.
Artículo 3.6.13. Desarrollo de los servicios infraestructurales.
Artículo 3.6.14. Ejecución de los servicios infraestructurales.
Artículo 3.6.15. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.

CAPÍTULO 7
USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES

SECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 3.7.1. Definición.
Artículo 3.7.2. Aplicación.

SECCIÓN SEGUNDA: Red Viaria.

Artículo 3.7.3. Jerarquización de la Red Viaria.
Artículo 3.7.4. Magnitudes características del viario.
Artículo 3.7.5. Condiciones de diseño.
Artículo 3.7.6. Pavimentación de las vías públicas.
Artículo 3.7.7. Calles compartidas.
Artículo 3.7.8. Servicios del automóvil.

CAPÍTULO 8
USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.8.1. Definición y clases.
Artículo 3.8.2. Condiciones generales.
Artículo 3.8.3. Parques Urbanos.
Artículo 3.8.4. Parques deportivos, culturales y recreativos.
Artículo 3.8.5. Jardines.
Artículo 3.8.6. Areas ajardinadas.
Artículo 3.8.7. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.
Artículo 3.8.8. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

TITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA
CAPITULO PRELIMINAR:

Artículo 4.0.1. Definición.

CAPITULO 1
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1

TURÍSTICA EN VILLAS O BUNGALOWS AISLADOS Y/O AGRUPADOS
EN HILERA (a-1)

Artículo 4.1.1.- Definición, ámbito y uso característico.
Artículo 4.1.2.- Clasificación y grados.
Artículo 4.1.3.- Alineaciones y rasantes.
Artículo 4.1.4.- Ocupación.
Artículo 4.1.5.- Separación a linderos y retranqueos.
Artículo 4.1.6.- Distancia mínima entre edificaciones.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA TENERIFE

Artículo 4.1.7.- Cuerpos volados. Distancia máxima a fachada del Plano Límite Frontal de Vuelo.
Artículo 4.1.8.- Cota de origen y referencia.
Artículo 4.1.9.- Altura de piso.
Artículo 4.1.10.- Edificabilidad.
Artículo 4.1.11.- Agrupaciones.
Artículo 4.1.12.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.

CAPITULO 2
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2

TURÍSTICA EN VILLAS Y BUNGALOW AISLADOS Y/O AGRUPADOS DE LIBRE COMPOSICIÓN (a-2).

Artículo 4.2.1.- Definición, ámbito y uso característico.
Artículo 4.2.2.- Clasificación y grados.
Artículo 4.2.3.- Alineaciones y rasantes.
Artículo 4.2.4.- Ocupación.
Artículo 4.2.5.- Separación a linderos y retranqueos.
Artículo 4.2.6.- Distancia mínima entre edificaciones.
Artículo 4.2.7.- Cuerpos volados. Distancia máxima a fachada del Plano Límite Frontal de Vuelo.
Artículo 4.2.8.- Cota de origen y referencia.
Artículo 4.2.9.- Altura de piso.
Artículo 4.2.10.- Edificabilidad.
Artículo 4.2.11.- Agrupaciones.
Artículo 4.2.12.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.

CAPITULO 3
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3

TURÍSTICA DOTACIONAL EN EDIFICACIÓN ABIERTA DE LIBRE COMPOSICIÓN (b-2).

Artículo 4.3.1.- Definición, ámbito y uso característico.
Artículo 4.3.2.- Tipo edificatorio.
Artículo 4.3.3.- Parcela mínima.
Artículo 4.3.4.- Alineaciones y rasantes.
Artículo 4.3.5.- Ocupación.
Artículo 4.3.6.- Separación a linderos y retranqueos.
Artículo 4.3.7.- Distancia mínima entre edificaciones.
Artículo 4.3.8.- Cuerpos volados. Distancia máxima a fachada del Plano Límite Frontal de Vuelo.
Artículo 4.3.9.- Cota de origen y referencia.
Artículo 4.3.10.- Altura de la edificación.
Artículo 4.3.11.- Altura de piso.
Artículo 4.3.12.- Edificabilidad.
Artículo 4.3.13.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.
Artículo 4.3.13.- Usos compatibles.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIR. GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

CAPITULO 4
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4

INDUSTRIAL-COMERCIAL ABIERTA ALINEADA A VIAL (b-1)

Artículo 4.4.1.- Definición, ámbito y uso característico.

Artículo 4.4.2.- Tipo edificatorio.
Artículo 4.4.3.- Parcela mínima.
Artículo 4.4.3.- Alineaciones y rasantes.
Artículo 4.4.3.- Chaflanes.
Artículo 4.4.4.- Ocupación.
Artículo 4.4.5.- Separación a linderos y retranqueos.
Artículo 4.4.6.- Distancia mínima entre edificaciones.
Artículo 4.4.7.- Cuerpos volados. Distancia máxima a fachada del Plano Límite Frontal de Vuelo.
Artículo 4.4.8.- Cota de origen y referencia.
Artículo 4.4.9.- Altura de la edificación.
Artículo 4.4.10.- Altura de piso.
Artículo 4.4.11.- Edificabilidad.
Artículo 4.4.12.- Condiciones de seguridad frente al fuego.
Artículo 4.14.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.
Artículo 4.3.13.- Usos compatibles.

TITULO V

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.
DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 5.1.1.- Requisitos para poder edificar.
Artículo 5.1.2.- Ejecución del Planeamiento.
Artículo 5.1.3.- Estudios de Detalle.
Artículo 5.1.4.- Proyectos de Urbanización.
Artículo 5.1.5. Obligaciones, cargas y compromisos del Promotor. (Art. 84 L.S. Y 46 R.P.)

TITULO VI

FICHAS DE ORDENACION DETALLADA

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

TITULO I.
GENERALIDADES

CAPITULO I.
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1.1.1.- Ambito territorial.

El ámbito de actuación del presente Plan Parcial del Sector SU T.2, viene definido por las Normas Subsidiarias Fase I del municipio de San Miguel de Abona.

El ámbito del sector se corresponde con un terreno erial de 569.251 m² situado en la plataforma litoral del término municipal, que limita al Norte con el núcleo urbano de Las Chafiras, al Oeste con el Sector de Amarilla Golf II, al Sur con el Sector Amarilla Golf II y Golf del Sur y al Este con la vía local de acceso a Golf del Sur.

Artículo 1.1.2.- Objeto.

Constituye el objeto de este Plan, el desarrollo del sector descrito en el Art. 1.1.1 de conformidad con las determinaciones establecidas al respecto en el planeamiento municipal vigente.

En su formulación se califica el suelo entre los distintos usos por razón al régimen jurídico urbanístico aplicable, se establecen las condiciones generales de tramitación y ejecución de las obras de urbanización y se establecen las condiciones pormenorizadas de aprovechamiento del suelo, cara a su incorporación al desarrollo urbano.

Las Ordenanzas, regulan detalladamente el uso que puede hacerse de los distintos tipos de suelo, bien sea, con fines edificatorios o de su acondicionamiento como espacio libre o dotacional, así como, la forma en que deberán ejecutarse las infraestructuras.

Artículo 1.1.3.- Vigencia.

La entrada en vigor del presente Plan Parcial, se producirá, el día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias y su vigencia, será indefinida.

La alteración de su contenido, podrá llevarse a cabo mediante REVISION del mismo o MODIFICACION de alguna o algunas de sus determinaciones.

La **"revisión"** conlleva la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del Plan o de la calificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto al propuesto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La **"modificación"** ha de entenderse- como una categoría residual que engloba todos los casos de alteración sustantivas de determinaciones del Plan, no encuadrables en la **"revisión"** en cuanto dicha alternación lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

En resumen, la **"revisión"** hay que entenderla como un replanteamiento global o, cuanto menos sustancial del plan en su conjunto, y la **"modificación"** como la alteración sustancial de elementos concretos del mismo.

No es encuadrable en ninguno de los conceptos jurídicos anteriores y por tanto han de entenderse como alteraciones asumibles directamente en el desarrollo del Plan Parcial, aquellos ajustes de la de la red viaria, que no supongan desviaciones en +/- el 10 % de las superficies de las manzanas afectadas, cuando tales ajustes queden suficientemente justificados en los Proyectos de Urbanización o de Edificación, por razones de un mejor acoplamiento a las condiciones orográficas, en aras a aminorar el impacto ambiental en la ejecución de las obras de urbanización y no supongan mayores aprovechamientos urbanísticos en el conjunto del Plan ni afecten derechos urbanísticos cuantitativos o cualitativos de terceros.

Artículo 1.1.4.- Obligatoriedad.

La obligatoriedad de subordinar cualquier tipo de iniciativa urbanística o edificatoria a este Plan afecta tanto a los entes públicos como a los privados, por lo que cualquier tipo de incompatibilidad con el mismo sólo podrá ser resuelta por los cauces establecidos en la Ley de Suelo, es decir, su modificación o revisión.

Artículo 1.1.5.- Interpretación de los documentos.

1. Para facilitar su uso rutinario, las Normas Urbanísticas se han redactado en la forma más simple que permiten la variedad de materias a tratar y la necesidad de adaptación a los conceptos terminología de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Si con motivo de tal pretensión simplificadora, resultasen lagunas normativas o se suscitasen cuestiones de interpretación, estas deben resolverse en base a la Memoria del Plan, cuyo contenido es pleno a tales efectos.

Los planos de ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazas a tramas) precisiones superiores el error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguientes orden;

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita, Normas Urbanísticas y Memoria.
- Planos.
- Regularidad y/ o continuidad de las trazados.
- Criterios generales de planeamiento.
- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuran en los planos.

2. Cualquier interpretación de Ordenanzas que lleve implícita cambios en la superficie edificable, en la densidad de habitantes por hectárea, en la altura de la edificación, en la red viaria pública -con la excepción establecida en el apartado sexto del Artículo 1.1.3- y cualquier otro análoga, se entenderá como modificación sustancial del Plan, y por tanto, deberá tramitarse como tal.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 1 - JUL 1999
EL SECRETARIO,

3. En todos aquellos aspectos, no específicamente regulados por estas Ordenanzas, serán de aplicación con carácter subsidiario o complementario en su caso, las Normas Urbanísticas de las NN. SS vigentes.

Cuando alguna determinación de estas Ordenanzas resulte restrictiva respecto de la correspondiente Norma General del planeamiento superior, prevalecerá la Normativa del Plan Parcial.

Artículo 1.1.6.- Efectos de la aprobación del Plan.

La entrada en vigor del Plan, le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.

CAPITULO II.

NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVO.

Artículo1.2.1.- Contenido y alcance.

En este capítulo se establece el régimen jurídico al que habrán de sujetarse los actos administrativos que el Plan regula.

Todo ello se entenderá comprendido dentro de los límites asignados a los planes parciales por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y sin perjuicio de la vigencia de cualesquiera otras disposiciones generales que sean de aplicación.

El Ayuntamiento en el ejercicio de su competencia legal, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas que pudieran plantearse, con arreglo a los criterios de interpretación establecidos en el Artículo 1.1.5.

Artículo 1.2.2.- Consultas y Cédula urbanística.

Todos los documentos del Plan Parcial serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento facilitará a quien la solicite documentalmente las condiciones de cualquiera de las parcelas comprendidas dentro del ámbito del Plan.

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior deberá venir acompañada, si así lo estima la Corporación, de un plano de emplazamiento a escala no menor a 1:2.000, con referencia puntos localizables.

Artículo 1.2.3.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjucio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, además de los supuestos contemplados en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y los artículos 2 y 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, los actos relacionados a tal efecto en la Normativa Urbanística de las NN.SS. vigentes.

Artículo 1.2.4.- Condiciones para el otorgamiento de licencias.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

El otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 178 y 188 y concordantes de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, así como correspondientes de la Normativa Urbanística de las NNSS vigentes.

Artículo 1.2.5.- Cumplimiento de las condiciones de la licencia.

El propietario o promotor de la edificación proyectada viene obligado al cumplimiento estricto de las condiciones en que le hayan sido concedidas las licencias tanto de edificación como de urbanización o movimiento de tierras.

En caso contrario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar las obras necesarias para conseguir la adecuación de la obra o del terreno en su caso a las condiciones prescritas en la licencia.

Artículo 1.2.6.- Obligaciones del titular de la licencia.

La licencia de obra obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes previstos en estas Normas, a lo siguiente:

- Al abono de los derechos de licencia establecidos por el Ayuntamiento.
- Comunicar la proximidad de servicios públicos (agua, electricidad, alcantarillado, etc), cuando los hubiera.
- Reparar o abonar los daños que ocasionara, como consecuencia de las obras, en vías a servicios públicos.

Artículo 1.2.7.- Suspención de obras sin licencia.

Cuando los actos de edificación o usa del suelo relacionado en esta Normativa se efectuasen sin licencia, el Alcalde o sus delegados dispondrán la paralización de las obras.

En el caso de que fuese posible la concesión de la licencia, por adecuarse los actos realizados a las determinaciones previstas en estas Normas, el propietario se verá obligado a solicitar la licencia correspondiente, con arreglo a los requisitos exigidos por esta Normativa, no pudiendo continuar las obras hasta tanto ésta le haya sido concedida.

Asimismo, se verá obligado a abonar los gastos y daños que hubiera podido ocasionar, además de la sanción que por aplicación del régimen de disciplina urbanística pudiera resultar procedente.

Cuando la obra realizada no se ajuste al planeamiento vigente, la Administración municipal acordará su demolición a cargo del interesado, sin perjuicio de la instrucción del expediente sancionador a que hubiere lugar.

Artículo 1.2.8.- Contenido de la solicitud de licencia.

Las solicitudes de licencia se formularán mediante instancia dirigida a la alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente. En ella se consignarán los datos personales, así como la situación de la parcela e índole de la actividad, obra o instalación para la que se pretende la licencia.

Esta deberá ir acompañada del proyecto redactado por los técnicos competentes, que defina suficientemente el contenido del acto de uso del suelo o edificación para el que se solicita la licencia,

y su correcta adecuación en todos sus extremos a esta Normativa. El proyecto Técnico, si lo hubiera, deberá presentarse por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

Artículo 1.2.9.- Protección de la legalidad urbanística.

