



**ADAPTACION A LA L.O.T.C. DEL PLAN PARCIAL "SAN BLAS" (SECTOR S.U. T6)
MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA**

ORDENANZAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar, de conformidad con lo previsto en el art. 131.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, que este documento de "Ordenanzas" del Proyecto de Adaptación a la LOTC del Plan Parcial del Sector SUT-6 San Blas, consta de veintisiete páginas rubricadas y selladas y ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía nº 227 de fecha 9 de mayo de 2001 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 22 de junio de 2.001, quedando suspendida la aprobación del uso turístico.

San Miguel de Abona, a 27 de diciembre de 2.002.

LA SECRETARIA,
(en régimen de acumulación de funciones)

Fdo. Ruth Cristina Arteaga González



ADAPTACIÓN A LA LOTC

DEL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUT.6 SAN BLAS.

SAN MIGUEL DE ABONA

ORDENANZAS.



INDICE.

TITULO I.- ORDENANZAS GENÉRICAS.

Artículo 1.- Ambito de aplicación.

Artículo 2.- Normas de Referencia.

Artículo 3.- Licencias

Artículo 4º Alineaciones y rasantes.

Artículo 5.- Obligatoriedad de las alineaciones y rasantes.

Artículo 6º Altura edificable.

Artículo 7º. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Artículo 8º Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Artículo 9º Condiciones de composición y ordenación de la edificación.

Artículo 10 Tratamiento exterior y conservación de las edificaciones.

Artículo 11º Cerramiento y ordenación de los espacios libres de parcela.

Artículo 12º Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.

Artículo 13.- Normativa de aplicación supletoria.

TITULO II.- ORDENANZAS ESPECIFICAS

Artículo 14.- Zonas

SECCIÓN 1ª ZONA 1 RESIDENCIAL

Artículo 15.- Ámbito y tipo de ordenación

Artículo 16.- Parámetros de desarrollo

Artículo 17.- Destino de las áreas libres

Artículo 18.- Altura de la edificación



Artículo 19.- Separación de edificios

Artículo 20.- Cerramiento del solar

Artículo 21.- Uso de viviendas.

Artículo 22.- Uso industrial y garaje.

Artículo 23.- Composición estética.

SECCIÓN 2ª.- ZONA 2 HOTELERA

Artículo 24.- Ambito y tipo de ordenación

Artículo 25.- Parámetros urbanísticos de aplicación

SECCIÓN 3ª ZONA 3 TURÍSTICA EXTRAHOTELERA

Artículo 27.- Ambito y tipo de ordenación

Artículo 28.- Parámetros urbanísticos.

Artículo 29.- Opción de uso

SECCIÓN 4ª.- ZONA 4 – ESPACIO LIBRE Y SERVICIOS ANEXOS DE PLAYA

Artículo 30.- Destino

Artículo 31.- Tipo de ordenación

Artículo 32.- Parcela mínima, ocupación máxima y fachada mínima.

Artículo 33.- Edificabilidad y altura de la edificación.

Artículo 34.- Separación de los edificios.

Artículo 35.- Emplazamiento dentro del solar

SECCIÓN 5ª.- EQUIPAMIENTO

Artículo 36.- Destino

Artículo 37.- Condiciones de edificación

J.D.A & Asociados SL

Artículo 38.- Ocupación máxima de la edificación

DISPOSICIÓN ADICIONAL.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS



TITULO I.- ORDENANZAS GENÉRICAS.



Artículo 1.- Ambito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Sector SU.T6 de las vigentes NN SS del Término municipal de San Miguel de Abona, con las correcciones de los límites Norte y Este establecidos por la presente Modificación.

Artículo 2.- Normas de Referencia.

Las presentes ordenanzas deberán contemplarse como complemento y desarrollo de los contenidos en las Normas Subsidiarias del término municipal de San Miguel de Abona, que serán de aplicación subsidiaria, universal y obligatoria, sin que en ningún caso pueda excusarse su incumplimiento por razones de falta de reproducción del articulado de referencia en el presente documento.