1.- Es competencia de la Administración el control y la calificación de las infracciones, sin perjuicio de la que le corresponde a los Tribunales de Justicia

2.- La Administración municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdicional, previo al de reposición.

Artículo 1.2.10.- Infracciones urbanísticas y su sanción.

1.- Toda actuación que contradiga el Plan o el planeamiento urbanístico de rango superior en vigor, podrá dar lugar a:

a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubiere incurrido.

d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjucios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2.- Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos competentes y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas, sin perjuicio de las reglas de conexión y compatibilidad que se contienen en los artículos siguientes.

3.- En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de dichas medidas.

4.- Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo o en las Normas y Ordenanzas de este Plan, sujeta a sanción conforme a la determinado en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Ley Territorial de Disciplina Urbanística de acuerdo con la tipificación que en dichos textos legales se establece.

A estos efectos y por lo que este Plan hace referencia, tendrán el carácter de graves, las infracciones que constituyan incumplimientos de las Normas sobre desmontes, abancalamiento, taludes, parcelaciones, usa del suelo, altura, volumen, superficie edificable, y situación de las edificaciones, infraestructuras y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como las actuaciones que pudieran provocar daños irreparables a bienes de interés público salvo que en el expediente

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

sancionador correspondiente, se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos.

5.- Las responsabilidades personales, reglas para la aplicación de las sansiones si hubiera lugar, así como la competencia, procedimiento, prescripciones y en general, la protección de la legalidad urbanística, se regirá en todos sus extremos por el Reglamento de Disciplina Urbanística de la vigente Ley del Suelo, y la Ley Territorial de Disciplina Urbanística.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

TITULO II.

NORMAS GENERALES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.1.1.- Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Artículo 2.1.2.- Capacidad de edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por su calificación urbanística, y por la adquisición del derecho a edificar, y está sometida a licencia municipal.

Artículo 2.1.3.- Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Capítulos que siguen, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de posición en la parcela.
c) Condiciones de ocupación de la parcela.
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
e) Condiciones de volumen y forma.
f) Condiciones de calidad e higiene.
g) Condiciones de dotaciones y servicios.
h) Condiciones de seguridad.
i) Condiciones medioambientales.
j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse, tanto en obras de nueva edificación, como en obras de reestructuración total.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones de uso al que se destinen el edificio o los locales.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 2.2.1.- Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

DIRECCIÓN TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DE ORDENACIÓN DEL TURISMO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

Artículo 2.2.2.- Aplicación.

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación, y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la ficha particular correspondiente a la manzana en la que se ubica.

Artículo 2.2.3.- Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Artículo 2.2.4.- Segregación, agregación e indivisibilidad de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual que la que en su caso, esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Artículo 2.2.5.- Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 2.2.6.- Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.

1. No podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el presente Plan Parcial y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones de gestión que fija este Plan y la legislación urbanística aplicable.

c) Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por este Plan.

d) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de ejecución de la urbanización de la etapa, polígono o unidad de actuación con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación particular de la zona en que se localicen.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

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

Artículo 2.3.1..- Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

Artículo 2.3.2.- Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación para todas las obras de edificación previstas en el Plan Parcial.

Artículo 2.3.3.- Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición de los edificios y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 2.3.4.- Referencias planimétricas de las parcelas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos: definidos en el Artículo 2.2.5.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la misma.

Artículo 2.3.5.- Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 2.3.6.- Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan Parcial se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 1999
EL SECRETARIO,

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

e) Planta Baja: planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

Artículo 2.3.7.- Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública.

1. Respecto a las alineaciones exteriores, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) **Agrupacion en hilera**: cuando la edificación se dispone de forma lineal conforme a una ley de formación a establecer por el proyecto de edificación correspondiente.

b) **Agrupación de libre composición**: cuando la edificación se dispone de manera dispersa, generando espacios intersticiales de relación.

c) **Edificación abierta:** Es aquella que ocupa parcialmente su parcela, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. Dentro de esta situación se distinguen las categorías de **abierta alineada a vial y abierta de libre composición**.

Artículo 2.3.8.- Separación a linderos. Prescripciones particulares.

La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

Artículo 2.3.9.- Retranqueo.

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo habrá de optar necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro. En este supuesto deberá respetarse las condiciones de arbolado establecidas con carácter general para el jardín delatero en el Artículo 2.11.20.

b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.11.17 y 2.11.20. y en la ficha particular de manzana.

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Artículo 2.3.10.- Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas o aristas más próximas. Las condiciones de separación entre edificaciones se establecen para cada zona, en la Condiciones Particulares del Título IV y en las Fichas de Ordenación Detallada.

Artículo 2.3.11.- Area de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición. En el caso de las manzanas de uso turístico, el área de movimiento de la edificación tiene carácter indicativo.

CAPÍTULO 4.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.4.1.- Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la porción de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 2.4.2.-- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación, y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada manzana según la normativa propia de la del uso a que se destine y de la tipología edificatoria. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 2.4.3.- Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en estas Normas.

Artículo 2.4.4.- Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación o magnitud superficial concreta..

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 1 1999
EL SECRETARIO,

Artículo 2.4.5.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, se concluyese una ocupación menor, será este valor el que prevalezca.

Artículo 2.4.6.- Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar en superficie ni de forma subterránea, con la excepciones establecidas en estas Normas.

Artículo 2.4.7.- Preparación de la parcela.

Cuando la preparación de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior, cuya altura hubiere de ser superior a cinco (5) metros, se aplicarán las siguientes condiciones:

i) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.

ii) Los desmontes, con independencia de su talud natural y siempre que su altura sea superior a 4 m, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a un metro y medio (1,5), ni la altura de cada muro será normalmente superior a dos metros y medio (2,5) metros, con un máximo absoluto de cinco (5) metros.

iii) Se tendrá en cuenta que la edificación habrá de cumplir las condiciones del artículo 2.3.8, relativa a separación a linderos.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 2.5.1.- Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.5.2.- Aplicación.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación, y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la

Aprobado por el Pleno de esta Corporac
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

normativa de aplicación al uso a que se destine, y el lugar en que se ubique. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 2.5.3.- Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Los sótanos y semisótanos se excluirán del cómputo de la superficie edificada.

3. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en el artículo 2.11.9. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 2.5.4.- Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, con las excepciones del artículo 2.5.3.

Artículo 2.5.5.-Superficie edificable de techo.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una manzana, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y altura sobre la parcela.
b) El coeficiente de edificabilidad.
c) El valor absoluto.

Artículo 2.5.6.- Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia, medida en proyección horizontal.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: El coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de manzana, polígono o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables, como los espacios libres públicos o privados.

b) Edificabilidad neta: El coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de manzana, polígono o unidad de ejecución de la que se han deducido las superficies no edificables.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Generales.

Artículo 2.6.1.- Definición.

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios, y se regulan mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

Artículo 2.6.2.- Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son aplicables a las obras de nueva edificación. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine.

Artículo 2.6.3. Altura de edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

2. Salvo prescripciones de la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:

a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos, destinados a garaje u otros usos autorizados, el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.

b) Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, desde la rasante de la acera o cota de referencia del terreno exterior urbanizado, considerada al pie de la vertical de que se trate.

Artículo 2.6.4. Sótanos y semisótanos.

1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de ochenta (80) centímetros de alto.

Aquellas plantas semienterradas en las que sea posible abrir el hueco citado, se considerarán semisótanos.

2. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

3. El número total de sótanos y/o semisótanos no podrá exceder de cuatro (4) en edificios de uso comunitario y de dos (2) en el resto.

4. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

5. Los semisótanos no computarán cuando para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas, sea obligado resolverlas como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal.

Artículo 2.6.5. Entreplantas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o piso. Se admite con carácter general la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta, no serán nunca inferiores a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo 2.6.6. Altura de plantas.

1. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja, no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) metros.

2. La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos veinticuatro (324) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público, o la misma que en el apartado anterior cuando se destine a otros usos.

3. La altura máxima se establecen en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticinco (325) centímetros para las demás, medidas de techo a techo.

No obstante, y mediante la aplicación del parámetro de "**altura reguladora máxima**", las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado funional y arquitectónico, siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador, no se exceda el número de plantas autorizadas, ni se las dote de altura inferior a la mínima y el edifico tenga carácter de exento.

4. En edificación abierta podrán excederse las alturas máximas establecidas por planta, cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de superficie edificable.

Artículo 2.6.7. Altura reguladora máxima.

La altura reguladora de la edificación se establece por número de plantas autorizadas en la normativa particular.

Artículo 2.6.8. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 MAY 1999
EL SECRETARIO,

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada, ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

c) Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento, limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

d) Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas por cerramiento semitransparente, y sujetas a la misma limitación que en los apartados anteriores.

Artículo 2.6.9. Tipos de edificación.

En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos, o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

a) **Edificación agrupada.** Es aquella en la que la edificación se dispone en la parcela, formando agrupaciones capaces de generar espacios interiores comunales destinados a favorecer las relaciones de vecindad. Dentro de esta tipología se distinguen las siguientes variantes:

a-1) **Edificación agrupada en hilera**: Se define como tal la disposición de la edificación en la parcela conformando agrupaciones lineales conforme a una determinada ley de formación a establecer por el proyecto correspondiente, capaz de generar espacios libres abrigados por la edificación, de uso comunal, dominio privado y alto valor paisajístico, destinados a fomentar la convivencia vecinal entre los diferentes usuarios y la optimización del ocio en contacto con la naturaleza antropizada, así como a servir los accesos a las edificaciones. La agrupación puede disponerse adosada, aislada o mixta.

a-2) **Edificación agrupada de libre composición**. Se define como tal la libre disposición de la edificación en la parcela, conformando agrupaciones dispersas capaces de generar espacios libres intersticiales abiertos, de uso comunal, dominio privado y alto valor paisajístico, destinados a fomentar la convivencia vecinal entre los diferentes usuarios, y la optimización del ocio en contacto con la naturaleza antropizada, así como a servir los accesos a las edificaciones. La agrupación puede disponerse adosada, aislada o en situación mixta.

b) **Edificación abierta:** Es aquella que ocupa parcialmente su parcela, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. Dentro de esta tipología se distinguen las siguientes variantes:

b-1) **Edificación abierta alineada a vial:** Es aquella en la que los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela.

b-2) **Edificación abierta de libre composición:** Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo b-1) podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela.

En la edificación abierta de libre composición, serán precisos el retranqueo a la alineación exterior y las separaciones a linderos que las ordenanzas particulares concreta en las Fichas de Ordenación Detallada.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

CAPÍTULO 7

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.7.1. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

Artículo 2.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de Calidad.

Artículo 2.7.3. Calidad de las construcciones.

1. Las 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 obra.

Artículo 2.7.4. Aislamiento térmico y acústico.

1. Las construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente. A tal fin, deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico, o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

3. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 17 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Artículo 2.7.5. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

Artículo 2.7.6. Local o Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas, y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar fachada a 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 comunal que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir, además, las condiciones del artículo 2.7.8 sobre superficie de huecos y ventilación.

3. Se exceptuan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso de oficinas que cuenten con instalación de clima artificial conforme a lo dispuesto en el artículo 2.8.17, y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

Artículo 2.7.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótano piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.

2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos turísticos.

Artículo 2.7.8. Ventilación.

1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:

a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del Artículo 2.7.6.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de ... 1999

2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un séptimo (1:7) de la de la planta del local.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su ventilación.

Artículo 2.7.9. Iluminación artificial.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local ordinario podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (60) lux, medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 2.7.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios para su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Artículo 2.7.11. Alojamiento residencial interior.

1. Toda alojamiento residencial tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las mismas condiciones que se fijan para las separaciones a linderos en cada zona, además de las condiciones de seguridad y accesos establecidas en el artículo 2.9.3.

2. El frente mínimo de cualquier alojamiento residencial a los espacios a que se refiere el apartado anteriores será de cuatro (4) metros.

Artículo 2.7.12. Superficies y características mínimas.

1.- Toda construcción residencial cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor para las viviendas de protección oficial (V.P.O.) y en todo caso, las del artículo 3.2.4.

2.- Toda construcción turística cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa turística en vigor, y en todo caso, las del Artículo 3.2.4 para construcciones extrahoteleras y 3.2.8. para las hoteleras.

CAPÍTULO 8

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 2.8.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al uso y destino que tienen previsto.

Artículo 2.8.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 1999
EL SECRETARIO,

reestructuración total. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal, o las que el Ayuntamiento promulgue.

SECCIÓN PRIMERA: Dotación de agua.

Artículo 2.8.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. La previsión de reserva de agua potable del Plan Parcial, habrá de garantizar el suministro de dos días en una cuantía de ciento cincuenta (150) litros por habitante o usuario y día.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. 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, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, tanto de consumo, como de riego. El suministro se realizará a través de la red de la urbanización.

4. En la fachada de los edificios y en los centros gestión y administración de los complejos turísticos, se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención. El Ayuntamiento podrá modificar en cualquier momento las características técnicas de dichas instalaciones para el mejor funcionamiento del servicio, debiendo adaptarse las construcciones en el plazo que al efecto se señale.

Artículo 2.8.4. Dotación de agua caliente.

1. Todo edificio de uso residencial o turístico deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

SECCIÓN SEGUNDA: Energía eléctrica.

Artículo 2.8.5. Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general, o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1973.

Artículo 2.8.6. Cuarto de contadores y controles.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 11 NOV 1999

En todos los edificios o complejos en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores, se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública, con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad en óptimas condiciones de conservación.

En el caso de viviendas unifamiliares o villas o bungalow no sujetos a explotación conjunta, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

En las edificaciones agrupadas en explotaciones turísticas conjuntas, los contadores se dispondrán de manera centralizada en un local fácilmente accesible desde la vía pública.

Artículo 2.8.7. Puesta a Tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la 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.

Artículo 2.8.8. Combustible.

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustible quedará completamente definida en los proyectos correspondientes, debiendo cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, y las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Las calderas y quemadores contarán con filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la legislación sectorial y sus normas de desarrollo reglamentario.

Artículo 2.8.9. Energías Alternativas.

Los proyectos de edificación justificarán el tipo de energía que propongan, en relación a la posibilidad de utilizar energía solar u otras fuentes alternativas, previendo, en su caso, espacios y condiciones técnicas adecuadas para la ubicación de una instalación receptora suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio.

Tanto si se proyecta la instalación, como si solamente se prevé su posibilidad futura, se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental o sometidas a determinaciones específicas de conservación por la legislación sectorial o por la planificación urbanística y territorial.

SECCIÓN TERCERA: Dotaciones de comunicación.

Artículo 2.8.10. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

2. En las agrupaciones o complejos destinados a uso residencial-turístico se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro de la agrupación desde el control zonal hasta cada una de las unidades residenciales.

3. este mismo sistema de intercomunicación se establecerá en las edificaciones de uso terciario destinados a oficinas.

Artículo 2.8.11. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a uso residencial-turístico colectivo y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Tanto en el caso anterior, como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 2.8.12. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN CUARTA: Servicios de Evacuación.

Artículo 2.8.13. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes y colectores interiores las haga llegar al alcantarillado o depósito particular de almacenamiento .

Artículo 2.8.14. Evacuación de aguas residuales. Vertidos.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación, sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

2. La evacuación de aguas residuales domiciliares, deberá acometer forzosamente a la red de alcatarillado por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Todo vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas o degradar el dominio público hidráulico, habrá de someterse a los sistemas de tratamiento adecuados a la naturaleza de la actividad que los produzca, y requiere autorización administrativa, que ha de ser emitida por el Consejo Insular de Aguas. Esta autorización no exime de la necesidad de obtener las demás autorizaciones y concesiones legalmente exigibles.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

5. Cuando el vertido pueda dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si un estudio hidrogeológico previo demostrase la inocuidad del vertido.

6. Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la correspondiente autorización del vertido.

Se incorporarán condiciones específicas a las autorizaciones o licencias relativas al establecimiento de actividades susceptibles de degradar el dominio público hidráulico, entendiendo por tales aquellas cuyos procesos pueden afectar negativamente al dominio público hidráulico y su entorno. En esta categoría se incluyen especialmente la evacuación de residuos mediante acumulación, enterramiento o creación de vertederos de sustancias sólidas en el suelo, canteras, excavaciones, y otras de análoga naturaleza.

7. En cualquier caso, los vertidos cumplirán las normas establecidas en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

Artículo 2.8.15. Evacuación de humos y vahos.

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

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

3. Salvo cuando concurran circunstancias insalvables, y siempre que se adopte una solución estética adecuada, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación, para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones legales o reglamentarias sobre contaminación atmosférica estén vigentes en cada momento.

Artículo 2.8.16. Evacuación de residuos sólidos.

1. La eliminación de los residuos sólidos urbanos deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, la vegetación, la fauna, la calidad del aire y de las aguas y, en general, todo

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 1 1 MAY 1999
EL SECRETARIO,

lo que pueda atentar contra los seres vivos, los recursos naturales y calidad ambiental del lugar donde viven.

2. Los productores o poseedores de residuos sólidos urbanos deberán tratarlos adecuadamente, adoptando en su tratamiento, transporte y vertido las medidas de seguridad adecuadas a la naturaleza, toxicidad o peligrosidad de su contenido, y poniéndolos a disposición del Ayuntamiento, o de las personas o Administraciones Públicas en las condiciones que determinen las Ordenanzas municipales, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos (PIRS) y, en su caso, las normas legales y reglamentarias aplicables por razón de la materia o actividad.

Deberá acreditarse, en cualquier caso, la inscripción en el Registro de Productores de Residuos Tóxicos de la Comunidad Autónoma de Canarias

3. Sin perjuicio del deber de los productores o poseedores de residuos de informar al Ayuntamiento sobre el origen, cantidad y características especiales de residuos que puedan producir trastornos en su tratamiento y transporte, cuando el Ayuntamiento considere que los residuos sólidos presentan características que los hagan tóxicos y peligrosos, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes, exigirá al productor, poseedor o gestor de los residuos que, previamente a su recogida y tratamiento, realice un tratamiento adecuado para eliminar o reducir en lo posible esas características, y adopte las medidas preventivas idóneas para garantizar la seguridad y la calidad ambiental de los seres vivos, de los recursos naturales, de los bienes culturales y del paisaje.

Los trituradores de basuras o residuos con vertidos a la red de alcantarillado sólo podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal correspondiente y la correspondiente autorización de vertido, de conformidad con lo establecido en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

4. Cuando se trata de productores, poseedores o gestores de residuos sólidos industriales, de la construcción o de características especiales por su toxicidad o peligrosidad, el Ayuntamiento podrá imponer la obligación de constituir depósitos o vertederos propios adecuados a la naturaleza de los residuos o proceder a su eliminación, de acuerdo con lo establecido en estas Normas y en la legislación sectorial.

5. Prevalecerán, en todo caso, sobre las disposiciones contenidas en las presentes Normas, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos. Complementariamente, regirán las disposiciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, la normativa autonómica y sus normas de desarrollo reglamentario.

SECCIÓN QUINTA: Instalaciones de confort.

Artículo 2.8.17. Instalación de clima artificial.

1.- Siempre que sea posible, se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso, y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje general del entorno en que se ubique.

2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos, y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa legal o reglamentaria sobre su funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse mediante chimenea hasta la cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros, y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 2.8.18. Aparatos elevadores.

1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, escaleras mecánicas, y otros apartados elevadores de personas o cosas, cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

2. Habrán de cumplimentarse rigurosamente los requisitos mínimos de accesibilidad establecidos por el artículo 8 de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

3. La instalación de ascensores se justificará por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función al número de plantas servidas. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros, siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro, ni pendiente superior al diez por ciento (10%), de tal modo que sea .

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa con la escalera, directamente o a través de zonas comunes de circulación.

4. Se podrán instalar montacoches cuando así convenga a la solución de la dotación de aparcamientos.

SECCIÓN SEXTA: Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

Artículo 2.8.19. Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que resulte necesario, en función de las normas reguladoras de su uso (Título III), dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos.

La provisión de plazas de aparcamiento en la totalidad del ámbito de planeamiento destinado a uso turístico, se establece mediante la conjunción de las soluciones de aparcamientos en superficie y las dotaciones de los centros de estacionamiento subterráneo de tipo comunal previstos en el Plan Parcial.

2. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias en el ámbito de planeamiento destinado a uso industrial-comercial, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1999
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

Artículo 2.8.20. Soluciones para la dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamientos no ubicados en las vías públicas, deberá hacerse en espacios privados libres o edificados.

Artículo 2.8.21. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones, según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (mts)	LATITUD (mts)
Vehículos de dos ruedas :	2,5	1,5
Automóviles grandes:	5,0	2,5
Automóviles ligeros:	4,5	2,2
Industriales ligeros:	5,7	2,5
Industriales grandes:	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación, incluyendo las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 2.8.22. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
b) En la planta de cubierta.
c) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de la parcela.
d) En edificios exclusivos.

Artículo 2.8.23. Accesos a los garajes.

1.- Los garajes colectivos y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos sus accesos al exterior, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%), y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar en nada su configuración.

En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial, y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

2. Podrá denegarse la autorización de los accesos a los garajes, cuando se produzca alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de cinco (5) metros de la intersección perpendicular de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros, o en otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración.

c) Con ancho superior a tres (3) metros situados directamente sobre aceras públicas.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%), y las rampas en curva, del catorce por ciento (14%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, ampliada en las curvas hasta donde sea necesario, con un radio de curvatura, medida también en el eje, superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas, y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la de personas, con anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

En los garajes de menos de doscientos (200) metros cuadrados, el acceso tendrá una anchura superior a tres (3) metros, debiendo establecerse la misma diferencia de nivel de entre la zona de vehículos y la de personas.

5. Los garajes de superficie de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para gerajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional, y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garages de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garages entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento.

8. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1999
EL SECRETARIO,

este sistema se instalará uno por cada cincuenta (50) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

Artículo 2.8.24. Altura libre de garajes.

La altura libre de los garajes será, como mínimo, de doscientos veinticinco (225) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta doscientos diez (210) en puntos localizados de paso de instalaciones.

Artículo 2.8.25. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de noventa (90) centímetros, sin perjuicio de las mayores dimensiones que pudieran resultar de la aplicación de la NBE CPI-96.

Artículo 2.8.26. Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos, en proporciones iguales o superiores a las admitidas por la normativa vigente (NBE CPI-96). Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, y estarán alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

Si desembocan en lugares de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

2. Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

3. Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora, y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio establecer un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados.

3. En edificios mixtos, en los que las plantas bajas se destinen a garaje, no se autorizará la ventilación natural por fachada, salvo que por la especial configuración de los volúmenes se justifique que no existe riesgo de propagación de incendio a los huecos de las plantas superiores.

Artículo 2.8.27. Aparcamiento en los espacios libres.

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquéllos. En esta superficie no se autorizarán

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Artículo 2.8.28. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 2.8.29. Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Artículo 2.8.30. Prevención de incendios.

La prevención de incendios de los garajes deberán cumplir las condiciones especiales previstas en la NBE CPI-91.

CAPÍTULO 9

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.9.1. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas, mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 2.9.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación, y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. En todo caso, cumplirán las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación, y que serán prevalentes respecto de disposiciones menos restrictivas contenidas en estas Normas.

Artículo 2.9.3. Accesos a las edificaciones.

1. Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles, y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a residencia colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 1 1 1999
EL SECRETARIO,

cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

3. Salvo lo dispuesto en el artículo 2.8.23 para los garajes, el acceso a usos distintos del turístico será independiente del correspondiente a este último.

4. Salvo el caso de edificaciones destinadas a villas, bungalows o similares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento diez (110) centímetros, con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

5. Los accesos cumplirán, en todo caso, las disposiciones y requisitos exigidos en los artículos 7 y siguientes de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

Artículo 2.9.4. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas con limitación o movilidad reducidas, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.

2. Deberán instalarse los elementos de señalización adecuados para personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas, en los términos dispuestos por la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

3. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, pudiendo revisar su estado y comportamiento en cualquier momento.

Artículo 2.9.5. Circulación interior.

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo, en el que deberá poderse inscribir un círculo de ciento ochenta (180) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor, no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 11 1999
EL SECRETARIO,

b) En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas, deberá poderse inscribir un círculo de ciento veinte (120) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.

c) En los vestíbulos de entrada a edificios de uso turístico no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.

d) Los distribuidores de acceso a edificios de uso turístico o locales tendrán ancho superior a cien (100) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento veinte (120) centímetros.

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

3. Los espacios de circulación interior cumplirán, en todo caso, las disposiciones y requisitos exigidos en los artículos 7 y siguientes de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

Artículo 2.9.6. Escaleras.

1. En edificios colectivos de uso turístico o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho centímetros y medio (18,5) ni el ancho de huella inferior a veintiséis (26) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de noventa (90) centímetros en los tramos rectos o ciento diez (110) en las curvas. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

2. Las escaleras interiores de villas, bungalows o similares o interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a setenta (70) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintitrés (23) centímetros o la altura de peldaño superior a veinte (20) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros.

Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros

Aprobado por el Pleno de esta Corporac
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
SECRETARIA
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y M
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

cuadrados. En edificios de hasta tres (3) plantas se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escalera. En este caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50).

b) La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del recinto de la escalera.

c) La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera.

Artículo 2.9.7. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

Artículo 2.9.8. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1. Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas, en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, y cumplimentando rigurosamente los requisitos dimensionales y funcionales adecuados para garantizar su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, en los términos de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y sus normas de desarrollo reglamentario.

2. En defecto de mandato legal o reglamentario más específico, se reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a la entrada de dimensiones mínimas de trescientos (300) por quinientos (500) centímetros, siguiéndose respecto a la edificación las siguientes normas:

a) Los accesos deberán ejecutarse sin peldaños, situando la puerta de entrada al nivel de la calle y los ascensores en las condiciones del Artículo 2.8.18.

b) En el resto de la edificación y espacios sirvientes, se preferirán las rampas a los escalones. Serán de suelo duro y antideslizante, con pendiente no superior al once por ciento (11%) en interiores, ni al ocho por ciento (8%) en exteriores, disponiendo rellanos por cada ciento ochenta (180) centímetros de desnivel a salvar. Su anchura libre no será inferior a un (1) metro, o a ciento ochenta (180) centímetros si son de doble circulación. La longitud mínima de los rellanos será de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) El ancho de paso de cualquier hueco no será inferior a ochenta (80) centímetros. Las puertas podrán abrirse con una sola mano y en los ascensores serán telescópicas.

d) Las cabinas de ascensores tendrán unas dimensiones mínimas de ciento diez (110) por ciento cuarenta (140) centímetros.

e) Los pasillos interiores de uso público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

f) Se dispondrán aseos que permitan el giro en un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro, dotados de asideros en las piezas sanitarias y lavamanos situados a ochenta (80) centímetros de altura.

Artículo 2.9.9. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, y cuantas normas legales o reglamentarias estuvieran vigentes en la materia.

2. Todo local destinado a usos no turísticos de tipo alojativo deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine la Normativa vigente, o en su defecto los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

3. Salvo los supuestos del artículo 3.4.13, los locales de uso no turístico alojativos, situados en edificios con uso turístico alojativos, deberán comunicarse con las áreas alojativas, caja de escalera, o portal, a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

5. Lo establecido en estas Normas se entiende sin perjuicio de la prevalencia de las normas legales y reglamentarias sobre prevención de incendios y protección civil, o de las instrucciones técnicas y circulares emitidas por el órgano competente, y de las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias (PLATECA).

Artículo 2.9.10. Condiciones especiales en garajes y talleres.

En los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura. Los proyectos correspondientes especificarán la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores, justificando adecuadamente el cumplimiento de la normativa vigente.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo.

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 1999
SECRETARIO,

Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) De ventilación:

Se cumplirán las condiciones del artículo 2.8.26.

C) En los medios de iluminación:

La iluminación artificial de los garajes y talleres se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones legales y reglamentarias e instrucciones técnicas vigentes sobre la materia.

D) Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferente mente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de mil (1.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados adicionales.
En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de control de caducidad e instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Si los locales tuvieran tres (3) plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

d) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos (200) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar materiales que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.).

Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Aprobado por el Pleno de este Corpo
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

e) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Artículo 2.9.11. Prevención contra el rayo.

Cuando por la altura o posición emergente de una edificación, o por la presencia de grandes masas metálicas u otras circunstancias en sus inmediaciones existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 2.9.12. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa (90) centímetros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

CAPÍTULO 10

CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

Artículo 2.10.1. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, siendo objetivo prioritario de la edificación la consecución de la máxima calidad ambiental para sus usuarios y su mejor integración en el entono natural o edificado en que se ubique.

Artículo 2.10.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 2.10.3. Compatibilidad de actividades.

1.En el ámbito del Plan solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 2.10.4. Lugares de observación de las condiciones.

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro exterior del local, o de la parcela si la actividad es única, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 2.10.5. Emisión nocivas y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar emisiones nocivas para la salud de las personas, animales y el medio ambiente o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

3. En todo caso, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Real Decreto 138/1989, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento sobre Perturbaciones Radioeléctricas e interferencias.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de ... NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Artículo 2.10.6. Transmisión de ruido.

1.- El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dbA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 2.10.4. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (dbA)	
	DIA	NOCHE
Actividad industrial.		
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia		
Servicios terciarios no comerciales		
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1999
EL SECRETARIO,

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD COLINDANTE		RECEPCIÓN MAXIMA (dbA) DIA	NOCHE
	Equipamiento sanitario	45	35
	Sanitario y Bienestar Social	25	20
	Cultural y Religioso	30	30
	Actividad industrial y Servicios urbanos no administrativos	70	55
Equipamiento:			
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
	Hospedaje	40	30
Servicios:			
	Oficinas	45	30
Terciarios :			
	Comercio	55	55
	Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Residencial:			
	Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dbA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores puntas accidentales.

2. El Ayuntamiento podrá detallar el régimen de protección contra el ruido a través de la correspondiente Ordenanza, modificando los límites señalados en determinadas zonas en las que sea preciso mantener valores más restrictivos, así como aquellos otros en que pueda producirse una tolerancia justificada en supuestos excepcionales. Se aplicarán, en todo caso, las disposiciones legales y reglamentarias estatales o autonómicas vigentes en cada momento.

Artículo 2.10.7. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 2.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log. 3.200 A2 N3 siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

LIMITE DE VIBRACIONES

LUGAR	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 2.10.8. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 2.10.4., no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 2.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 2.10.4.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 2.10.10. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la vigente Ordenanza sobre el Uso de la Red de Alcantarillado Sanitario.

3. En cualquier caso, se cumplirán las normas sobre tratamiento y vertido contenidas en el en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 1 MAY. 1999
EL SECRETARIO.

CAPÍTULO 11

CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 2.11.1. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen exterior de las edificaciones y complejos turísticos.

Artículo 2.11.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 2.11.3. Condiciones Generales de Estética Urbana.

1. El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción externa de la edificación deberá contar con su aprobación.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades.

Artículo 2.11.4. Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.

2. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.

3. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa hayan de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.

Artículo 2.11.5. Tratamiento de las plantas bajas.

Aprobado por el Pleno del Ayto. Computo
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

1. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.

2. Las obras de reforma o menores que se concreten a las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

Artículo 2.11.6. Soportales, Porches y Galerías.

En las condiciones del artículo 2.5.3. podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

En porches el desarrollo paralelo a la vía pública ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre. Estos porches y los pasajes que comuniquen entre sí dos calles en línea recta podrán quedar abiertos. En los demás casos se requerirán cancelas para su cerramiento nocturno a cargo de la comunidad.

Artículo 2.11.7. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 2.11.8. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector y del cómputo de su superficie con arreglo al apartado 5 del artículo 2.5.3., con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:

a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos que deberán ser necesariamente acristalados en el cuarenta por ciento (40%) al menos de su superficie de fachada. Su vuelo máximo será el autorizado por la normativa de zona o sector, y en su defecto, de uno veinte (1,2) metros.

b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja. Su vuelo, respecto a la fachada, no será superior a noventa (90) centímetros.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Se entiende por balconada el balcón común a varios huecos. No excederá en más de treinta (30) centímetros el ancho de los huecos extremos, con igual limitación de vuelo que el balcón propiamente dicho.

c) Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores. Tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie de fachada acristalada o sin cerramiento fijo y su vuelo máximo estará limitado de igual modo que el de los cuerpos cerrados.

2. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

3. Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta situada sobre la baja, excepto cuando exista jardín delantero o se trate de una zona de agrupación de villas, bungalows o silmilares, en que podrán autorizarse desde el techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante circundante.

Artículo 2.11.9. Elementos volados. Definición y condiciones generales.

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc, no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 2.11.10. Cornisas y Aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 2.11.11. Marquesinas.

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo en caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro.

2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de techo de la planta baja.

Artículo 2.11.12. Portales y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 2.11.13. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1999
EL SECRETARIO,

a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 2.11.13, apartado 1.

Artículo 2.11.14. Anuncios.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

c) Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no turístico, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse anuncios sujetándose a las prescripciones establecidas para éstos en el apartado e).

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o topográfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquél.

Artículo 2.11.15. Banderines.

1. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el artículo 2.11.9. Su dimensión vertical máxima

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 1 1999
EL SECRETARIO,

será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas 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.

2. En zonas de edificación no turística se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 2.11.13.

3. 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 tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera enfrente.

Artículo 2.11.16. Cerramientos.

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.

2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable.

3. El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras, será total, y de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros. En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

4. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por la Oficina Municipal de Arquitectura.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 2.11.17. Protección del arbolado.

1. El arbolado en el espacio público, 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 imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

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

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.

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

Artículo 2.11.18. Jardines delanteros e interiores a parcelas.

1. Con arreglo a su definición en los Artículos 2.3.9. y 2.4.4., los jardines delanteros e interiores a parcelas no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.

2. Todos los jardines delanteros e interiores a parcelas deberán dotarse al menos de un árbol de porte por cinco (5) metros de fachada o fracción o por cada 150 m² de superficie libres de parcela, cuanto se trate de jardines interiores.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de ... 1999
EL SECRETARIO,

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1
DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Definición.

Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento. Por razón del régimen jurídico aplicable estos usos pueden ser públicos o privados.

Artículo 3.1.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones particulares de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.

Artículo 3.1.3. Clasificación de los usos.

1. Usos característicos.

El planeamiento general asigna al sector como usos característicos el Turístico en un porcentaje de 82 % y el Industrial-Comercial en un porcentaje de 18. %.

Para este último uso, se señala además la zona concreta en la que deberá ser ubicado y la proporción en la que dentro de ella se reparte la actividad industrial y la comercial. A tal efecto se establece que el uso comercial deberá ocupar como mínimo el 40 % de la superficie asignada. (Ver Ficha del Sector SU T.2 del Anexo I de esta Normativa).

2. Usos Dotacionales.

Los Usos Dotacionales se clasifican en tres grupos:

Grupo A - Servicios de Interés Público y Social.
Grupo B - Comunicaciones.
Grupo C - Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.

Dentro de cada Grupo, el Plan señala los usos y emplazamientos correspondientes.

3. La clasificación general de usos es la siguiente:

USOS CARACTERISTICOS:

I.1 Turístico.	Clases :	Hotelera. Extrahotelera.
I.2. Industrial.	Clases:	Talleres industriales. Talleres domésticos. Almacenes.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

		Naves Industriales
I.3. Comercial.	Clases :	Comercio Oficinas Salas de reunión
I.4. Residencial compatible		

USOS DOTACIONALES:

A.- Servicios de Interés Público y Social.

- Cultural
- Social
- Asistencial
- Comercial

B.- Comunicaciones.

B.1.- Zona de uso Industrial-comercial

- Red viaria rodada
- Red viaria peatonal

B.2.- Zona de uso Turístico.

- Red Viaria rodada sin restricción de uso.
- Red Viaria de uso restringido
- Red viaria peatonal

C. Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público

- Jardines
- Áreas peatonales
- Áreas de juegos
- Parque urbano
- Parque deportivo

D.- Infraestructuras al servicio de los usos característicos.

Artículo 3.1.4. Usos compatibles.

1. Solamente podrán instalarse en el ámbito del Plan los usos compatibles siguientes:

- Residencial anexo a instalaciones industriales y comerciales para labores de vigilancia.

- Residencial anexo al uso turístico para labores de vigilancia.

- Oficinas y Espectáculos.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

2. En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular.

Artículo 3.1.5. Diferentes usos de un mismo edificio.

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones particulares de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

CAPITULO 2

USO TURÍSTICO

Artículo 3.2.1.- Definición y clase.

1.- El uso turístico es el que sirve para proporcional alojamiento temporal a los usuarios del complejo.

2.- A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes modalidades de conformidad con el Artículo 32 de la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias:
a) Hotelera.

b) Extrahotelera en la versión de:

- Apartamento turístico.
- Bungalow aislado o agrupados en cuantía no superior a 30 unidades.
- Villa

Artículo 3.2.2.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso turístico son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación de los objetivos de la misma.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de los alojamientos turísticos extrahoteleros.

Artículo 3.2.3.- Condiciones generales.

Serán las establecidas por la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias y los Decretos y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 3.2.4.-Programa mínimo de alojamiento.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 17 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 2.7.13, todo alojamiento turístico extrahotelero se compondrá como mínimo de cocina-office, un dormitorio doble y un aseo con baño, lavabo, bidet e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 1,80 metros y diez (10) metros cuadrados para las de dos; con lado mínimo de 2,75 metros; doce (12) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de alojamientos de una sola habitación, dieciséis (16) metros cuadrados para las de dos, y dieciocho (18) metros cuadrados en los demás casos; cinco (5) metros cuadrados para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, ó siete (7) metros cuadrados si incluye lavadero; cinco (5) metros cuadrados para aseo con lado mínimo de 1.6 metros y 1,2 metros cuadrados para retretes, cuyo lado mínimo será de 0,90 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, ó veinte (20) en alojamientos de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,10 metros.

La combinación de todos estos parámetros, habrá de dar como mínimo una superficie resultante de 25 m² por plaza alojativa, con un mínimo de dos plazas por unidad de alojamiento.

Artículo 3.2.5.- Dotaciones para personas con limitaciones de mobilidad o comunicación reducida.

Será de aplicación en los términos que a cada supuesto corresponda, las determinaciones del Decreto 227/1.997 de 18 de septiembre correspondiente al Reglamento de la Ley Canaria de Accesibilidad.

Artículo 3.2.6.- Dotación de aparcamientos.

Toda nueva edificación con destino turístico extrahotelero, dispondrá de un estandar de aparcamiento equivalente a una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso por cada unidad de explotación tipo apartamento, bungalow o villa. Dicho cómputo se entenderá referido a la totalidad de la manzana Nº 7 de uso turístico y por tanto compatible con la centralización por zonas, de aparcamientos subterráneos interiores a las parcelas y ajenos a la red viaria.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de alojamientos turísticos hoteleros.

Artículo 3.2.7.- Condiciones generales.

Serán las establecidas por la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias y los Decretos y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 3.2.8.-Programa mínimo del área de alojamiento.

Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 2.7.13, todo alojamiento turístico hotelero se compondrá como mínimo de un vestíbulo, dormitorio doble y un aseo con baño, lavabo, bidet e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1999
EL SECRETARIO,

En casos de suits de más de una habitación, éstas serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de ocho (8) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 2,00 metros y doce (12) metros cuadrados para las de dos; con lado mínimo de 3,00 metros; doce (12) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de alojamientos tipo suits de una sola habitación, dieciséis (16) metros cuadrados para las de dos, y dieciocho (18) metros cuadrados en los demás casos; cinco (5) metros cuadrados para aseo, con lado mínimo de 1,6 metros. La anchura mínima del pasillo interior a la habitación será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros.

La combinación de todos estos parámetros, habrá de dar como mínimo una superficie resultante de 28 m² por plaza alojativa, con un mínimo de dos plazas por unidad de alojamiento.

Artículo 3.2.9.- Dotaciones para personas con limitaciones de mobilidad o comunicación reducida.

Será de aplicación en los términos que a cada supuesto corresponda, las determinaciones del Decreto 227/1.997 de 18 de septiembre correspondiente al Reglamento de la Ley Canaria de Accesibilidad.

Artículo 3.2.10.- Dotación de aparcamientos.

Toda nueva edificación con destino turístico hotelero, dispondrá de un estandar de aparcamiento equivalente a una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. Dicho cómputo se entenderá referido a la totalidad de la manzana N° 7 de uso turístico y por tanto compatible con la centralización por zonas, de aparcamientos subterráneos interiores a las parcelas y ajenos a la red viaria.

CAPÍTULO 3

USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL MAYORISTA

Artículo 3.3.1. Definición y clases..

1. Es uso industrial y comercial mayorista, el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de comercialización, reparación, almacenaje y distribución de productos y servicios en alguna de las siguientes modalidades:

a) **Producción industrial**, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la fabricación o ensamblaje de productos industriales, reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc.
b) **Almacenaje y comercio mayorista**, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 1 1 NOV. 1999
El SECRETARIO,

las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio mayorista, transporte u otros servicios del uso terciario.

c) **Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico**, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) **Producción artesanal y oficios artísticos**, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A.- **Industria:** cuando la actividad se desarrolle en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando la totalidad del edificio o determinados locales de él

B. **Talleres industriales**: cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño. Puede distinguirse las siguientes categorías:

- Talleres agrupados
- Talleres aislados

Artículo 3.3.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación de los objetivos de la misma.

Artículo 3.3.3. Condiciones de compatibilidad Industrial.

Sin perjuicio de la normativa particular y sectorial propia de la actividad, las instalaciones industriales y comerciales se acomodarán en lo que les resulte de aplicación a las condiciones establecidas en el Capítulo 10 del Título II sobre nivel y control de impactos ambientales.