Artículo 3.- Licencias

Para la realización de toda clase de acciones, ya sean estas de urbanización, movimiento de tierras o edificación, etc. es obligatorio la petición de la licencia correspondiente emitida por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

Artículo 4º Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones son las definidas en el presente plan parcial y que vienen señaladas en la documentación adjunta.

Cabe considerar, a los efectos de estas ordenanzas la línea oficial de calle, a la que deben adjuntarse las vallas de cerramiento de solares y la línea de edificación, a la que señala el límite a partir del cual podrán levantarse los edificios, las cuales pueden o no coincidir en ciertos casos.

Artículo 5.- Obligatoriedad de las alineaciones y rasantes.

Toda construcción de nueva planta deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales de la calle de su emplazamiento.

La construcción del vado no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de fachada y acera.

Artículo 6º Altura edificable.

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 su implantación.

b) Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta o desde su proyección horizontal hasta el plano de medición, 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 7º. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Sobre la altura reguladora podrán elevarse tan solo:

1º Las pendientes de azotea o de cualquier género de cubierta hasta 0.60 metros en azotea y 2 metros en cubierta inclinada. Éstas no podrán superar en ningún caso los 30 ° sexagesimales de pendiente.

2º Los tubos de chimenea que se elevarán un mínimo de 1 metro sobre la cubierta exterior del edificio.

3º Las cajas de escalera de acceso a la azotea.

4º Las barandillas de las terrazas.

Artículo 8º Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

1. 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.

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



3. En todo caso, se cumplirán las condiciones que a continuación se establecen 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. Son condiciones de aplicación las siguientes:

A) 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.
2. 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.
3. 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 y en especial las derivadas del tráfico aéreo.
4. 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.



5. 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.

B) Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

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.

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.

3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso de oficinas que cuenten con instalación de clima artificial y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

4. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las que cumplan con las condiciones contempladas en el punto 3 anterior. En tal supuesto de las condiciones de habitabilidad queda excluido el uso alojativo.



5. No podrán instalarse en semisótano otras piezas habitables que las que cumplan con las condiciones contempladas en el punto 3 anterior. En tal supuesto, de las condiciones de habitabilidad queda excluido el uso alojativo, a partir de una profundidad de 12 metros desde el plano de fachada exterior del semisótano y siempre que en ésta sea posible la apertura de un hueco exterior de 1,5 metros de altura, sobre un antepecho no menor de 1 metro.
6. 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 anterior y concordantes.
7. 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.
8. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su ventilación.
9. Sin perjuicio de las condiciones que se detallaran 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.
10. 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.



C) 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 siguientes:

C.1) Programa mínimo de alojamiento residencial.

- a) Todo alojamiento residencial 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.
- b) 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.
- c) Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 2 metros y doce (12) metros cuadrados para las de dos; con lado mínimo de 3 metros; quince (15) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de alojamientos de una sola habitación, dieciocho (18) metros cuadrados para las de dos, y veinte (20) 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 1,1 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 dieciocho (18) metros cuadrados, ó veintidos (22) 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.

C.2) Programa mínimo de alojamiento turístico hotelero y extrahotelero.



- a) 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.
- b) 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.
- c) Las dimensiones mínimas de las distintas piezas serán las establecidas por los Decretos 23/1.989 de Ordenación de Apartamentos Turísticos y 149/1.986 de Ordenación de Establecimientos Hoteleros y demás disposiciones legales sectoriales que resulten de aplicación.
- d) Las condiciones mínimas de Infraestructuras serán las establecidas en el Decreto 165/1.989 de Requisitos Mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos y demás disposiciones legales sectoriales que resulten de aplicación.
- e) La combinación de todos estos parámetros, habrá de dar como mínimo una superficie resultante de 25 m² construidos en el complejo o instalación, por plaza alojativa en uso extrahotelero y 27 m² en uso hotelero, con un mínimo de dos plazas por unidad de alojamiento.