Serán incompatibles aquellas actividades industriales y comerciales que no cumplan dichas condiciones.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de la Industria y el comercio mayorista.

Artículo 3.3.4. Aislamiento de las construcciones.

Cualquier nuevo edificio destinado a albergar uso industrial y/o comercial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales o comerciales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre mínimo de tres (3) centímetros en la zona donde se localice este uso, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 3.3.5. Dimensiones de los locales.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 3.3.6. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que noventa (90) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de cien (100) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de noventa (90) centímetros.

Artículo 3.3.7. Dotación de Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 3.2.6. se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Industriales.

Artículo 3.3.8. Condiciones de aplicación.

La autorización de talleres industriales habrá de cumplir las siguientes condiciones:

1.- No podrán desarrollarse talleres industriales agrupados en terrenos de superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados.

2.- Será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.

3.- Se exigirá que el tipo edificatorio, por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los paramentos, tratamiento de fachada, etc. armonice con el establecido para la zona en que se encuentren por la normativa particular.

4.- Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y de seguridad que se establecen para la edificación en la zona industrial, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura ni la edificabilidad máximas que se hubieren establecido para la zona en que se encuentre.

7.- Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros para vías de un sólo sentido y de seis (6) metros para doble sentido.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 19 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

8.- Si la construcción va a desarrollarse en fases, el proyecto unitario deberá detallarlas, en el bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no está concluida la urbanización exterior e interior.

CAPÍTULO 4

USO COMERCIAL MINORISTA Y TERCIARIO COMPATIBLE

Artículo 3.4.1. Definición y clases.

1. Es uso comercial minorista y terciario compatible, el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como, comercio en sus distintas formas minoristas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, ocio, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) **Comercio**: cuando el servicio terciario se destina a la venta mayorista y minorista ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Kioskos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2ª.- Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3ª.- Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta..

4º.- Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales independientes con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

B) **Oficinas**: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 21 NOV 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1.- Despachos profesionales.

2.- Oficinas con escaso acceso de público.

3.- Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público.

Según el prestatario de servicio se distinguirá entre los servicios de la Administración y las Oficinas Privadas.

C) **Salas de reunión**: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, ocio o deporte cubierto, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.
2.- Hasta quinientos (500) espectadores o participantes
3.- Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.
4.- Más de setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes y menos de dos mil quinientos (2.500).

Artículo 3.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 3.4.3. Terciario compatible.

Sin perjuicio de la normativa particular, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias que cumplan las condiciones del Capítulo 10 del Título II sobre nivel y control de impactos ambientales, en lo que pueda serles de aplicación.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones del Comercio.

Artículo 3.4.4. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 10 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Artículo 3.4.5. Comercio compatible.

1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales se considerarán en principio compatibles con otros usos en las siguientes condiciones de emplazamiento zonal:

a) En categoría primera (kioskos) el uso comercial podrá establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosko haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período superior a un (1) mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a treinta (30) metros cuadrados por hectárea.

b) En categoría segunda (pequeño comercio), se admite cualquier emplazamiento no destinado a otro uso incompatible.

c) En categorías tercera (local comercial) y cuarta (agrupación comercial) se admite su emplazamiento en zonas las zonas específicamente comerciales establecidas por el Plan en la normativa particular.

2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 3.4.6. Circulación interior.

1.- En los locales comerciales de la categoría A) definida en el artículo 3.4.1., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2.- Las dimensiones establecidas tendrán el carácter de mínimas, sin perjuicio de las mayores dimensiones que pudieran resultar de la aplicación de la NBE CPI-96 de "Condiciones de protección contra incendios en los edificios", que en todo caso se entenderán como prevalentes.

Artículo 3.4.7. Altura libre de pisos.

Se rige por el Artículo 2.6.7.

Artículo 3.4.8. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Las dimensiones y numero de accesos establecidas tendrán el carácter de mínimos, sin perjuicio de las mayores cuantías y dimensiones que pudieran resultar de la aplicación de la NBE CPI-96 de "Condiciones de protección contra incendios en los edificios", que en todo caso se entenderán como prevalentes.

Artículo 3.4.9. Aseos.

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a noventa (90) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzcan estancia de público éste servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

Artículo 3.4.10.- Aparcamientos

En las condiciones del artículo 3.2.6. se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en la categoría tercera y cuarta definida en el artículo 3.4.1., apartado 2 A), salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso de dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 3.4.11. Sótanos y Semisótanos Comerciales.

El uso comercial estará limitado a la primera planta bajo rasante, cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja. . En todo caso deberá estar dotado de sistema de clima artificial en las condiciones del Artículo 2.8.17

Artículo 3.4.12. Pasajes Comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 3.4.13. Almacenes de Productos Alimentarios.

El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de las Oficinas.

Artículo 3.4.14. Oficinas compatibles.

Sin perjuicio de la normativa zonal, las oficinas se considerarán en principio compatibles con cualquier otro uso terciario, con el industrial y con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de estos y no representen merma de la correspondiente dotación.

Artículo 3.4.15. Circulación interior.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

1.- En los locales de categoría B), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

2.- Las dimensiones establecidas tendrán el carácter de mínimas, sin perjuicio de las mayores dimensiones que pudieran resultar de la aplicación de la NBE CPI-96 de "Condiciones de protección contra incendios en los edificios", que en todo caso se entenderán como prevalentes.

Artículo 3.4.16. Altura libre de pisos.

Se rige por el Artículo 2.6.7.

Artículo 3.4.17. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de oficinas, o fracción mayor que quinientos (500) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Las dimensiones y numero de accesos establecidas tendrán el carácter de mínimos, sin perjuicio de las mayores cuantías y dimensiones que pudieran resultar de la aplicación de la NBE CPI-96 de "Condiciones de protección contra incendios en los edificios", que en todo caso se entenderán como prevalentes.

Artículo 3.4.18. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 3.4.19. Aparcamientos.

En las condiciones del artículo 3.2.6, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 3.4.20. Sótanos y Semisótanos Comerciales.

El uso de oficina estará limitado a la primera y segunda planta bajo rasante, cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja. En todo caso deberá estar dotado de sistema de clima artificial en las condiciones del Artículo 2.8.17

SECCIÓN TERCERA: Condiciones de las Salas de Reunión.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Artículo 3.4.21. Condiciones de aplicación.

Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del Capítulo 1 del presente Título y las del R.D. 2816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.

CAPITULO 5

USO RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Artículo 3.5.1. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas adscritas a las labores de vigilancia.

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

i) Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

ii) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen especifico derivado de la protección por el Estado.
B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no pudieran ser consideradas como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Artículo 3.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de la Vivienda Familiar.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Artículo 3.5.3. Condiciones Generales.

Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva edificación cumplirá las condiciones generales del Título II que le sean de aplicación.

Artículo 3.5.4. Programa de la vivienda.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.7.12 regirán las siguientes condiciones mínimas:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo con ducha, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 1,80 metros y diez (10) metros cuadrados para los de dos; con lado mínimo de 2,50 metros; doce (12) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, dieciséis (16) metros cuadrados para las de dos, y dieciocho (18) metros cuadrados en los demás casos; cinco (5) metros cuadrados para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, ó siete (7) metros cuadrados si incluye lavadero; tres (3) metros cuadrados para aseos y 1,2 metro cuadrado para retretes, cuyo lado mínimo será de 0,80 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, ó veinte (20) en viviendas de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0,85 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros.

Artículo 3.5.5. Dotación para personas con limitaciónes de movilidad o comunicación reducidas..

será de aplicación en los términos que a cada supuesto corresponda, las determinaciones del Decreto 227/1.997 de 18 de septiembre correspondiente al Reglamento de la Ley Canaria de Accesibilidad.

Artículo 3.5.6. Dotación de Aparcamiento.

Toda nueva edificación dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso por cada unidad de vivienda que albergue.

CAPÍTULO 6

USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 3.6.1. Definición y clases.

1. Es uso de equipamiento comunitario el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SECRETARIA

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario:

A) **Equipamiento**: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) **Cultura**: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.) y la enseñanza.

b) **Ocio**: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el resto de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

c) **Salud**: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

d) **Bienestar social**: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) **Deporte**: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

f) **Religioso**: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) **Servicios urbanos**: cuando la dotación se destina a proveer alguno de los siguientes servicios:

a) **Centros de comercio básico**: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) **Servicios de la Administración**: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado o de la Comunidad Autónoma en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) **Mantenimiento**: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) **Policía**: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de la policía.

C) **Servicios de infraestructura**: cuando la dotación se destina a proveer servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Artículo 3.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan Parcial y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollen.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones básicas que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona más próxima, sin perjuicio de la posibilidad de redefinir esas condiciones mediante Estudio de Detalle.

Artículo 3.6.3. Alcance de la calificación dotacional.

1. Si la parcela solamente tiene calificación de Equipamiento, podrá disponerse cualquiera de los servicios señalados en el artículo 3.6.1., apartado 2, letra A.

2. La calificación pormenorizada o el señalamiento de una acción programada tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan Parcial ni del Programa de Actuación si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en al apartado 2 del artículo 3.6.1.

Artículo 3.6.4. Compatibilidad de usos de equipamiento.

1. En las parcelas destinadas a los usos del artículo 3.6.1., además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

2. Los usos cultural público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos existe déficit del otro.

3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 3.4.21. para las salas de reunión de categoría equivalente.

Artículo 3.6.5. Sustitución de los equipamientos existentes

Ningún equipamiento comunitario existente, público o privado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Artículo 3.6.6. Unidades integradas de equipamiento.

Cuando se indicare en los planos de ordenación que una serie de equipamientos configuran una acción integrada, su ejecución exigirá un proyecto unitario.

Artículo 3.6.7. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1999
EL SECRETARIO,

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la manzana en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.

SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Particulares.

Artículo 3.6.8. Equipamiento de Ocio.

1. Cumplirá en cuanto le sea de aplicación las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.

2.- Hasta quinientos (500) espectadores o participantes

3.- Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

4.- Mayor de setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes y menos de dos mil quinientos (2.500)

Artículo 3.6.9. Equipamiento Deportivo.

1.- En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo dentro de las manzanas o sub-manzanas destinadas a Servicios de Interés Público y Social, deberá reservarse, al menos, un quince por ciento (15%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima de las instalaciones deportivas será la que requiera el carácter de la instalación.

2.- Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3.-. Salvo cuando se señale expresamente lo contrario en la normativa particular, se sobreentenderá el carácter público de las áreas destinadas a este uso.

Artículo 3.6.10. Establecimientos de Comercio Básico.

Estos establecimientos cumplirán, además de las condiciones que por su carácter establezca el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Artículo 3.6.11. Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Artículo 3.6.12. Instalaciones para la Policía.

En lo que les fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Artículo 3.6.13. Desarrollo de los servicios infraestructurales.

Cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

Artículo 3.6.14. Ejecución de los servicios infraestructurales.

Cuando para la ejecución de la infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas al efecto por la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan Parcial sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas de declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 3.6.15. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.

1.- Toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de previsiones insuficientemente detalladas del planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar

2.- Todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

3.- El proyecto de urbanización que trate de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. Por lo que se refiere al tendido de alta tensión que atraviesa el Sector por su zona Norte, se procederá a su canalización subterránea, a cuyo fin se adoptaran por parte de la empresa propietaria las medidas necesarias para tal finalidad, en el tiempo y la forma que se establezca en el Proyecto de urbanización.

La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

4. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones se dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se emplacen en terrenos expresamente destinados a tal fin.

5. Las estaciones de transformación, cuando no sean totalmente subterráneas ni formen parte de otra edificación, se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a la estética urbana, que deberán ser objeto expreso de licencias.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

CAPÍTULO 7

USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES

SECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 3.7.1. Definición.

Tienen uso para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 3.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA: Red Viaria.

Artículo 3.7.3. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

1.- Arterias primarias que contempla la red urbana e interurbana de primer orden.

2.- Red secundaria, cuya función principal es comunicar entre sí vías más importantes y dar acceso al sistema de calles ordinarias.

3.- Calles ordinarias, cuya función vial es canalizar el tránsito hasta las actividades.

Artículo 3.7.4. Magnitudes características del viario.

Las arterias primarias se proyectan para una velocidad máxima de sesenta (60) kilómetros por hora. La anchura mínima de los carriles será de tres (3) metros.

En las restantes vías urbanas, la velocidad estará limitada a cuarenta (40) kilómetros hora, salvo en la zona de uso turístico en la que la limitación se establece en treinta (30) kilómetros por hora. Los carriles de circulación ordinaria tendrán una anchura mínima de doscientos setenta y cinco (275) centímetros, y de tres (3) metros los reservados a transporte público, que irán siempre acompañados de una franja de aparcamiento en línea y parada. La anchura mínima de las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 3.7.5. Condiciones de diseño.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

1. En las arterias primarias la anchura mínima de los carriles será de tres (3) metros. La rampa máxima admisible será del doce por ciento (12%).

2. En las restantes vías urbanas los carriles tendrán una anchura mínima de doscientos setenta y cinco (275) centímetros, y de un metro y medio (1,5) las aceras.

Artículo 3.7.6. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 3.7.7. Calles compartidas.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales turísticas.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente separen el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 3.7.8. Servicios del automóvil.

En las localizaciones que señalare el Ayuntamiento, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

CAPÍTULO 8

USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.8.1. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos y deportes; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la urbanización.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) **Zonas verdes**: cuando se destinan a:

a) **Parque urbano**: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) **Parque deportivo**: que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

B) **Otros espacios libres públicos**: cuando se destinan a:

a) Jardín o plaza pública: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

b) Area ajardinada: que corresponde a las áreas con condicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, a la protección de paisajes singulares, de los cauces, del viario, o al reposo de los peatones.

C) **Espacios libres privados**: cuando se destine a:

a) Area ajardinada: que corresponde a las áreas con condicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, a la protección de paisajes singulares, de los cauces, del viario, o al reposo de los peatones.

b) Área se uso deportivo: que corresponde a las áreas arboladas y o ajardinadas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre. Se destinarán preferentemente a los deportes de mayor aceptación en las áreas de uso turístico, tales como el golf (versión reducida), tenis, boleibol, petanca etc

Artículo 3.8.2. Condiciones generales.

1. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, en el caso de dotaciones de carácter público, sin otras restricciones que las que pueda

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de V. 1999
EL SECRETARIO,

imponer su propia morfología y buen mantenimiento. En el caso de espacios libres privados, se cumplirán las mismas condiciones de accesibilidad para los usuarios habilitados al efecto. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

2. No podrán computarse entre los espacios libres de cesión obligatoria lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al venticinco por ciento (25%), salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

Artículo 3.8.3. Parques Urbanos.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%), de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Artículo 3.8.4. Parques deportivos, culturales y recreativos.

1. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el quince por ciento (15%) de la superficie del parque y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

Artículo 3.8.5. Jardines.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Artículo 3.8.6. Areas ajardinadas.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquéllas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan Parcial.

Artículo 3.8.7. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, golf, etc.

d) Areas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Areas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Artículo 3.8.8. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Aprobado por el Pleno de esta Corporació
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

TITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

CAPITULO PRELIMINAR:

Artículo 4.0.1. Definición.

Condiciones de zona son las condiciones particulares que junto con las generales reguladoras de la edificación (Título II) y de los usos (Título III) ordenan la edificación.

CAPITULO 1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1

TURÍSTICA EN VILLAS O BUNGALOWS AISLADOS Y/O AGRUPADOS EN HILERA (a-1)

Artículo 4.1.1.- Definición, ámbito y uso característico.

1.- Se define como "**edificación en hilera de villas o bungalows aislados y/o agrupados**", su disposición en la parcela, conformando agrupaciones lineales conforme a una determinada ley de formación a establecer por el proyecto de edificación correspondiente, capaz de generar espacios libres abrigados por la edificación, de uso comunal, dominio privado y alto valor paisajístico, destinados a fomentar la convivencia vecinal entre los diferentes usuarios, optimizar el ocio en contacto con una naturaleza antropizada y a servir los accesos a las edificaciones.

2.- Se incluyen en esta Zona, las sub-manzanas a las que se asigna este tipo edificatorio en las fichas de ordenación detallada.

3.- Su uso característico es el turístico alojativo, complementado con edificaciones de tipo dotacional turístico desarrollados en tipología edificatoria "**abierta de libre composición**" en las condiciones señaladas para las Zona 3.

Artículo 4.1.2.- Clasificación y grados.

Según la intensidad de la edificación admitida se distinguen dos grados:

Grado 1.

Corresponde a la edificación de conjuntos de villas o bungalows **aislados y/o agrupados**, dispuestos en hilera y con altura máxima de **una planta**. Se admite el agrupamiento por adosamiento, cuando los conjuntos así formados, no superen las treinta unidades adosadas en cada uno de ellos.

Parcela mínima: 5.000 m²

Circulo inscrito: R = 10 m

Edificabilidad: Se establece para cada sub-manzana en la ficha de ordenación detallada.

Grado 2.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

Corresponde a la edificación de conjuntos de villas o bungalows **aislados y/o agrupados** dispuestos en hilera y con altura máxima de **dos plantas**. Se admite el agrupamiento por adosamiento, cuando los conjuntos así formados, no superen las treinta unidades adosadas en cada uno de ellos.

Parcela mímima: 3.000 m²

Circulo inscrito: R = 10 m

Edificabilidad: Se establece para cada manzana en la ficha de ordenación detallada.

Artículo 4.1.3.- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las edificaciones serán las que se establecen espacialmente en los planos de Alineaciones y Rasantes de este Plan Parcial y numéricamente en las fichas de ordenación detallada.

2.- Esta alineaciones y rasantes no obstante, podrán ser objeto de ajuste en el Proyecto de Urbanización, siempre que ello no suponga alteración de +/- un 10 % de la superficie de las sub-manzanas afectadas y quede suficientemente justificada la mejor adecuación ambiental y topográfica de la solución que motiva el ajuste.

Artículo 4.1.4.- Ocupación.

1.- La ocupación máxima por la edificación será del 40 %, referido a la superficie de parcela neta.

2.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 4.1.5.- Separación a linderos y retranqueos.

La separación a linderos de parcela y retranqueos a calles será en todos los grados de tres (3) metros, con la excepciónes que se establecen en las fichas de ordenación detallada para los linderos Este, Oeste y Sur del Sector.

Artículo 4.1.6.- Distancia mínima entre edificaciones.

1.- La distancia mínima entre edificaciones será de tres (3) metros si aquellas se encuentran situadas dentro de una misma parcela y se desarrollan mediante un proyecto unitario.

2.- Cuando las edificaciones se encuentren situadas en parcelas independientes, la separación mínima entre edificaciones será de seis (6) metros.

Artículo 4.1.7.- Cuerpos volados. Distancia máxima a fachada del Plano Límite Frontal de Vuelo.

Se para cada caso en las fichas de ordenación detallada.

Artículo 4.1.8.- Cota de origen y referencia.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia del terreno urbanizado, que será para cada fachada el punto medio de la misma.

Artículo 4.1.9.- Altura de piso.

La altura mínima de piso será la que se establece en el Artículo 2.6.7.

Artículo 4.1.10.- Edificabilidad.

La edificabilidad de cada manzana o sub-manzana se expresa en términos absolutos (m² de superficie de techo) en la ficha de ordenación detallada correspondiente.

Artículo 4.1.11.- Agrupaciones.

Podrá aceptarse la agrupación mediante adosamiento de villas o bungalows, formando colonia, siempre que el número total de cada agrupamiento no exceda de treinta unidades.

Artículo 4.1.12.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente comunales o claramente privativos, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

2.- Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, piscinas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta, espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

3. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada doscientos (200) metros cuadrados del espacio libre de que se trate.

CAPITULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2

TURÍSTICA EN VILLAS Y BUNGALOW AISLADOS Y/O AGRUPADOS DE LIBRE COMPOSICIÓN (a-2).

Artículo 4.2.1.- Definición, ámbito y uso característico.

1.- Se define como "**edificación de libre composición de villas o bungalows aislados y/o agrupados**", su libre disposición en la parcela, conformando agrupaciones dispersas capaces de generar espacios libres intersticiales abiertos, de uso comunal, dominio privado y alto valor paisajístico, destinados a fomentar la convivencia vecinal entre los diferentes usuarios, optimizar el ocio en contacto con la naturaleza antropizada y a servir los accesos a las edificaciones.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

2.- Se incluyen en esta Zona, las sub-manzanas a las que se asigna este tipo edificatorio en las fichas de ordenación detallada.

3.- Su uso característico es el turístico alojativo, complementado con edificaciones de tipo dotacional turístico desarrollados en tipología edificatoria **"abierta de libre composición"** en las condiciones señaladas para las Zona 3.

Artículo 4.2.2.- Clasificación y grados.

Según la intensidad de la edificación admitida se distinguen dos grados:

Grado 1.

Corresponde a la edificación de conjuntos de villas o bungalows **aislados y/o agrupados,** dispuestos de manera dispersa y con altura máxima de **una planta** de altura. Se admite el agrupamiento por adosamiento, cuando los conjuntos así formados, no superen las treinta unidades adosadas en cada uno de ellos.

Parcela mímima: 5.000 m²

Circulo inscrito: R = 10 m

Edificabilidad: Se establece para cada sub-manzana en la ficha de ordenación detallada.

Grado 2.

Corresponde a la edificación de conjuntos de villas o bungalows **aislados y/o agrupados,** dispuestos de manera dispersa y con altura máxima de **dos plantas**. Se admite el agrupamiento por adosamiento, cuando los conjuntos así formados, no superen las treinta unidades adosadas en cada uno de ellos.

Parcela mímima: 3.000 m²

Circulo inscrito: R = 10 m

Edificabilidad: Se establece para cada manzana en la ficha de ordenación detallada.

Grado 3.

Corresponde a la edificación de conjuntos de villas o bungalows **aislados y/o agrupados,** dispuestos de manera dispersa y con altura máxima de **tres plantas**. Se admite el agrupamiento por adosamiento, cuando los conjuntos así formados, no superen las treinta unidades adosadas en cada uno de ellos.

Parcela mímima: 1.500 m²

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Circulo inscrito: R = 7,5 m

Edificabilidad: Se establece para cada manzana en la ficha de ordenación detallada.

Artículo 4.2.3.- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las edificaciones serán las que se establecen espacialmente en los planos de Alineaciones y Rasantes de este Plan Parcial y numéricamente en las fichas de ordenación detallada.

2.- Esta alineaciones y rasantes no obstante, podrán ser objeto de ajuste en el Proyecto de Urbanización, siempre que ello no suponga alteración de +/- un 10 % de la superficie de las sub-manzanas afectadas y quede suficientemente justificada la mejor adecuación ambiental y topográfica de la solución que motiva el ajuste.

Artículo 4.2.4.- Ocupación.

1.- La ocupación máxima por la edificación será del 40 %, referido a la superficie de parcela neta.

2.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 4.2.5.- Separación a linderos y retranqueos.

La separación a linderos de parcela y retranqueos a calles será en todos los grados de tres (3) metros, con las excepciones que se establecen en las fichas de ordenación detallada para los linderos Este, Oeste y Sur del Sector.

Artículo 4.2.6.- Distancia mínima entre edificaciones.

1.- La distancia mínima entre edificaciones será de tres (3) metros si aquellas se encuentran situadas dentro de una misma parcela y se desarrollan mediante un proyecto unitario.

2.- Cuando las edificaciones se encuentren situadas en parcelas independientes, la separación mínima entre edificaciones será de seis (6) metros.

Artículo 4.2.7.- Cuerpos volados. Distancia máxima a fachada del Plano Límite Frontal de Vuelo.

Se para cada caso en las fichas de ordenación detallada.

Artículo 4.2.8.- Cota de origen y referencia.
La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia del terreno urbanizado, que será para cada fachada el punto medio de cada tramo de veinte metros de ancho, en los que aquella pueda descomponerse.

Artículo 4.2.9.- Altura de piso.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de NOV. 1999
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARÍA TENERIFE
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

La altura mínima de piso será la que se establece en el Artículo 2.6.7.

Artículo 4.2.10.- Edificabilidad.

La edificabilidad de cada manzana o sub-manzana se expresa en términos absolutos (m² de superficie de techo) en la ficha de ordenación detallada correspondiente.

Artículo 4.2.11.- Agrupaciones.

Podrá aceptarse la agrupación mediante adosamiento de villas o bungalows, formando colonia siempre que el número total de cada agrupamiento no exceda de treinta unidades.

Artículo 4.2.12.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente comunales o claramente privativos, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

2.- Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, piscinas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

3. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada doscientos (200) metros cuadrados del espacio libre de que se trate.

CAPITULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3

TURÍSTICA DOTACIONAL EN EDIFICACIÓN ABIERTA DE LIBRE COMPOSICIÓN (b-2).

Artículo 4.3.1.- Definición, ámbito y uso característico.

1.- Se define como "**edificación abierta de libre composición**", la libre disposición en la parcela de edificios dotacionales o destinados a albergar infraestructuras, en edificación abierta.

2.- Se incluyen en esta Zona, las manzanas, sub-manzanas o parte de ellas a las que se asigna este tipo edificatorio en las fichas de ordenación detallada.

3.- Su uso característico es el turístico dotacional y de infraestructuras.

Artículo 4.3.2.- Tipo edificatorio.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

El tipo edificatorio es el de edificación abierta de libre composición, entendiéndose por tal, el desarrollo de la edificación sin condicionantes de medianería y sin otras restricciones volumétricas que las derivadas de la limitación de altura y separación a linderos y retranqueos.

Artículo 4.3.3.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima dotacional, la que en cada caso se fija en la correspondiente ficha de ordenación detallada.

Artículo 4.3.4.- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establecen espacialmente en los planos de Alineaciones y Rasantes de este Plan Parcial y numéricamente en las fichas de ordenación detallada.

2.- Esta alineaciones y rasantes no obstante, podrán ser objeto de ajuste en el Proyecto de Urbanización, siempre que ello no suponga alteración de +/- un 10 % de la superficie de las manzanas afectadas y quede suficientemente justificada la mejor adecuación ambiental y topográfica de la solución que motiva el ajuste.

Artículo 4.3.5.- Ocupación.

1.- La ocupación máxima por la edificación será con carácter general del 40 %, referido a la superficie de parcela neta de uso exclusivo dotacional turístico y el 70 % para uso dotacional en el área de uso industrial-comercial, salvo que la normativa de ordenación detallada establezca otros parémtros de ocupación por razones de ordenación general.

2.- En los supuestos en los que estos equipamientos se encuentren vinculados a ámbitos más amplios en los que coexistan otros usos de tipo alojativo, la ocupación del 40 % se tomará por referencia al conjunto de la actuación unitaria, en los términos que se establezcan en las respectivas fichas de ordenación detallada.

3.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse a los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo en los casos en que dichos sótanos se destine a uso de aparcamiento, en cuyo caso se permitirá el adosamiento a la vía de acceso.

Artículo 4.3.6.- Separación a linderos y retranqueos.

1.- La separación a linderos de parcela y retranqueos a calles será de cinco (5) metros.

2.- La separación a linderos podrá reducirse a tres (3) metros en los supuestos contemplados en el apartado 3 del Artículo 4.3.7.

Artículo 4.3.7.- Distancia mínima entre edificaciones.

1.- La distancia mínima entre edificaciones será de seis (6) metros si aquellas se encuentran situadas dentro de una misma parcela y se desarrollan mediante un proyecto unitario.

2.- Cuando las edificaciones se encuentren situadas en parcelas independientes, la separación mínima entre edificaciones será de ocho (8) metros.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1998
EL SECRETARIO,

DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

3.- Esta magnitud de ocho (8) metros, podrá reducirse a seis (6) cuando la edificación de parcelas independientes se lleve a cabo mediante un proyecto unitario que resuelva adecuadamente la conjunción entre ambas edifiaciones y/o cuando por razones de topografía, quede garantizada la no interrupción del campo visual de una por la otra.

Artículo 4.3.8.- Cuerpos volados. Distancia máxima a fachada del Plano Límite Frontal de Vuelo.

Se para cada caso en las fichas de ordenación detallada.

Artículo 4.3.9.- Cota de origen y referencia.

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia del terreno urbanizado, que será para cada fachada el punto medio de cada tramo de treinta metros de ancho, en los que aquella pueda descomponerse.

Artículo 4.3.10.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas.

Artículo 4.3.11.- Altura de piso.

La altura mínima de piso será la que se establece en el Artículo 2.6.7.

Artículo 4.3.12.- Edificabilidad.

La edificabilidad dotacional, será la que para cada caso se establece en la correspondiente ficha de ordenación detallada.

Artículo 4.3.13.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente comunales o claramente privativos, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

2.- Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, piscinas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.
3. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada doscientos (200) metros cuadrados del espacio libre de que se trate.

Artículo 4.3.13.- Usos compatibles.

Son usos compatible los que a continuación se señalan:

a) Residencial, vinculado a labores de vigilancia y en una cuantía máxima de una vivienda de 120 m².

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

b) Oficinas adscritas a la gestión y control del equipamiento dotacional.

c) Comercial en categoría segunda y tercera y asistencial en proporción adecuada al ámbito de servicio del equipamiento dotacional.

CAPITULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4

INDUSTRIAL-COMERCIAL ABIERTA ALINEADA A VIAL (b-1)

Artículo 4.4.1.- Definición, ámbito y uso característico.

1.- Se define como "**edificación abierta alineada a vial**", aquella en la que los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela.

2.- Se incluyen en esta Zona, las manzanas, sub-manzanas o parte de ellas a las que se asigna este tipo edificatorio en las fichas de ordenación detallada.

3.- Su uso característico es el turístico industrial-comercial.

Artículo 4.4.2.- Tipo edificatorio.

El tipo edificatorio es el de edificación abierta alineada a vial, entendiéndose por tal, el desarrollo de la edificación paralelamente a la alineación de la calle.

Artículo 4.4.3.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima dotacional, la que en cada caso se fija en la correspondiente ficha de ordenación detallada.

Artículo 4.4.3.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establecen espacialmente en los planos de Alineaciones y Rasantes de este Plan Parcial y numéricamente en las fichas de ordenación detallada.

Artículo 4.4.3.- Chaflanes.

En el cruce de dos calles, el Plan estabece una alineación en chaflán. La dimención mínima de los chaflanes será de siete metros, en las condiciones establecidas en los planos de ordenación.

Artículo 4.4.4.- Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación será del 70 % referido a la superficie de la parcela neta.

Artículo 4.4.5.- Separación a linderos y retranqueos.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1999
EL SECRETARIO,

La separación a linderos y retranqueos será cinco (5) metros con carácter general, salvo en la fachada Sur, en la que el retranqueo será de 10 metros, con el fin de configurar un espacio exterior a la edificación comercial que permita acoger los usos complementarios de los comercios, tales como expositores, terrazas de cafeterías y restaurantes, etc.

Artículo 4.4.6.- Distancia mínima entre edificaciones.

1.- La distancia mínima entre edificaciones será de cinco (5) metros si aquellas se encuentran situadas dentro de una misma parcela y se desarrollan mediante un proyecto unitario.

2.- Cuando las edificaciones se encuentren situadas en parcelas independientes, la separación mínima entre edificaciones será de diez (10) metros.

Artículo 4.4.7.- Cuerpos volados. Distancia máxima a fachada del Plano Límite Frontal de Vuelo.

Se para cada caso en las fichas de ordenación detallada.

Artículo 4.4.8.- Cota de origen y referencia.

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia del terreno urbanizado, que será para cada fachada el punto medio de cada tramo de cuarenta metros de ancho, en los que aquella pueda descomponerse.

Artículo 4.4.9.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y/o nueve (9) metros.

Artículo 4.4.10.- Altura de piso.

La altura mínima de piso será la que se establece en el Artículo 2.6.7.

Artículo 4.4.11.- Edificabilidad.

La edificabilidad dotacional, será la que para cada caso se establece en la correspondiente ficha de ordenación detallada.

Artículo 4.4.12.- Condiciones de seguridad frente al fuego.

1.- La edificación dejará en su perímetro una banda de tres (3) metros de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. El acceso a este espacio desde la vía pública tendrá una embocadura de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima, que deberá ser de fácil apertura caso de contar con elementos de cierre.

2.- Podrán disponerse escaleras de incendios con acceso desde el espacio libre.

3.- La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenamiento.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 1 NOV. 1999

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1990
EL SECRETARIO,

4.- No será preceptivo que la banda de seguridad circunde completamente la edificación, cuando por su posición y diseño cumpla suficientemente a juicio los servicios municipales correspondientes, su tarea de permitir la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción de insendios.

5.- Todo ello sin perjuicio de los mayores requerimientos que pudieran en cada caso deduirse de la aplicación de la NBE-CPI-96, que serán en todo caso pervalente a lo dispuesto al efecto en estas normas.

Artículo 4.14.- Configuración y tratamiento de los espacios libres.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente comunales o claramente privativos, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.
2.- Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta.

3. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada doscientos (200) metros cuadrados del espacio libre de que se trate.

Artículo 4.3.13.- Usos compatibles.

Son usos compatible los que a continuación se señalan:

a) Residencial, vinculado a labores de vigilancia y en una cuantía máxima de una vivienda de 120 m².

b) Oficinas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO

TITULO V

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.

DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 5.1.1.- Requisitos para poder edificar.

El derecho a edificar, sólo podrá ejercitarse, cuando la parcela o parcelas en cuestión, hayan alcanzado la categoría de solar edificable, en los términos establecidos en el Artìculo . 2.2.6.

1.- El requisito de urbanización previa, no será un obstáculo para acometer la edificación, siempre que cumplidos el resto de las condiciones señaladas en el citado artículo, se cumpla las siguientes condiciones:

a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Parcelación y Compensación, en los supuestos en que éste fuese necesario.

b) Que la infraestructura básica de la etapa, está ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios.

En la autorización correspondiente, se fijará el plazo de terminación de la urbanización, que será en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.

c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, el solicitante en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de usa que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.- A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de las etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores.

a.- Explanación
b.- Saneamiento.
C.- Encintado de bordillos y base del firme.
d.- Capa intermedia asfáltica del firme.
e.- Red de distribución de agua.
f.- Red de suministre de energía eléctrica.
g.- Red de alumbrado público.
h.- Obra civil de los parques y jardines públicos.
i.- Acometida de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 / NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos

a.- Red de canalizaciones telefónica.
b.- Base de rodadura de aceras públicas.
c.- Capa de rodadura de pavimento.
d.- Red de hidratantes.
e.- Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
f.- Plantaciones, servicios y complementos de parques y -iardines públicos.

3.- La licencia de cualquier proyecto de edificación que se solicite dentro de la etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicios o que forman parte como elemento comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

4.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no este totalmente realizada la urbanización que afecte a los mismos, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica, así como resuelto el sistema de evacuación de aguas residuales por alguno de los sistemas previstos en el Plan.

6.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concebidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado.

Así mismo, implicará, en la necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 5.1.2.- Ejecución del Planeamiento.

Dentro de los plazos de ejecución establecidos en el Plan de Etapas, los propietarios deberán haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradores que en base al sistema de actuación, pudiera acordar el Ayuntamiento; ejecutar la urbanización del Sistema de Espacios Libres, formalizadas las cesiones obligatorias mediante la formulación de los correspondientes Proyectos de Compensación y Parcelación si hubiera lugar y edificar las construcciones en los plazos previstos.

Artículo 5.1.3.- Estudios de Detalle.

En el desarrollo del Plan Parcial, podrán formularse Estudio de Detalle, con el contenido y documentación que al respecto establecen, tanto el Art. 65 y 66 del Regalmento de Planeamiento, como los apartados 6 a 10 de la Instrucción de la CUMAC, de 26 de Junio de 1.987 sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, y cuyo tenor literal es el siguiente:

"6.- **Los estudios de Detalle vienen regulados en los artículos 6.3 y 14 del texto refundido de la Ley del Suelo y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de**

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Planeamiento. De ellos se deduce que la figura de Planeamiento de Estudios de Detalle, constituye solamente un instrumento de configuración y definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situándose entre los planes de ordenación que contienen determinaciones de nivel de plan parcial y licencias de edificación.

7.- Los Estudios de Detalle son de aplicación:

A) Para completar alguna de las determinaciones del plan hasta el nivel exigido en los puntos e) y f) del párrafo 2.1 del Art. 12 L.S. en la referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volumenes, respetando siempre las epecificaciones de altura máxima, volumen y aquellas otras que pudiesen estar fijadas en los documentos de ordenación que desarrolle el Estudio de Detalle.
B) Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrolla de las determinaciones que el plan contenga a estos efectos.

8.- Los Estudios de Detalle no podrán:

A) Cambiar la calificación del suelo.

B) Proponer la apertura de vías de usa público que no están previstas en el plan que desarrollan a contemplan.

C) Establecer nuevas ordenanzas.

D) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

E) Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste a la actuación realizadas.

F) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitido y, en su caso, la densidad de vivienda a intensidad autorizada de uso del suelo.

G) Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudia de Detalle.

9.- Los estudios de Detalle deberán ir compuestos de memoria y planos.
A) Memoria.

La Memoria constará de:

a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

b) Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano a reajustando las previstas, haciendo referencia al tipo de planeamiento o norma en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrolla.

c) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.

d) Si se trata de ordenar volúmenes en suelo urbano, indicará qué especificaciones desarrolla, bien referidas al Plan General, Normas Subsidiarias, Plan Parcial a Especial, según los casas.

e) Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación del suelo ni las alturas, ni se incremento la densidad de población, así como que no es altera los usos establecidos por el plan.

f) Cuando se trate de Estudio de Detalle cuya redacción figura expresamente en el planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.
g) Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decición que, como consecuencia, haya adoptado la Corporación.

B) Pl anos.

A escala mínima de 1:500 en función de las precisiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

a) Plano de situación en relación con la ciudad.
b) Plano parcelario y de delimitación.
c) Plano de ordenación vigente.
d) Plano del estado actual de los terrenos y la edificación
e) Planos debidamente acotados que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán, como mínimo, alinaciones.

10.- Los Estudios de Detalle, una vez aprobados definitivamente por las Corporaciones Locales, deberán ser remitidos a la Dirección General de Urbanismo con toda la documentación técnica por duplicado, debidamente diligenciada, así como con el expediente administrativo en el que consten todas las actuaciones, a fin de que el órgano competente tome conocimiento de su aprobación definitiva, si procede."

Artículo 5.1.4.- Proyectos de Urbanización.

La finalidad del Proyecto de Urbanización, es llevar a la práctica, las determinaciones relativas a infraestrutcturas y servicios previstos en el Plan Parcial, de forma compatible con el resto de sus determinaciones.

Por tanto, en ningún caso, el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones de ordenación, ni alterar o modificar las previsiones del Plan, más allá de los márgenes establecidos al efecto en las presentes Normas.

Si como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización se viese la necesidad de efectuar adaptaciones de detalle, exigidas por la aparición de características del suelo a del subsuelo, que no hubieran sido contempladas ni evaluadas por el Plan Parcial, se deberá acreditar que dichas adaptaciones, resultan compatibles con el conjunto de las determinaciones generales a particulares, de aplicación en el área afectada por la adaptación.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de NOV. 1999
EL SECRETARIO

Cuando las adaptaciones de detalle, supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, o variación en la geometría o dimensión superficial de las manzanas superior a +/- el 10 %, deberá aprobarse previa o simultáneamente al Proyecto de Urbanización, la correspondiente modificación puntual del Plan Parcial.

De cara a lo prevenido en el apartado anterior, deberá tenerse presente, la necesidad de justificar mediante criterios técnicos fehacientes, que la adaptación de detalle pretendida por la modificación, resulta menos impactante, desde el punto de vista medio ambiental que la solución contenida en el Plan Parcial.

Este, parte del principio básico de ordenación, de que las infraestructuras y en particular la viaria, deben en su ejecución, al igual que la edificación, adaptarse en la mayor medida posible a la orografía del medio natural sobre el que se asienten.

Por tanto, no podrán considerarse como adaptaciones de detalle, aquéllas cuya justificación u objeto contradiga este principio básico de ordenación.

En este sentido, las motivaciones de mayores costes o de mejores índices de velocidad, en ámbito urbanos, se subordinarán obligatoriamente a las que justifiquen soluciones físicas menos impactantes en el medio físico.

Artículo 5.1.5. Obligaciones, cargas y compromisos del Promotor. (Art. 84 L.S. Y 46 R.P.)

1.- Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, están obligados a:

a) Ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que el Plan se destinan:

- Viales (calles de tránsito rodado y peatonal).
- Zonas verdes y de juego de niños.
- Zonas deportivas públicas.
- Zonas de recreo y expansión social públicas.
- Red de alcantarillado, red de depuración de aguas residuales, red de riego e hidrantes, red eléctrica y de alumbrado público, red de suministro de agua domiciliaria y canalización telefónica.
- Aparcamientos anexos a la red viaria pública.

b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente el 10 por 100 del aprovechamiento del sector.

c) Costear la urbanización en los términos señalados por el artículo 59, 60 y 61 del Reglamento d Gestión Urbanística, y por el 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

d) Ejecutar la urbanización y la edificación, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas.

e) Conservar y mantener en funcionamiento la urbanización ejecutada hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, o constituir la Entidad Urbanística de Conservación, de acuerdo con lo previsto en el Art. 68, del Reglamento de Gestión.

f) Mantener los terrenos y plantaciones de ajardinamiento de los espacios públicos, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 0 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

2.- Las obras de urbanización se llevarán a cabo por el sistema de compensación.

3.- Los medios económicos con que cuentan los propietarios, son además del activo y capital social de la Empresa Promotora, la propia finca objeto de urbanización.

En cuanto a los recursos y fuentes de financiación estos serán los que la Empresa pueda generar, tanto por ampliación de su capital social, como mediante ventas y/o créditos finacieros sobre la base de las garantías que ofrece su importante patrimonio.