D) Dotaciones para personas con limitaciones de movilidad 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 a la Ley Canaria de Accesibilidad y su Reglamento.

Artículo 9º Condiciones de composición y ordenación de la edificación.



La composición estética será libre, pero se exigirá una composición unitaria para los proyectos de conjunto que obligatoriamente deben desarrollarse en cada manzana, de forma que quede garantizada la creación de conjuntos tipológicamente homogéneos, conformantes de agrupaciones 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, servir los accesos mancomunados a las edificaciones y propiciar la unidad de mantenimiento y explotación.

Artículo 10 Tratamiento exterior y conservación de las edificaciones.

Las paredes exteriores de las viviendas estarán en buen estado de conservación y limpieza, debiendo el propietario ejecutar las obras que ordenase la alcaldía previo los informes que fueran necesarios.

Artículo 11º Cerramiento y ordenación de los espacios libres de parcela.

A) 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. (Tolerancia +/- 10%)

B) 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.

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, en cuantía de una unidad por cada 5 metros de fachada y/o frente de parcela.

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.

C) Jardines delanteros e interiores a parcelas.

1. 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.

Artículo 12º 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 planeamiento de desarrollo correspondiente y estar calificada con destino a un uso edificable.

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

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

d) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de ejecución de la urbanización de la etapa, 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 legalmente establecidas a estos efectos en el Art. 71.d de la LOTC.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplirse las sectoriales que sean aplicables debido al uso a que se destinen, a la regulación particular de la zona en que se localicen y con carácter supletorio las establecidas a tales efectos por las NN SS que éste Plan Parcial desarrolla..



3.- A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 21.4 del RET, en lo que a las obras de saneamiento hace referencia, se estará a lo que disponga el Ayuntamiento en cuanto a los plazos y criterios de implantación del sistema integral de saneamiento comarcal.

Artículo 13.- Normativa de aplicación supletoria.

Serán válidas en el terreno afectado por este Plan Parcial, las normas urbanísticas vigentes en las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, y las ordenanzas reseñadas a continuación.

TITULO II.- ORDENANZAS ESPECIFICAS

Artículo 14.- Zonas

Las zonas contenidas en el presente plan parcial se reducen a las siguientes:

- Zona 1 Residencial.
- Zona 2 Hostelera.
- Zona 3 Servicios anexos de playa.
- Zona 4 Verde y equipamiento.

Además de las determinaciones establecidas en el articulado precedente, las diferentes zonas de uso estarán sujetas a las ordenanzas específicas del presente Título II.

SECCIÓN 1ª ZONA 1 RESIDENCIAL

Artículo 15.- Ámbito y tipo de ordenación



El ámbito de ordenación se corresponde con las manzanas R.1, R.2 y R.3 en las que se podrán desarrollar edificios de viviendas unifamiliares en hilera, pareadas y aisladas.

Artículo 16.- Parámetros de desarrollo

Viviendas unifamiliares aisladas.

Parcela mínima: 300 m².

Ocupación máxima: 30%

Altura: 2 plantas. (1)

Frente mínimo parcela: 14 m.

Edificabilidad máxima:

- Parcela R1: 0,530479 m²t/m²s.
- Parcela R2: 0,490598 m²t/m²s.
- Parcela R3: 0,530329 m²t/m²s.
- Parcela R4: 0,407718 m²t/m²s.

Retranqueos: 5m a vía y 3m a linderos.

(1).- Se admite la ejecución de entreplantas en superficie no mayor del 25 % del total de la vivienda, siempre que se sitúe en la mayor altura generada por las cubiertas inclinadas y con altura libre de piso a techo no menor de 2,10 m.

Se podrán agregar dos parcelas o más para formar parcela única, siendo su aprovechamiento neto máximo la suma del correspondiente a las parcelas consideradas.

Cuando la materialización del aprovechamiento se vaya a llevar a cabo mediante la aplicación de ésta tipología, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:



- a) El ámbito de aplicación se habrá de corresponder con una o varias manzanas completas de las previstas en el Plan Parcial adaptado.
- b) Habrá de acreditarse mediante Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación o Proyecto Conjunto de Edificación, que la edificabilidad total resultante es igual o inferior a la prevista para la totalidad de las manzanas de que se trate.

A) Viviendas unifamiliares en colonia, adosadas, en hilera o pareadas:

Parcela mínima: 1.000 m².

Ocupación máxima: 30%

Altura: 2 plantas. (1).

Frente mínimo parcela: 25 m.

Edificabilidad máxima:

- Parcela R1: 0,530479 m²/m²s.
- Parcela R2: 0,490598 m²/m²s.
- Parcela R3: 0,530329 m²/m²s.
- Parcela R4: 0,407718 m²/m²s.

Retranqueos: 5 m a vías y 3 m a linderos. (2)

(1).- Se admite la ejecución de entreplantas en superficie no mayor del 25 % del total de la vivienda, siempre que se sitúe en la mayor altura generada por las cubiertas inclinadas y con altura libre de piso a techo no menor de 2,10 m.

(2) En la manzana R3, el retranqueo a vía y linderos será de 3 m.

Cuando la materialización del aprovechamiento se vaya a llevar a cabo mediante la aplicación de ésta tipología, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

- c) El ámbito de aplicación se habrá de corresponder con una o varias manzanas completa de las previstas en el Plan Parcial modificado.



- d) Habrá de acreditarse mediante Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación o Proyecto Conjunto de Edificación, que la edificabilidad total resultante es igual o inferior a la prevista para la totalidad de la manzana de que se trate.

B) Edifiabilidad máxima permitida por manzanas.

Manzana R.1.	2.106 m ² t
Manzana R.2.	9.288 m ² t
Manzana R.3.	1.836 m ² t
Manzana R.4.	1.944 m ² t

Se admitirá el trasvase de edificabilidades entre manzanas, en cuantía no superior al 15 % de la establecida para cada una de ellas, siempre que ello venga respaldado por un Proyecto de Edificación de Conjunto y se acredite que la edificabilidad total resultante, no supera la suma de las edificabilidades previstas para las manzanas consideradas

Artículo 17.- Destino de las áreas libres

Las áreas de parcela no ocupadas por la edificación se consideran afectos de un modo permanente al uso del espacio libre privado, y quedarán destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas.

Para mantener el carácter urbano de la zona, no podrá ser parcelado ni vendido con independencia del resto del solar ocupado por la edificación.

Artículo 18.- Altura de la edificación

La altura de la edificación se medirá a partir de la rasante del espacio exterior circundante urbanizado y en cada punto de las fachadas, por lo que la edificación sólo podrá tener la



configuración de planta baja (1ª), alta (2ª) y entreplanta, en las condiciones establecidas en el Artículo 16.

Es obligatorio prever en el interior de la parcela o manzana, la dotación de una plaza de aparcamiento para cada unidad residencial con capacidad para cuatro habitantes y de dos plazas para unidades de seis habitantes.

Artículo 19.- Separación de edificios

La separación de las edificaciones a sus respectivos lindes será la especificada en el artículo 16º.

La separación entre cuerpos edificatorios colindantes será como mínimo de seis (6) metros si se encuentran situados en parcelas diferentes y de tres (3) si se ubican en una única parcela formando colonia.

Artículo 20.- Cerramiento del solar

Será de aplicación lo dispuesto en al efecto en el Art. 11º.

Artículo 21.- Uso de viviendas.

Se admite únicamente la vivienda unifamiliar.

Artículo 22.- Uso industrial y garaje.

No se admite industria de ninguna clase. Se aceptarán los garajes de carácter particular en planta baja o planta sótano.

Artículo 23.- Composición estética.



Será de aplicación lo dispuesto en al efecto en el Art. 9º.

SECCIÓN 2ª.- ZONA 2 HOTELERA

Artículo 24.- Ambito y tipo de ordenación

El ámbito de ordenación se corresponde con la manzana H.1 en la que se podrán desarrollar edificios destinados a uso hotelero en la cuantía de edificabilidad establecida, así como agrupaciones de viviendas unifamiliares turísticas o villas de uso extrahotelero, mediante edificios dispuestos en hilera y/o aislados, en la cuantía de edificabilidad establecida como compatible en el Artículo 25.

Artículo 25.- Parámetros urbanísticos de aplicación

Altura máxima

La altura máxima será con carácter general y para el 70 % de la superficie edificable, de cuatro plantas, equivalente a una altura reguladora de 14 metros. El resto se edificará con tres plantas.

Estas alturas se medirán en cada fachada a partir de la rasante del espacio exterior circundante urbanizado.

Retranqueos y separación entre edificaciones.

La edificación respetará un retranqueo de cinco metros respecto de la alineación establecida en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

La separación entre edificios colindantes será igual a la semisuma de sus respectivas alturas reguladoras y como mínimo de seis (6) metros.



Longitud máxima

La longitud máxima de cada edificio en línea recta será de 60 metros, de tal forma que la orientación del bloque o bloques, evite la formación de pantallas arquitectónicas paralelas al litoral.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida para la totalidad de la manzana hotelera será de 26.667 m²t, repartido entre los siguientes usos específicos:

- | | |
|---|------------------|
| - Uso Hotelero de 4 **** | 21.427 m2. |
| - Uso de vivienda turística o villas | Máximo 1.404 m2. |
| - Uso de equipamiento complementario: (3) | Mínimo 3.832 m2 |

(3).- Centro Especializado de equipamiento complementario adscrito al uso hotelero y destinado a turismo de salud.

Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida para la totalidad de la manzana hotelera será del 30 %. En los planos de ordenación se establece el área de movimiento de la edificación en función de las limitaciones de uso que impone la vigente Ley de Costas, para la zona de protección del dominio público marítimo terrestre.

Número plazas alojativas.

Se establecen en un total de: 743 unidades alojativas, de las que un máximo de 52, podrán ser destinadas a uso extrahotelero compatible (viviendas turísticas o villas) y el resto a uso hotelero de 4 **** o complementario compatible.

La relación m2 netos / plaza alojativa será de 60 m² para la globalidad de los usos turísticos.



Se deberá destinar un mínimo del 10 % de la edificabilidad hotelera para usos complementarios.

Artículo 26.- Aparcamientos

Será obligatorio en el interior de la parcela o del edificio en planta sótano o semisótano, con un máximo de una plaza por cada tres plazas hoteleras.

SECCIÓN 3ª ZONA 3 TURÍSTICA EXTRAHOTELERA

Artículo 27.- Ambito y tipo de ordenación

El ámbito de aplicación será el que se determine como resultado de la ordenación interior de la manzana hotelera, si en la misma se optara por materializar el uso extrahotelero establecido como compatible.

Dicha ordenación interior se podrá establecer mediante Estudio de Detalle o como Proyecto de Edificación Conjunto de la totalidad de la manzana y en él se diferenciará las submanzanas correspondientes.

Artículo 28.- Parámetros urbanísticos.

Son los siguientes:

Parcela mínima: 1.500 m².

Frente mínimo parcela: 30 m.

Alturamáxima: 2 plantas. (1)

Edificabilidad máxima: 0,5 m²t/m²s.

Ocupación máxima: 30 %

Retranqueos: 5m a vía y 3m a linderos.



(1).- Se admite la ejecución de entreplantas en superficie no mayor del 25 % del total de la vivienda, siempre que se sitúe en la mayor altura generada por las cubiertas inclinadas y con altura libre de piso a techo no menor de 2,10 m.

Artículo 29.- Opción de uso

Se permite el uso residencial como segunda vivienda o turístico extrahotelero en régimen de explotación conjunta o diferenciada del uso hotelero, debiéndose cumplir en este caso las especificaciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y demás disposiciones sectoriales que resulten de aplicación.

SECCIÓN 4ª.- ZONA 4 – ESPACIO LIBRE Y SERVICIOS ANEXOS DE PLAYA

Artículo 30.- Destino

Esta zona pertenece al ámbito delimitado como Espacio Libre, está situada entre el dominio público marítimo terrestre y la calle interior del Plan, tiene una profundidad máxima respecto de aquel de 40 metros y recorre de Oeste a Este los límites del Plan Parcial. Contendrá una edificación dotacional destinada a los siguientes usos: bar, cafetería, heladería, restaurantes y cualquier otra actividad relacionada con el consumo o servicio del turismo vinculado de una u otra manera al uso de la Playa.

Artículo 31.- Tipo de ordenación

Se realizará mediante un Estudio del Detalle o alternativamente mediante Proyecto de Ordenación y Urbanización Específica de los Espacios Libres, en los términos definidos por la Normativa Urbanística de las NN SS vigentes.

Artículo 32.- Parcela mínima, ocupación máxima y fachada mínima.

Se ordenarán estos parámetros siguiendo las mismas pautas que el Artículo anterior.



Artículo 33.- Edificabilidad y altura de la edificación.

La edificabilidad se desarrollará de acuerdo con los siguientes parámetros.

Aprovechamiento neto: 0,15 m²/m²

Altura: 1 plantas

Ocupación: 15%

Retranqueos a calle: 5 metros.

La altura máxima permitida será la de una planta de 3,5 metros de altura.

Artículo 34.- Separación de los edificios.

La edificación estará separada de sus respectivos linderos laterales, como mínimo una distancia igual a su altura, no siendo inferior a 3 metros, de modo que la separación entre edificios no podrá ser inferior a 6 metros.

Artículo 35.- Emplazamiento dentro del solar

La construcción se ubicará teniendo en cuenta el retranqueo exigido (5 metros), destinando el mismo a terrazas para usos privativos de los locales.

SECCIÓN 5ª.- ZONA 5 – VERDE Y EQUIPAMIENTO

Artículo 36.- Destino

Comprende esta zona el resto de los espacios libres y dotacionales públicos destinados a la creación de jardines, parques, plazas, arbolado y equipamientos dedicados al recreo, y esparcimiento de los usuarios del lugar.

Artículo 37.- Condiciones de edificación



En estas zonas se podrá edificar con finalidad pública y social con las características que correspondan al uso singular fijado.

Artículo 38.- Ocupación máxima de la edificación

Se desarrollará de acuerdo con los siguientes parámetros.

Aprovechamiento neto: 0,15 m²/m²

Altura: 2 plantas

Ocupación: 15%

Retranqueos a calle: 5 metros.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

Para todas las actuaciones que se realicen en el frente litoral se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en particular en lo que se refiere a los siguientes extremos:

1º.- Los usos en la servidumbre de Protección estarán a lo dispuesto en el art. 24 y 25 de la LC, por lo que solamente serán compatibles con dicha servidumbre los siguientes, previa la autorización correspondiente:

- Restaurantes de Playa.
- Club Náuticos.
- Instalaciones deportivas descubiertas.
- Instalaciones de salvamento.
- Comercios de uso exclusivo hotelero.
- Otros similares.



2º.- En cuanto a la servidumbre de tránsito y acceso al mar se estará a lo dispuesto por los Arts. 27 y 28 de la LC.

3º.- En cuanto a la zona de influencia se estará a lo dispuesto por el Art. 30 de la LC.

4º.- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se sujetarán a lo dispuesto por el Art. 44.6.

5º.- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, si las hubiere, se ajustarán a lo previsto en la DT. 4ª.

6º.- Los usos y actuaciones que se proyecten en la zona de dominio público precisarán el previo otorgamiento de la Autorización o concesión prevista en la LC, para tales supuestos.

San Miguel a 10 de febrero de 2.001

Fdo.

Javier Domínguez Anadón.