Santa Cruz de Tenerife a 20 de enero de 1.999.

Fdo. Por el equipo redactor.

Javier Domínguez Anadón
Arquitecto director.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
045734 11.NOV 99
VISADO

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
SECRETARIA

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

TITULO VI

FICHAS DE ORDENACION DETALLADA

Municipio de San Miguel de Abona	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU.T.2 DE LAS NN SS FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA POR MANZANAS O SUB-MANZANAS	FICHA Nº 1 USO INDUSTRIAL-COMERCIAL

Artículo	Ordenanza	Número de Manzana y sub-manzana		
		3	4B	5 (1)
I.- Particulares de manzana				
4.4.4	Superficie de manzana (m²)	29.711	11.497	13.420
	Ocupación máxima (%)	70%	70%	70%
4.4.13	Área de movimiento de la edificación (m²)	20.798	8.048	9.394
	Superficie edificable de techo (m²)	24.699	9.566	11.165
3.2.1 4.4.16	Usos Característico Compatible	Industrial-comercial 2ª, 3ª y 4ª categoría Terciario compatible Residencial (2)	Industrial-comercial 2ª, 3ª y 4ª categoría Terciario compatible Residencial (2)	Industrial-comercial 2ª, 3ª y 4ª categoría Terciario compatible Residencial (2)
	Nº de habitantes	44	17	20
3.3.7	Nº de aparcamientos interiores (5)	247	96	112
II.- Particulares relativas a la edificación				
4.4.2	Tipología edificatoria Tipo Zona Zona	b-1 4 Abierta Alineada a Vial (4)	b-1 4 Abierta Alineada a Vial (4)	b-1 4 Abierta Alineada a Vial (4)
4.4.9	Altura de los edificios	3 PL / 9 m	3 Pl / 9 m	3 Pl / 9 m
4.4.10	Sótanos y semisótanos Semisótanos Sótanos	1 2	1 2	1 2
4.4.7	Cuerpos volados. Distancia PLFV (m)	1,2 m	1,2 m	1,2 m
4.4.3	Parcela mínima	500 m²	500 m²	500 m²
4.4.5	Separación a linderos	5 m	5 m	5 m
4.4.5	Retranqueos	5 m / 10 m (3)	5 m / 10 m (3)	5 m / 10 m (3)
4.4.6	Distancia mínima entre edificaciones En la misma parcela En parcelas diferentes	5m 10 m	5m 10 m	5m 10 m
III.- Ordenanzas complementaria.		(2), (3), (4) y (5)	(1),(2), (3), (4) y (5)	(2), (3), (4) y (5)

(1).- El 45 % de la edificabilidad de esta sub-manzana (5.063 m²) corresponde a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento.

(2).- La superficie edificable de uso compatible residencial será como máximo el 5% de la superficie edificable total.

(3) En el frente Sur de las manzanas 3, 4A y 5, el retranqueo será de 10 m

(4).- La ordenación detallada de la edificación en la manzana o sub-manzana se llevará a cabo mediante la previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle.

(5).- El estandar de aparcamiento establecido, se entenderá como mínimo, sin perjuicio de las mayores cuantías que puedan resultar de la aplicación de los Art. 3.4.9 y 3.4.19 de la Normativa Urbanística

Aprobado por el Pleno de esta Corporac
en sesión de 1999
El SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SECRETARIA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS

Municipio de San Miguel de Abona	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU 1.2 ORDENANZAS PARTICULARES	FICHA Nº 2 USO TURÍSTICO

Artículo	Ordenanza	Manzana 7																	
		7-A	7-B	7-C	7-D		7-E	7-F (4)	7-G	7-H	7-I	7-J		7-K	7-L	7-M		7-N	TOTAL MANZANA 7
I.- Particulares de manzana																			
4.1.4/4.2.4	Superficie de manzana (m²)	5.038	7.099	3.584	37.281	5.000	25.311	28.500	17.232	5.979	30.479	23.262	5.000	39.612	15.370	27.951	5.000	28.594	310.292
	Ocupación máxima (%)	40	40	40	40		40	40	40	40	40	40		40	40	40		40	40
	Area de movimiento de la edificación (m²)	2.015	2.840	1.434	16.912		10.124	11.400	6.893	2.392	12.192	11.305		15.845	6.148	13.180		11.438	124.117
4.1.10/4.2.10	Superficie edificable de techo (m²)	1.620	2.026	1.134	9.856	3.000	6.720	9.240	5.040	1.680	10.853	6.832	3.000	10.808	4.256	9.184	3.000	7.840	96.089
3.2.1	Usos																		
	Caracteristico	Turístico Dotacional	Turístico Dotacional	Turístico Dotacional	Turístico	Dotacional (1) Residencial	Turístico Dotacional	Turístico Dotacional	Turístico Dotacional	Turístico Dotacional	Turístico Dotacional	Turístico	Dotacional (1) Residencial	Turístico Dotacional	Turístico Dotacional	Turístico	Dotacional (1) Residencial	Turístico Dotacional	Turístico Dotacional
	Compatible					4 (vigilancia)							4 (vigilancia)				4 (vigilancia)		
3.2.4	Nº de Plazas alojativas.	60	76	42	352	310	240	330	180	60	350	244	310	386	152	328	360	280	3.092
3.2.6	Nº de aparcamientos interiores	6	6	6	6		6	6	6	6	6	6		6	6	6		6	1.064
II.- Particulares relativas a la edificación																			
4.1.1/4.1.2	Tipologia edificatoria preferente																		
	Tipo	a-2	a-2	a-2	a-1	b-2	a-1	a-1	a-1	a-1	a-2	a-1	b-2	a-1	a-1	a-1	b-2	a-1	
	Zona	2	2	2	1	3	1	1	1	1	2	1	3	1	1	1	3	1	
	Grado/Tipologia	2 y 3	2 y 3	2 y 3	1 y 2	A.L.C. (3)	1 y 2	1 y 2	1 y 2	1 y 2	1,2 y 3	1 y 2	A.L.C. (3)	1 y 2	1 y 2	1 y 2	A.L.C. (3)	1 y 2	
	Tipologia edificatoria opcional																		
	Tipo				a-2		a-2	a-2	a-2	a-2	a-1	a-2		a-2	a-2	a-2		a-2	
	Zona				2		2	2	2	2	1	2		2	2	2		2	
	Grado				1 y 2		1 y 2	1 y 2	1 y 2	1 y 2	1 y 2	1 y 2		1 y 2	1 y 2	1 y 2		1 y 2	
4.1.2/4.2.2	Nº de Plantas/Altura reguladora (m)	2 / 3	2 / 3	2 / 3	2	3	2	2	2	2	3 / 2	2	3	2	2	2	3	2	
	Habitables	2 / 3	2 / 3	2 / 3	2	3	2	2	2	2	3 / 2	2	3	2	2	2	3	2	
	Semisótanos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Sótanos	1	1	1	1	4	1	1	1	1	1	1	4	1	1	1	4	1	
4.1.7/4.2.7	Cuerpos volados. Distancia PLFV (m)	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	
4.1.5/4.2.5	Separación a linderos	3	3	3	3	5	3	3	3		3	3	5	3	3	3	5	3	
4.1.5/4.2.5	Retranqueos limite submanzana.	3	3	3	3	5	3	3 (2)	3 (2)		3	3	5	3 (2)	3	3	5	3 (2)	
4.1.6/4.2.6	Distancia minima entre edificaciones																		
	En la misma parcela	3	3	3	3	6	3	3	3	3	3	3	6	3	3	3	6	3	
	En parcelas diferentes	6	6	6	6	8	6	6	6	6	6	6	8	6	6	6	8	6	
III.- Observaciones		El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	La manzana D alberga uno de los tres centros dotacionales de zona compuesto de: * Aparcamiento subterraneo * Supermercado * Centro asistencial *Centreo Social El uso turístico será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *		El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	Esta manzana es susceptible a albergar usos turístico de tipo hotelero y/o extrahotelero Categ. 3/ 4 *	La manzana D alberga uno de los tres centros dotacionales de zona compuesto de: * Aparcamiento subterraneo * Supermercado * Centro asistencial *Centreo Social El uso turístico será de tipo hotelero o extrahotelero Categ. 3/4 *		El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	La manzana D alberga uno de los tres centros dotacionales de zona compuesto de: * Aparcamiento subterraneo * Supermercado * Centro asistencial *Centreo Social El uso turístico será de tipo hotelero o extrahotelero Categ. 3/4 *		El uso turístico a albergar en esta manzana será de tipo extrahotelero Categ. 3/ 4 *	
IV.- Ordenanzas complementaria.					(1) y (3)		(2)	(2)				(1) y (3)	(2)			(1) y (3)		(2)	

(1).- Dotacional formado por comercial 2ª y 3ª categoria, social, asistencial, oficinas de administración de zona y aparcamiento comunal de zona.
(2).- Esta magnitud de retranqueo, se incrementará hasta cinco (5) metros, en los linderos de Naciente, Poniente y Sur de las correspondientes manzanas.
(3).- A.L.C. = Edificación Abierta de Libra Composición
(4).- La edificabilidad de esta parcela corresponde a la cesión obligatoria del 10 % del aprovechamiemto turístico.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Municipio de San Miguel de Abona	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU T.2 ORDENANZAS PARTICULARES	FICHA Nº 3 USOS DOTACIONALES, COMPLEMENTARIOS E INFRAESTRUCTURALES

Articulo	Ordenanza	Número de Manzana y sub-manzanas														
		1A	1B	2	4A	6	9	10	7-P	7-Q	7-S	7-O	7-R	7-U	7-T	8
I.- Particulares de manzana								79.811								
	Superficie de manzana (m²)	3.871	1.862	1.556	11.675	7.997	4.457	54.712	21.489	9.109	2.860	277	6.651	12.989	10.717	1.842
2.4.5./4.4.4	Ocupación máxima (%)		(1)		70%		(1)					70%				(1)
	Supeficie edificable de suelo (m²)	200	(1)	200	8.173	200	(1)	500	1.748			190				(1)
2.5.5/4.4.13	Superficie edificable de techo (m²)	200	(1)	200	9.604	200	(1)	500	1.000			250				(1)
3.4.17/3.2.1	Usos															
3.6.1/4.3.14	Caracteristico	SEL (57%) y SIP y S (43%) Comercial Catg. 1ª	Infraestructura	SIP y S Comercial Catg. 1ª	SIP y S (3) Indust.-comerc. (2)	SIP y S Conercial Catg. 1ª	Infraestructura	S.E.L. Conercial Catg. 1ª	Dotacional privado Deportivo	Dotacional privado Deportivo	Aparcamiento	Dotacional privado	Dotacional privado Deportivo	Dotacional privado Deportivo	Dotacional privado Deportivo	Infraestructura
	Compatible															
2.8.19/3.3.7	Nº de habitantes.				16											
	Nº de aparcamientos interiores		5		96		5		5		5	5				5
II.- Particulares relativas a la edificación																
4.3.2	Tipologia edificatoria preferente	b-2	b-2	b-2	b-2/b-1	b-2	b-2	b-2	b-2			b-2				b-2
	Zona	3	3	3	3	3	3	3	3			3				3
	Grado / Tipo de edificación	A.L.C	A.L.C	A.L.C	A.L.C	A.L.C	A.L.C	A.L.C	A.L.C			A.L.C				A.L.C
4.3.9/4.4.9	Nº de Plantas/Altura reguladora (m)	1	3/9m	1	3/9m	1	2	1	2			2				2
	Habitables	1	0	1	3	1	2	1	2			1				2
	Semisótanos		1		1		1		1			1				1
	Sótanos	1	3	1	2	1	1	1	1			1				1
4.3.8/4.4.7	Cuerpos volados (m)								1,2							
4.3.6/4.4.5	Separación a linderos		3													
4.3.6/4.4.5	Retranqueos	10	3	10	5	10	3	10	3			3				3
4.3.7/4.4.6	Distancia mínima entre edificaciones											3				3
	En la misma parcela	20	3	20	5	20	3	20	3							3
	En parcelas diferentes	40	6	40	10	40	6	40	6							6
III.- Observaciones		El destino de esta manzana es dotacional y espacio libre públicos	El destino de esta anzana es el de albergar las infraestructuras y servicios que se precicen de carácter público	El destino de esta manzana es dotacional público	El destino de esta manzana es dotacional público	El destino de esta manzana es dotacional público en lo que a uso social hace referencia	El destino de esta manzana es el de albergar la depuradora de aguas residuales de carácter público	El destino de esta manzana es el de espacio libre público	El destino de esta manzana es el de albergar el club social del equipamiento deportivo privado	El destino de esta manzana es el de albergar el uso dotacional y deportivo privado	El destino de esta manzana es el de albergar el estacionamiento de visitantes y autobuses de carácter privado	El destino de esta manzana es el de albergar las oficinas y servicios del contro central de carácter privado	El destino de esta manzana es el de albergar el uso dotacional y deportivo privado	El destino de esta manzana es el de albergar el uso dotacional y deportivo privado	El destino de esta manzana es el de albergar el uso dotacional y deportivo privado	El destino de esta manzana es el de albergar la infraestructura de decantación e impulsión de aguas residuales de crarácter público
IV.- Ordenanzas complementaria					(2) y (4)		(1)									(1)

(1).- El porcentaje de ocupación, la superficie edificable de suelo y la edificabilidad autorizadas, serán las que se requiera para la implantación de las infraestructuras.
(2).- La compatibilidad de uso industrial-comercial, se establece para el supuesto de que via convenio, el Promotor y el Ayuntamiento, acuerden la permuta de esta sub-manzana por otra, que por su localización resulte de mayor interés público.
(3).- 50 % comercial y 50 % social
(4).- La ordenación detallada de la edificación en la manzana o sub-manzana se llevará a cabo mediante la previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle.
S.E.L. = Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público
S.I.P. y S = Servicios de Interès Público y Social.
A.L.C.- Edificación Abierta de Libre Composición.

Aprobado por el Pleno de esta Corp
en sesión de ..... 1 MAY. 1990
El SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA SECRETARIA TENERIFE

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE