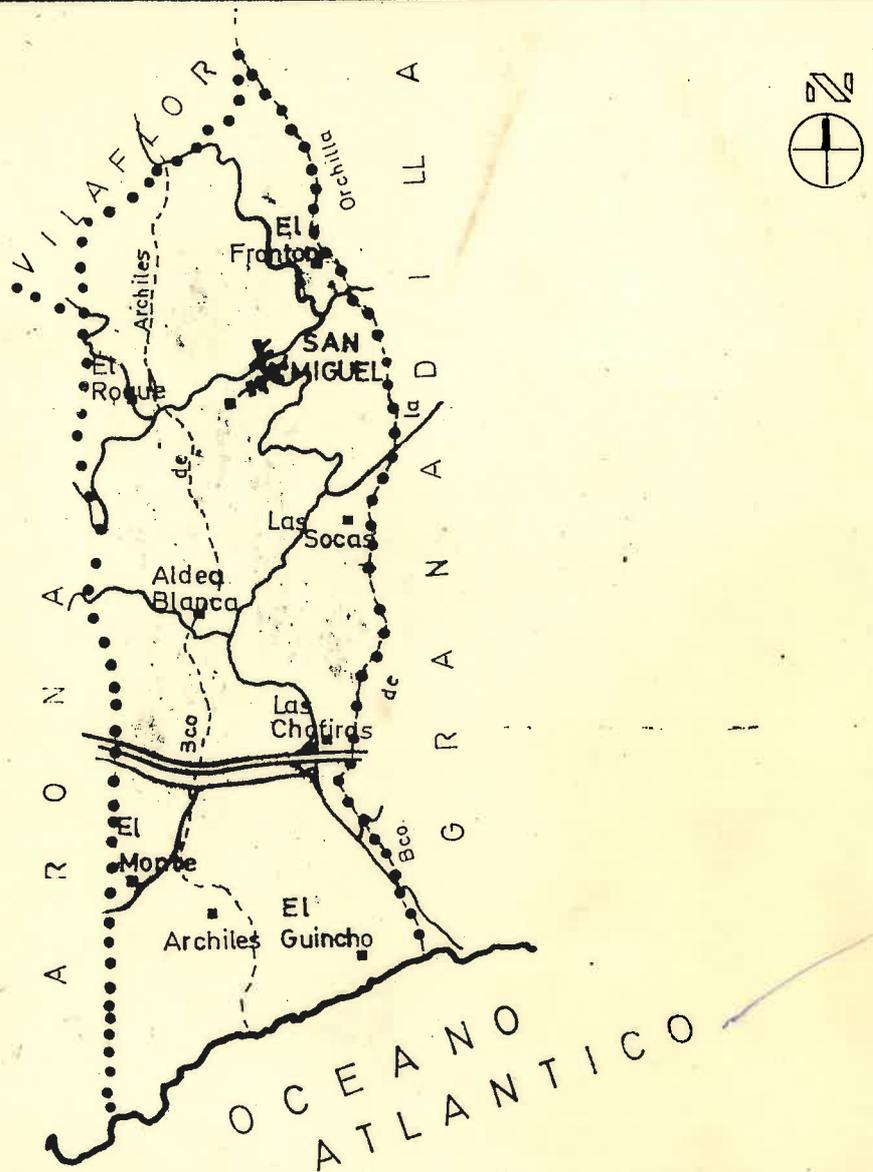


# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA



## NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

TECNICO REDACTOR

JESUS REVERON GARCIA  
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PTOS

GABINETE TECNICO MUNICIPAL

**112**

ENERO 86

DOCUMENTO

ORDENANZAS

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de ~~ENERO 1987~~

EL SECRETARIO,

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

SAN MIGUEL DE ABONA



ORDENANZAS

Tecnico Redactor:

JESUS REVERON GARCIA

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

ENERO 86.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 9 FEBR 1987



EL SECRETARIO,

INDICE GENERAL  
=====

- TITULO PREVIO : DISPOSICIONES GENERALES.....Art. 1 a 6
- TITULO PRIMERO : DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACION

- CAPITULO I.- INFORMACION URBANISTICA.....Art. 7 a 9
- CAPITULO II.- DE LAS LICENCIAS.....Art. 10 a 17
- CAPITULO III.- DISCIPLINA URBANISTICA.....Art. 18 a 19
- CAPITULO IV.- EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES.Art. 20 a 29
- CAPITULO V.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO.....Art. 30 a 32
- SECCION 1ª: DE LOS SISTEMAS DE URBANIZACION....Art. 33 a 38
- SECCION 2ª: DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION.....Art. 39
- SECCION 3ª: SUELO URBANO.....Art. 40 a 45
- SECCION 4ª: SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.....Art. 46 a 49
- SECCION 5ª: SUELO NO URBANIZABLE..... Art. 50 a 62

- TITULO SEGUNDO: REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION

- CAPITULO I.- NORMATIVA APLICABLE A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.....Art. 63 a 64
- CAPITULO II.- NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ALINEADA A VIAL.....Art. 65 a 79
- CAPITULO III.- NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN.....Art. 80 a 91
- CAPITULO IV.- NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ABIERTA.....Art. 92 a 102
- CAPITULO V.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de

~~2 FEB 1987~~  
EL SECRETARIO,



- I.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIEN-  
DAS..... Art. 103 a 122
- II.- ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS  
PLURIFAMILIARES..... Art. 123 a 127

CAPITULO VI.- NORMATIVA ESTETICA GENERAL Y DE PROTECCION  
DE LA EDIFICACION

- I.- NORMATIVA ESTETICA GENERAL DE LAS EDIFI-  
CACIONES.....Art. 128 a 131
- II.- NORMATIVA DE PROTECCION EDIFICATO-  
RIA.....Art. 132 a 136

- TITULO TERCERO : REGLAMENTACION DE LOS USOS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....Art. 137 a 155

- TITULO CUARTO : ZONAS.....Art. 156 a 165

El texto referenciado ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEBR. 1987

-1-

EL SECRETARIO,



TITULO PREVIO:

DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 1.- OBJETO DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Constituye el objeto de estas Normas Subsidiarias la regulacion en las distintas categorias de suelo del Termino Municipal de San Miguel de Abona, de las condiciones de desarrollo y ejecucion del Plancamiento, Urbanizacion y Edificacion, asi como la regularizacion de los aspectos constructivos tecnicos, sanitarios, de seguridad, estetica y proteccion de la edificacion y el medio natural, cualquiera que sea el uso o destino de la actuacion prevista.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACION.**

1. El ambito territorial de aplicacion sera el de la totalidad del termino municipal de San Miguel de Abona, cualquiera que sea la categoria del suelo o zona urbanistica.

2. Las Normas Regulatoras de zona seran de aplicacion en su ambito respectivo.

**Art. 3.- VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.**

1. La vigencia de las presentes Normas sera indefinida, hasta tanto no se sustituyan por un Plan General o se proceda a su Revision.

Se fija en ocho años el ambito temporal para su revision.

2. Procedera la Revision cuando se duplique la poblacion, por la aparicion de algun fenomeno economico que modifique la estructura de ocupacion del territorio, o resulte injustificado el modelo propuesto.

3. Asimismo, cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Director Territorial o Plan de ambito superior, en cuyo caso debera compararse que la simple modificacion es valida para su adaptacion.

4. Cualquier modificacion habra de atenerse al espiritu, objetivos y finalidades expresadas en el presente Documento.

Se puede a los cuatro años modificar las determinaciones propuestas, incluso la modificacion del suelo apto para ser urbanizado.

El texto referendado ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEBR. 1987

-2-

EL SECRETARIO,



Art. 4.- OBLIGATORIEDAD.

Tanto los particulares como la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas y grados, quedan obligados al mas estricto cumplimiento de las determinaciones y disposiciones contenidas en estas Normas.

Art. 5.- INTERPRETACION.

1. Las presentes Normas se interpretaran segun su sentido propio, en funcion a la solucion acorde al contexto y atendiendose al espiritu, objetivos y finalidades definidas en la Memoria.

2. En los casos de duda o imprevisto, prevalecera siempre la solucion mas favorable a los valores publicos de la Ordenacion, menor edificabilidad, mayor dotacion de equipo y zonas verdes, inferior densidad, mayor exigencia de urbanizacion, mejor resolucion morfologica, mayor respeto a las preexis-  
tencias ambientales y del paisaje, etc.

Art. 6.- SITUACIONES TRANSITORIAS.

En aquellas edificaciones existentes que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias resultaran fuera de Ordenacion, se permitiran las obras menores definidas en estas Normas, que no tengan por objeto en ningun caso la alteracion del uso al que estan destinadas.

*El texto refundido ha sido*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

-3-

en sesión de 9 SEPT. 1987

EL SECRETARIO,



DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO Y LA EDIFICACION

CAPITULO I. INFORMACION URBANISTICA.

Art. 7.- CONSULTAS E INFORMES.

1. Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales toda la documentación urbanística existente, a cuyo efecto estará a disposición del público.

2. Asimismo, tendrá derecho a ser informado por escrito, previo pago de las tasas correspondientes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, o de cualquier duda interpretación municipal al respecto.

Art. 8.- CEDULAS URBANISTICAS.

Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se acreditarán mediante las cédulas urbanísticas, previamente al otorgamiento de las licencias, cuando así lo haya establecido el Ayuntamiento.

Art. 9.- SOLICITUD DEL SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES. PLAZOS.

1. Toda actuación edificatoria deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones establecidas por el Ayuntamiento.

2. A cuyo efecto, previo la concesión de licencias, se solicitará el señalamiento, que deberá ser comprobado en el terreno por el técnico municipal conjuntamente con las condiciones de urbanización de la parcela. El plazo para la ejecución del señalamiento no se superará al mes.

El texto refundido ha sido

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEBR. 1987

EL SECRETARIO,



CAPITULO II. LICENCIAS

Art. 10.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal las siguientes actuaciones:

1. Parcelaciones
2. Obras de urbanización
3. Movimientos de Tierras
4. Explotaciones de áridos y canteras
5. Construcción de invernaderos
6. Apertura de vías y pistas
7. Pozos, galerías y estanques de agua
8. Carteles publicitarios
9. Tala de árboles
10. Instalación de grúas torre
11. Murado de solares
12. Demoliciones
13. Obras de Nueva Planta
14. Obras de ampliación, reparación, conservación, reforma, etc.
15. Primera ocupación de edificaciones
16. Instalación, apertura o modificación de Uso Comercial e Industrial
17. Obras menores

Y en general, cualquiera de los actos señalados en las presentes Normas, con independencia del carácter público o privado del suelo de su promotor.

Art. 11.- CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

1. Cuanto se dispone en estas Normas Subsidiarias y las presentes Ordenanzas, respecto a condiciones de uso, edificabilidad, condiciones higiénico-sanitarias, estéticas y de protección de la edificación y el paisaje, se considera incluido en el acto de concesión de la licencia.

2. Cuando la obra o edificación requiera la urbanización y cesión de terrenos previa, no podrá otorgarse la licencia hasta tanto no se hayan hecho efectivas estas condiciones.

Es todo refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

-5-

en sesión de 26 FEBR. 1987

EL SECRETARIO.



Art. 12.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. A parte del cumplimiento de las condiciones propias señaladas en el artículo anterior, el titular de la licencia estara obligado a:

- a) Satisfacer los gastos ocasionados a la Administracion Municipal.
- b) Reparar los daños surgidos durante la obra en los elementos urbanísticos o del paisaje.

2. A tal efecto el Ayuntamiento fijara la cantidad que el solicitante habra de depositar o garantizar mediante aval bancario.

Art. 13.- PLAZO Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias Municipales caducaran y quedaran sin efecto si a los seis meses de la fecha de su notificacion, no se hubieran iniciado las obras, o se hubiera aprobado una prorroga a la misma por igual periodo. Por lo que de iniciar las obras computara el pago de los derechos de Licencia.

2. Comenzadas estas dentro del plazo aludido, el incumplimiento del plazo de ejecucion, que de no venir definido en la licencia se supone de dos años, comportara la caducidad automatica de la licencia sin derecho a la indemnizacion.

Art. 14.- DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LA LICENCIA

La solicitud de licencia habra de ir firmada por el peticionario y acompañada del correspondiente Proyecto Tecnico por triplicado, firmado u visado por el Colegio Profesional correspondiente y precisara:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de que el acto sometido a licencia lo precisara.

b) Cedula urbanistica, si estuviera implantada.

c) Proyecto Tecnico que constara de los datos y documentaciones precisos para que de su examen pueda deducirse con exactitud los datos relativos a cuantos elementos de estas Normas y las presentes ordenanzas le son de aplicacion. Y como mínimo constara de los siguientes documentos:

I. Plano de situacion a escala 1/ 2.000, 1/ 5.000

II. Memoria justificativa en cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de los actos a ejecutar a traves de la licencia.

III. Planos Tecnicos en que se desarrollan graficas y numericamente todos

El texto refundido ha sido

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

26 FEBR. 1987



EL SECRETARIO,

los aspectos precisos para la definicion tecnica y constructiva de la obra y en relacion al cumplimiento de las ordenanzas que son de aplicacion.

IV. Constancia expresada en caso de encontrarse en zona de proteccion edificatoria o de paisaje.

#### Art. 15.- LICENCIA DE OBRAS MENORES

1. Las obras menores son de pequeña entidad que no afectan a las estructuras resistentes. Su solicitud habra de ir acompañada de un documento donde se describan escrita y graficamente las obras a realizar, con indicaciones de su extension, situacion y presupuesto.
2. Se consideran obras menores:
  - a) las obras realizadas a la via publica en relacion a la edificacion contigua, como vados, vallas, mirados, rotulos, anuncios, toldos, marquesinas, etc.
  - b) Las obras auxiliares de la construccion.
  - c) Obras de reparacion, conservacion, mantenimiento, etc.

#### Art. 16.- LICENCIA DE OBRAS PARA VIVIENDAS DE PRIMERA NECESIDAD SOCIAL

1. Seran beneficiarias de este tipo de licencias las personas que carezcan de vivienda propia y bienes, y no perciban ingresos periodicos superiores a 2,5 veces el salario minimo interprofesional.
2. Las tipologias beneficiadas seran de vivienda inifamiliar urbana o rural y salon y vivienda, en una a tres plantas. La superficie util por planta y vivienda no exordera de 100 m<sup>2</sup>.
3. El Proyecto Tecnico podra reducirse a Proyecto de Ejecucion de cimentacion y estructura, y Proyecto Basico de las demas unidades de obra y de igual manera la Direccion de obra. La documentacion constara de Memoria, Planos y Avance de Presupuesto.
4. La base, a efectos de aplicar los derechos municipales de licencia, sera del 50% del Presupuesto de Ejecucion Material.

#### Art. 17.- LICENCIA PROVISIONAL DE OBRAS

1. Se considera la posibilidad de concesion de licencias provisionales,

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de ~~10 DE FEBRERO DE 1987~~  
~~EL SECRETARIO,~~



condicionadas de edificación, en aquellas parcelas sin calificación de solar siempre que la licencia aclare a quien corresponde el deber de costear la Urbanización y garantice la ejecución de las obras precisas a efectos de las garantías consiguientes.

2. En el caso de no existir Proyecto de Urbanización que definiera las características de las obras a realizar, estas serán definidas por los servicios municipales de conformidad a las Normas de Urbanización establecidas en estas Ordenanzas.

en sesión de 29 SEPT. 1987  
EL SECRETARIO.



CAPITULO III. DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 18.- SUSPENSION DE LOS ACTOS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Procedera la suspension en los siguientes casos:

1. De los actos sujetos a Parcelacion
  - a) Parcelaciones sobre suelo no urbanizable.
  - b) Parcelaciones sobre suelo dedicado a Zona Verde, Viario o Equipo.
  - c) Parcelaciones sin desarrollo de Planeamiento previo.
  - d) Parcelaciones en contra de la Ordenacion aprobada.
2. Uso del Suelo y Edificacion.
  - a) Edificaciones o Urbanizaciones vulnerando Uso del Suelo, maximo sobre Verde, Viario o Equipo.
  - c) Vulneracion de las condiciones de las Ordenanzas higienicas-sanitari-  
as, Esteticas de Uso, o de proteccion de la edificacion o del paisaje.
  - d) Ejecucion de obras en edificios fuera de ordenacion.
  - e) Derribo o vulneracion de edificios sometidos a normativa de proteccion.
  - f) Obras sin Proyecto de Urbanizacion previo.
  - g) Obras o actividades sin licencia o con licencia vulnerada.
  - h) Invernaderos, explotacion de canteras, apertura de pistas, excavacion  
de pozos o galerias, colocacion de carteles, tala de arboles, etc. sin  
licencia.
3. Suspendido alguno de los actos a que se refieren los parrafos anterior-  
res, se procedera a la forma prescrita en los Art. 184 y siguientes de la -  
Ley del Suelo.

Art. 19.- OBLIGACIONES DE CONSERVACION DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SA-  
LUBRIDAD Y ORNATO PUBLICO

1. Los propietarios de los edificios e instalaciones publicas o privadas,  
deberan mantener los elementos de aquellos en condiciones de seguridad, salu-  
bridad y onorato publico prescritos en las Normas o definidos por el Ayunta-  
miento.

2. El Ayuntamiento, por iniciativa propia, nocion razonada, denuncia o -  
instancia de parte, ordenara la ejecucion de las obras necesarias para con-  
servar las condiciones mencionadas en el apartado anterior.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 DE FEBRERO DE 1987

EL SECRETARIO,

CAPITULO IV. EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES



Art. 20.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS

En la ejecucion de cualquier obra o instalacion deberan cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir el vado de la acera, caso de precisarlo.
- b) Conservar la via publica y acera libre de materiales y elementos de construccion de la obra.
- c) Mantener en buen estado la valla y elementos de precaucion de la obra.
- d) Observar las normas de carga y descarga, limpieza, retirada de escombros y materiales de la obra.

Art. 21.- RESPONSABILIDADES DE LOS TECNICOS

1. Todo tecnico, por el hecho de firmar la solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se deriva de su aplicacion.

2. Los Arquitectos Directores de las obras son responsables mancomunadamente con el Promotor de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia no lo comunicaran por escrito al Ayuntamiento.

3. Caso de cesar el tecnico de la direccion de obra, debera comunicarlo por escrito al Ayuntamiento en plazo de una semana. El promotor estara obligado a sustituir al tecnico y notificarlo al Ayuntamiento en plazo maximo de una semana.

Art. 22.- DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA

Cuando la empresa constructora sea persona distinta al promotor o propietario, debera observar las siguientes prescripciones, ademas de las citadas en el Art. 20:

- a) Ejecutar el Proyecto en conformidad a la licencia y las ordenes de la Direccion Facultativa.
- b) Es responsable unico del vertido de escombros de la obra.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEBR. 1987



EL SECRETARIO,

c) Caso de cambiar la empresa constructora, el promotor lo comunicara al Ayuntamiento en el plazo de dos semanas, mediante escrito en el que se consignen los datos de la nueva empresa, conjuntamente con la firma de la Direccion Facultativa.

#### Art. 23.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO

1. Si en el transcurso de la obra se producen modificaciones, se distinguira si son sustanciales o de detalle.
2. Son sustanciales todas aquellas que impliquen modificaciones estructurales o de los aspectos urbanisticos de la edificacion. En este caso se solicitara nueva licencia con la documentacion precisa para definir esta.
3. Si son de detalle, a juicio de la Direccion facultativa, se continuaran los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Con la solicitud de la licencia de ocupacion se adjuntaran estas, que se consideran autorizadas al expedir la misma.

#### Art. 24.- DOCUMENTACION EN OBRA

En toda obra o instalacion se tendra a disposicion de la Inspeccion Municipal:

- a) Docuemnto acreditativo de la licencia.
- b) Un ejemplar del proyecto sellado por el Ayuntamiento.
- c) Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarlo.

#### Art. 25.- ABANDONO O PARALIZACION DE LAS OBRAS

1. Las obras o instalaciones deberan concluirse en el plazo prescrito en la licencia o, en su caso, son las prorrogas concedidas.
2. En las obras iniciales y sin concluir podra el Ayuntamiento ordenar las obras precisas para asegurar las condiciones de seguridad, salubridad y estetica de la misma y, en todo caso, comunicarlos al Servicio Municipal competente, a los fines establecidos en el Reglamento de Edificacion Forzosa y Registro Municipal de Solares.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

-11-

en sesión de 26 FEBR. 1987  
EL SECRETARIO,



**Art. 26.- CONCLUSION DE LAS OBRAS**

1. El propietario deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.

2. El titular de la licencia deberá asimismo, en el plazo de 15 días, - poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras mediante escrito al que acompañara:

- a) Certificado final de obra visado por el Colegio respectivo.
- b) Planos con las modificaciones introducidas, de acuerdo al Art. 23.

**Art. 27.- LICENCIA DE OCUPACION**

1. Una vez concluida la construcción, el propietario solicitará la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción y el certificado final de obra. Esta será expedida tras la inspección municipal correspondiente.

2. En el caso de apertura de industria, habrá de procederse a la comprobación de las condiciones de la misma, sin que la licencia prejuzgue nada - sobre las características de la instalación ejecutada.

3. Caso de incumplimiento, le será denegada la licencia hasta tanto no se hagan las modificaciones que precisa la adaptación correspondiente.

4. Los cambios de uso o permisos temporales, necesitan también licencia de ocupación.

**Art. 28.- DEVOLUCION DE DEPOSITOS Y CANCELACION DE AVALES**

1. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de avales, siempre que se hubieran cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba.

2. Si al otorgarse la licencia de ocupación se hallara pendiente de ejecución alguna obra o gasto cuyo importe garantizara el depósito, su devolución se hará al concluir estas.

**Art. 29.- VALLADO DE OBRAS Y SOLARES**

1. Los solares deberán estar cercados con obra permanente, situada en ali-

El texto refundido ha sido

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de ~~14 FEBRERO 1987~~

EA SECRETARIO.  
reacción oficial de la calle.

2. Las obras deberán estar igualmente cercadas por elementos permanentes de dos metros de alto y situadas de manera que sigan permitiendo el paso por la acera.





en sesión de ~~11 DE FEBRERO DE 1987~~

EL SECRETARIO,



2. La determinación del suelo adscrito a estos, se hará cuando no venga definido en estas Normas a través del desarrollo de Planes Parciales-Especiales, de acuerdo con los estándares y determinaciones fijados en estas Normas.

## SECCION 1ª. DE LOS SISTEMAS DE URBANIZACION

### Art. 33.- SISTEMAS DE URBANIZACION

A la vista de la específica problemática Urbanística del término Municipal según se ha expuesto en la Memoria de Ordenación adjunta, se definen dos sistemas de Urbanización.

1. El "Sistema de Urbanización diferida", es aquel que con objeto de facilitar su gestión y financiación y por referencia al Art. 82, 1ª de la L.S. el Plan Parcial puede establecer las fases de ejecución de forma que la Urbanización previa pueda limitarse a las condiciones mínimas establecidas en el artículo siguiente.

2. El "Sistema de Urbanización Inicial", aquel en que el Plan Parcial, - establece las fases de ejecución, de modo que la Urbanización previa o simultánea a la Edificación comprende la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al Municipio.

### Art. 34.- NORMAS DE URBANIZACION

1. Para la ejecución de las obras precisas en los distintos sistemas de Urbanización, serán preceptivos los "Proyectos de Urbanización", a que se refiere el Art. 15 de la L.S. Proyectos que en ambos sistemas de Urbanización comprenden la totalidad de las obras que se requieren para el nivel de Urbanización Inicial.

2. Se considerará solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) En el sistema de Urbanización diferido, el que tenga al menos uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso explanada (con ejecución física de alineaciones y rasantes) y dotada de suministro de agua y energía eléctrica.
- b) En el Sistema de Urbanización Inicial, el que tenga uno de sus lados en línea de fachada con una vía de acceso encintado y pavimentado y

EL SECRETARIO,



dotado de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía y alumbrado público.

3. Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las Normas siguientes:

a) Agua Potable:

El suministro deberá quedar garantizado mediante aljibes reguladores para el consumo total de los días punta, a razón de 200 l./hab. y día.

Las condiciones de potabilidad serán las establecidas por la Jefatura Provincial de Sanidad.

b) Electricidad:

La dotación mínima para uso doméstico será de 0,6 Kw./hab.

Dentro de zonas urbanizadas no se permitirán tendidos aéreos de alta tensión.

Las zonas o viales de uso público dispondrán de un nivel de iluminación no inferior a 5 lux medidas a un metro del pavimento.

c) Saneamiento:

La evacuación se hará mediante red general pública de alcantarillado, con estación dilaceradora.

No se permitirá el vertido a cauces secos ni aun con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso soluciones técnicas al efecto.

En el caso de Urbanización diferida, podrá usarse provisionalmente la solución de fosa séptica y pozo absorbente, a razón de 4.50 l. por hab.

#### Art. 35.- OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

1. Las obligaciones definidas en los artículos 83, 3.2. y 83, 3.c. de la L.S. se concentrarán de la siguiente manera:

a) En el "Sistema de Urbanización diferida", la propiedad está obligada a ejecutar a sus expensas los elementos de urbanización definidos como mínimos para este sistema en el artículo anterior. A saber, la ejecución física de alineaciones y rasantes (no se exigen bordillos) y los suministros de agua y energía eléctrica. Igualmente correrán a cargo de las acometidas generales y la parte correspondiente a la red general.

También correrán a su cargo el coste de la Redacción de los Planes Parciales-Especiales y los Proyectos de Urbanización, parcelación etc... que precisaran.

en sesión de

EL SECRETARIO 1987



b) En el "Sistema de Urbanización Inicial", la obligatoriedad anterior se vera incrementada en la ejecución de los elementos de urbanización restantes para completar la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al Municipio.

2. En ambos casos la definición precisa del diseño u características de los elementos de la Urbanización, serán los definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

#### Art. 36.- CONVENIOS DE URBANIZACION DIFERIDA

1. La aplicación del sistema de Urbanización diferida, en las zonas definidas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas, estará condicionado al establecimiento de Convenios, incorporados en el Planeamiento que los desarrolle, entre el Ayuntamiento, el Urbanizador y los futuros propietarios de solares, en la línea del Art. 53, 2d. de la L.S., por lo que se garantice el cumplimiento de las obligaciones respectivas en orden a la parte de Urbanización que se aplaza.

2. Estos convenios podrán definir el momento y la forma en que se realizan las cesiones de suelo obligatorias.

3. Las calles e infraestructuras que hayan de ejecutarse con el sistema de Urbanización diferido, tendrán la consideración de particulares hasta que no se encuentren en condiciones de ser cedidas al Ayuntamiento, con arreglo al convenio suscrito, en el cual constarán asimismo las condiciones transitorias de mantenimiento y suministro de servicios.

#### Art. 37.- EDIFICACIONES EN LA URBANIZACION DIFERIDA

1. Las edificaciones que se emplacen en zonas de Urbanización diferida, estarán sometidas a licencia en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

2. Los convenios, o el propio Ayuntamiento, podrán establecer asistencia técnica y administrativa en orden a la elaboración de los correspondientes proyectos para las obras previstas en el Art. 16 de estas Ordenanzas. Así como para la formación de Cooperativas o cualquier otra ayuda que conduzca a la integración de los sistemas de autogestión de la vivienda.

3. Igualmente, podrá el Ayuntamiento, gestionar este tipo de viviendas

EL SECRETARIO,



con base a un "Proyecto Tipo", que podrá ser desarrollado con la asistencia técnica del Ayuntamiento, o mediante técnico competente contratado al efec-

4. Podrán ejecutarse, cuando no sea incompatible con la ejecución posterior del Planeamiento, obras destinadas al Equipamiento Comunitario de acuerdo con las determinaciones del Plan.

#### Art. 38.- APLICACIONES POR SECTORES

1. El Sistema de Urbanización diferido, se aplicara en las zonas donde la autogestión de la vivienda es el mecanismo general de acceso a la misma. En función de la Información contenida en el Plan, podemos concretar que tales zonas se corresponden con la ZONA 2 (consolidación de núcleos) ZONA 5 (Nuevos asentamientos), ZONA 6 (Industria y Servicios), ZONA 4 (Residencial de Núcleo), ZONA 8 (Industrial de transformación).

2. En el sistema de Urbanización Inicial, quien promueve es el promotor industrial.

Es obligatoria su aplicación en ZONA 1 (Casco tradicional), ZONA 7 (Turístico-Residencial).

#### SECCION 2ª. DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION

#### Art. 39.- CRITERIOS PARA DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION

1. La delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación son los que figuran en los Planos, si bien se admiten reajustes que tiendan a facilitar la gestión no desvirtuen el sentido de la Ordenación ni supongan transferencia de cargas de Urbanización o cesiones a los colindantes.

2. Siendo la dimensión de los polígonos y unidades de actuación, previstos permisibles, en estas Normas de reducida dimensión se permite la acumulación total o parcial del suelo que corresponde a diferentes dotaciones de cesión obligatoria a una cesión dominante. Entendida dicha acumulación como de resultado equivalente al que se obtendría en un proceso de permuta de localizaciones y usos dentro del Patrimonio Municipal de Suelo, toda vez que el Planeamiento General garantiza el equilibrio global de dotaciones.



EL SECRETARIO,

3. En las actuaciones de Suelo Urbano se permitira la acumulacion total parcial del verde y/o el E.G.B., que sera definido de acuerdo con el Ayuntamiento en el momento de la delimitacion de la misma.

### SECCION 3ª. SUELO URBANO

#### Art. 40.- SUELO URBANO

1. Se considera como Suelo Urbano el delimitado conforme al Art. 78 de la L.S. y que figura como tal en los planos adjuntos.
2. Las condiciones de solar aparecen definidas en el Art. 63 de estas Ordenanzas.

#### Art. 41.- STANDARES EN SUELO URBANO

1. Todas las nuevas operaciones en Suelo Urbano de mas de 0,5 Ha., o aquellas definidas como actuaciones en Suelo Urbano, deberan cumplir con los niveles de uso e intensidad de edificacion propias y deberan dedicar un 15% de su superficie total a zona verde y/o equipo, que se definira si no viene definido en las Normas mediante desarrollo de Plan Especial.
2. Del total del 15% correspondera el 12% a Zona Verde y E.G.B., y el resto a cualquiera de los equipamientos definidos como tales en estas Ordenanzas.

#### Art. 42.- CESIONES GRATUITAS DE SUELO URBANO

1. Las cesiones gratuitas obligatorias en el Suelo Urbano comprenden:
  - a) Suelo destinado a apertura, ampliacion, ensanchamiento de vias.
  - b) Suelo destinado a verde local.
  - c) Suelo destinado a E.G.B.
2. La cesion gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los destinos anteriores y corresponden el verde y E.G.B. al 12% del suelo originario, que en su caso de no constituir unidades minimas, se incorporara al Patrimonio Municipal de suelo, adscritos al uso anterior. O bien se estara a lo dispuesto en el Art. 39 sobre acumulacion de dotaciones.
3. Por contra cuando el verde y/o E.G.B. excedan de las necesidades del Poligono o Unidad de Actuacion y no se delimitara una unidad mayor que permita asumir las necesidades de Suelo, el terreno en exceso sera objeto de

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

SE. 1987

en sesión de ~~expropiación forzosa~~, que podrá dar lugar a la aplicación de Contribuciones Especiales.

Igualmente podrá operarse a través de la mecánica de aplicaciones de dotaciones del párrafo anterior.



#### Art. 43.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

1. El Suelo Urbano se desarrollará directamente a través de estas Normas Subsidiarias.

Mediante Plan Especial en caso de no tener las Normas desarrollo en detalle del Suelo.

Estudio de Detalle para adaptar y reajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes.

Proyecto de Parcelación - Reparcelación para definir el Parcelario caso de no venir definido en el Plan o repartir y asignar los beneficios y cargas del Plan.

2. Cada uno de ellos precisa cumplir con las determinaciones y la documentación precisa de acuerdo con el R.P.L.S.

3. La ejecución de las Obras de Urbanización que compartan precisaran ser definidas mediante Proyectos de Urbanización correspondientes, salvo lo citado en el art. 17.

#### Art. 44.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO ( A.S.U. )

1. La delimitación de unidad de Actuación en Suelo Urbano ( A.S.U. ), podrá hacerse directamente a través de las Normas o por iniciativa del ente actuante.

2. Caso de no venir precisada su Ordenación en detalle en las Normas, se desarrollará mediante Estudio de Detalle.

En caso de que venga precisado, deberá tramitarse un proyecto de Parcelación - Remodelación, para hacer efectiva la distribución de beneficios, cargas y cesiones del Plan.

3. Igual exigencia se precisará en aquellos A.S.U. con acumulación de dotaciones operada desde las Normas en los términos prescritos en el art. 39 de estas Ordenanzas.

Art. 45.- PARCELACIONES EN SUELO URBANO

26 FEB. 1987  
EL SECRETARIO.

1. Dada la pequeña escala de los crecimientos urbanos de los núcleos del Municipio, se entiende el mecanismo de la parcelación de gran importancia para el Suelo Urbano por su facilidad de gestión y control urbanístico.

2. Podrán desarrollarse a través de las Actuaciones en Suelo Urbano detalladas, con o sin acumulación de dotaciones.

3. Igualmente los particulares podrán solicitar del Ayuntamiento la apertura de vías a través de un proyecto de Parcelación, siempre que se trate de calles que comuniquen entre sí otras ya existentes recogidas en las Normas y no hayan de dificultar la ejecución de cualquier otra actuación.

SECCION 4ª. SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

Art. 46.- SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

1. Es aquel que puede ser objeto de Urbanización en función de las determinaciones definidas en el Plan.

Aparece delimitado en los Planes de Ordenación adjuntos.

2. Las condiciones de solar en suelo apto para ser urbanizado y sus Normas y Sistema de Urbanización, aparece desarrollado en la SECCION 1ª de este TITULO.

Art. 47.- STANDARES EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

1. Los Planes Parciales se desarrollarán dentro del cumplimiento de los siguientes estándares, cualquiera que sea el tamaño de la actuación, que implican además el cumplimiento simultáneo de las definidas en la Ley del Suelo y R.P.L.S. (Tejido Residencial).

a) Superficie mínima de viales y aparcamiento: 17%

b) Superficie mínima zona verde: 10%

c) Superficie mínima equipo público: 7%

d) Densidad Máxima: 50 viv./Ha en Residencial permanente  
25 viv./Ha. en Residencial turístico (ZONA 7).

2. La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas en la forma que se establece en el párrafo siguiente, admitiéndose cinco plantas en el supuesto de uso de hotel, debiendo respetarse, no obstante, las servidumbres aeronáuticas.

La altura máxima a que se refiere el apartado anterior, será medida en cualquier punto del terreno urbanizado. En supuestos de fachadas retranqueadas y a los efectos de medición de altura, computará la fachada aparente, entendiéndose como tal la proyección horizontal sobre un plano tangente a la primera línea de fachada.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 7 DE SEPT. 1987

-21-



EL SECRETARIO,  
SECRETARIO.

**Art. 48.- CESIONES EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO**

1. Seran de cesion obligatoria y gratuita los siguientes elementos:
  - a) Suelo destinado a viales y aparcamientos publicos.
  - b) Suelo destinado a zonas verdes.
  - c) Suelo destinado a equipo publico.
  - d) 10% aprovechamiento medio.

**Art. 49.- APROVECHAMIENTO MEDIO**

1. El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores, a efectos de la gestion urbanistica, sera el cociente que resulte de dividir la superficie total del Sector o Poligono sin Sistemas Generales, por la superficie techo edificable del mismo.

2. Las cesiones de suelo correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, coincidiran con el 10% de la edificabilidad total del Sector o Poligono correspondiente y pasara a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

**SECCION 5\*. SUELO NO URBANIZABLE**

**I. SUELO NO URBANIZABLE**

**Art. 50.- SUELO NO URBANIZABLE**

1. Lo constituye el resto del Suelo Municipal no incluido en alguno de los tipos de suelo anteriores.

2. A nivel municipal, el suelo No Urbanizable se divide en los tipos:

- a) Suelo No Urbanizable general.
- b) Suelo No Urbanizable de proteccion.

**Art. 51.- SUELO NO URBANIZABLE GENERAL**

1. Integrado por el Suelo No Urbanizable excluido el de proteccion.

Las actuaciones en este tipo de suelo deberan atenderse a la siguientes limitaciones:

- a) Construcciones agricolas no residenciales, deberan guardar la necesaria relacion con la naturaleza y destino de la finca.

El texto referendado ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **26 FEB. 1987**



EL SECRETARIO

El expediente deberá ser informado por el Ministerio de Agricultura.

- b) Construcciones y servicios de obras públicas, cuando sea el promotor una entidad pública, necesitara informe previo del organismo titular.
- c) Edificaciones de utilidad pública e interés social, el expediente se tramitara de acuerdo al Art. 44 del R.G.L.S.  
No se consideraran como tales las industrias y establecimientos comerciales, que deberan localizarse en las situaciones previstas por el Plan para tal fin.
- d) Vivienda familiar destino agrícola, el expediente se tramitara de acuerdo al Art. 44 del R.G.L.S.

2. En todos los casos deberá adjuntarse certificación catastral o registral, acreditativa de la titularidad dominical de los terrenos y la superficie exigida.

**Art. 52.- PARCELA MINIMA EN SUELO NO URBANIZABLE GENERAL**

1. El termino municipal se divide, a efectos de la parcela minima, para todas las ocupaciones definidas en el Art. anterior, sea secano o regadio en: (Ver Plano Clasificación de Suelo).

- a) Zona alta: 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Zona de medianía e intermedia: 3.000m<sup>2</sup>.
- c) Zona Costera: 10.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 53.- EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE GENERAL**

1. Las edificaciones permitidas de acuerdo al Art. 44 del R.G.L.S. habran de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Numero maximo de plantas dos, sobre cualquier punto del terreno y 7 m.
- b) Volumen edificable: 0,066 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.
- c) Retranqueos, una vez la altura y 5 m. a lindero. A via 5 m. y no menor al retranqueo propio de esta, salvo que existan edificaciones ya consolidadas en cuyo caso se convierten en obligada referencia.
- d) Se entiende que hay peligro de formacion de Nucleo de poblacion y por lo tanto, no se podra edificar cuando la edificacion que se pretenda construir diste menos de 50 m. de cualquier otra existente.
- e) Los tipos edificatorios habran de ser los adecuados a la condicion aislada de la edificacion, No se permitiran medianerías, debiendo tener cuatro fachadas la edificacion. Estas se adaptaran al paisaje respetan

do el perfil natural del terreno.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

25 FEBR. 1987

EL SECRETARIO,

## II. PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

### Art. 54.- PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

1. El Ayuntamiento velará porque cualquier actuación o aprovechamiento que se realice dentro de su término municipal no afecte o deteriore el medio natural, a cuyo efecto:

- a) Toda actuación debiera adaptarse al paisaje y la topografía.
- b) Se deberan restituir los elementos del paisaje afectados, impidiendos derrubios, desmontes innecesarios, escombreras, basureros, etc.
- c) Cualquier actuación deberá ejecutarse previa la concesión de licencia pudiendo el Ayuntamiento, según el caso, pedir avales de acuerdo con el Art. 12 de estas Normas.
- d) Se prohíbe la instalación de carteles de propaganda, salvo aquellos de señalización de carreteras.

### Art. 55.- PROTECCION DEL LITORAL

1. Las construcciones y urbanizaciones que lindan con la zona marítimo-terrestre, precisará el deslinde de dicha zona con arreglo a la Ley de Costas, acto previo a la concesión de la licencia.

2. A partir del deslinde de la zona marítimo-terrestre, se establece un zona de protección del litoral, nunca inferior que la Servidumbre de Salvamento de 20 m. y se especifica en los Planes de Ordenación. El exceso sobre los 20 m. es de sistema local y por lo tanto, computable a efectos de cesiones de los Planes Parciales.

3. Todas las obras ejecutadas en esta franja precisarán autorización del Gobierno Autonomo de Canarias.

4. Todas las Urbanizaciones deberán prever excesos a la costa, a distancias nunca superiores a 150 metros entre si.

5. Se entiende por playas las zonas del litoral arenosas o pedregales de superficie casi plana, y sin vegetación o con vegetación propia. Se cumplan las condiciones del parrafo 2, prohibiéndose la extracción de aridos y cuantos rodados y cualquier actuación que modifique sus características naturales.

Los vertidos al Mar, deberan adecuarse a la Normativa legal existente al respecto.

6. No obstante lo expuesto en el presente artículo, todas las actuaciones que afecten a la franja del litoral con un ancho de 200 m. desde la BMVE estarán sometidas a las determinaciones de un Plan Especial de Ordenación del Litoral.

El texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

20 FEB. 1987



EL SECRETARIO,

Art. 56.- PROTECCION DE CAUCES

Se prohíbe cualquier modificación física en los cauces de los barrancos, salvo aquellas obras de interés público, que -- tengan autorización previa del Servicio Hidráulico.

Se tendrá especial cuidado en impedir los derrubios y movimientos de tierras, en sus bordes, que deberán estar acabados mediante muros de mampostería.

Art. 57.- PROTECCION DE CULTIVOS

Se prohíbe la utilización de suelos agrícolas para fines urbanos e industriales y, en concreto, se protegen las obras - agrícolas de abancalamientos y enredados de jable, que no po-- drán, en suelo no urbanizable general, ser destinados a otros fines que los propios.

Art. 58.- EXPLOTACIONES A CIELO ABIERTO

1. Las explotaciones a cielo abierto se permitirán en el suelo no urbanizable general y requerirá Proyecto Técnico apro-- bado por el Ministerio de Industria e información pública de - 30 días.

2. La explotación se hará mediante bancales con taludes -- nunca superiores a 4 metros de altura.

3. Las explotaciones que cesen en su actuación, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y excavaciones y reponiendo la capa vegetal superior.

Art. 59.- ESCOMBRERAS

1. Queda prohibido, arrojar basuras en todo el Término Mu-- nicipal, excepto los escombros, para lo que queda fijado el co-- rrespondiente vertedero o escombrera municipal.

2. La escombrera de propiedad municipal, queda situada en-- tre las Montañas de La Estrella y Luceña y se prevee su regene-- ración con establecimiento de camádas horizontales y desbroce con máquinas.

3. El límite, quedará establecido físicamente, al fin de evitar vertidos incontrolados que puedan invadir el entorno.

Art. 60.- PROTECCION DE CARRETERAS

1. Deberán mantenerse, según los tipos de vías, las zonas de servidumbres - - - - -

*El texto referendado ha sido*

y afeccion correspondiente. Aprobado por el Pleno de esta Corporación

20 DE SEPT 1987  
EL SECRETARIO.

Se respetara en cualquier caso el trazado de la carretera San Miguel - Los Abrigos, conforme al proyecto elaborado por la Conserjería de Obras Públicas.



2. Las nuevas trazadas deberán evitar la desaparicion de la capa vegetal de sus bordes. Se evitaran taludes y terraplenes en su trazado, debiendo tratar las existentes y se levantara el firme y repondra la capa vegetal en los trazados que hayan quedado en desuso.

III. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION

Art. 61.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION

Es aquel que por formar parte esencial en la configuracion del paisaje, por sus valores geologicos y geomorfologicos, singularidad topografica del suelo, flora y vegetacion, se propone proteger con las limitaciones en cuanto a su uso y aprovechamiento que se defina para cada nivel de proteccion.

Art. 62.- NIVELES DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE

1. A efectos de la definicion de los niveles de proteccion se han tenido en cuenta los siguientes parametros:

	MEDIO FISICO	MEDIO BIOLOGICO	APROVECHAMIENTO
NIVEL 1	+	+	+
NIVEL 2	±	±	±
NIVEL 3	±	±	±

+ = Mantenimiento.

± = Modificaciones limitadas al mantenimiento de las caracteristicas que se protegen.

a) Nivel 1.

En el se protege la integridad de las caracteristicas fisicas y biologicas primigenias del espacio existente, no permitiendo transformaciones ni aprovechamientos productivos ni ninguno de los actos definidos en el Art. 9 de estas Normas.

Las actividades permitidas se reducirán a las recreativas, científicas, etc., siempre en cuando no supusieran alteración de las caracteristicas que se protegen.

b) Nivel 2.

En el se protege la integridad del medio fisico existente. El medio biologico por estar alterado o carecer de interes relevante no se pro-

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 FEBR. 1987

-26-

EL SECRETARIO.



tege específicamente, proponiéndose se recuperación o restitución.

No se permiten transformaciones ni aprovechamientos productivos,  
ni ninguno de los actos definidos en el Art. 9 de estas Normas.

c) Nivel 3.

En el se protege la integridad del paisaje existente, bien porque es  
producto de una alteración humana que ha dado lugar al establecimien-  
to de un paisaje singular, o porque se permite esta alteración.

No se permite ninguno de los actos definidos en el Art. 9 de estas  
Normas, admitiéndose los aprovechamientos agrícolas tradicionales en  
bancales de muros de mampostería.

Forman asimismo zonas de transición con el suelo No Urbanizable Ge-  
neral.

2. En Documento Anexo "Suelo No Urbanizable de Protección", figura la Jus-  
tificación, Delimitación y Regímenes de Protección de estos.

EL SECRETARIO,



REGLAMENTACION DETALLADA DE LA EDIFICACION

CAPITULO I. NORMATIVA APLICABLE A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

Art. 63.- DEFINICIONES

A efectos de la aplicacion de estas Normas, los conceptos que siguen tendran el significado siguiente:

1. Parcela: Porcion de suelo urbano edificable.
2. Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanizacion establecidas en estas Normas, es apto para su edificacion.
3. Alineacion de vial: Linea a lo largo del vial que establece la separacion entre el espacio publico del vial y el privado de las parcelas.
4. Linea de fachada: Define el limite de la edificacion en cada parcela.
5. Ancho de vial: Distancia entre alineaciones opuestas en un vial.
6. Manzana: Superficie de suelo delimitada por alineaciones continuas de viales.
7. Retranqueo de la edificacion: Puede ser manzana de edificacion o de plantas. Y es la distancia ortogonal entre la alineacion del vial y la linea de fachada. Entre la medianera y la linea de fachada o entre la linea de fachada y la linea de retranqueo de otra planta.
8. Ocupacion: Relacion entre la superficie ocupada en planta por la edificacion y la superficie de la parcela.
9. Edificabilidad:
  - a) Relacion entre la superficie de techo de la parcela y la superficie de la misma. Viene expresada en m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.
  - b) La superficie de techo edificable, es la suma de todas la superficies cubiertas, de todas las plantas.
  - c) Se excluyen sotanos, construcciones permitidas en cubierta, vuelos abiertos, elementos tecnicos de las instalaciones.
  - d) Se computaran los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados y edificaciones auxiliares.
10. Altura de la edificacion: Se regulara mediante dos parametros que deberan ampliarse simultaneamente.
  - a) La altura reguladora maxima, que es la altura en metros permitida en el punto que se establece para su medicion.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEB. 1987

EL SECRETARIO,



- b) Número máximo de plantas, número entero de plantas permitidas.
11. Planta baja: Piso bajo del edificio o dentro de los límites que con relación a la tasante se señalan.
12. Planta piso: Toda planta por encima de la baja.
13. Planta sotano: La situada por debajo de la planta baja. En ningún caso la altura del sotano hasta nivel inferior de forjado y en cada punto del terreno o rasante excedera de 120 cm.
14. Patio de luces: Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener ventilación e iluminación.
15. Patio de manzana: Espacio libre de edificación en el interior de la manzana, resultante de aplicar las profundidades edificables de la manzana.
16. Elementos salientes: Elementos constructivos de la edificación no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o de la línea de fachada.
17. Cuerpos salientes: Elementos de vuelo que sobresalen de la alineación o línea de fachada y son habitables u ocupables ya sean cerrados semicerrados o abiertos.
18. Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes de los servicios comunes del edificio. Como depósitos de agua conductos de ventilación, de ascensor, antenas, elementos para el tendido de rppa, placas solares, etc.

#### Art. 64.- TIPOS DE EDIFICACION

A efectos de estas normas distinguiremos tres tipos de ordenación de la edificación:

- a) Edificación alineada a vial: Es aquella que se desarrolla entre medianerías, con patios de luces y cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación de vial.
- b) Edificación abierta: es aquella que ocupando parte del solar no forma medianería con las colindantes. Sus piezas vivideras ventilan directamente al exterior y la línea de fachada puede no coincidir con la alineación del vial.
- c) Edificación en ciudad jardín: Es aquella edificación aislada de carácter esencialmente residencial.

este texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEBR. 1987

EL SECRETARIO.  
CAPITULO II. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ALINEADA A VIAL.



Art. 65.- CONDICIONES DE PARCELACION

Ninguna parcela edificable tendra una superficie inferior a los 80 m2., ni un frente de parcela menor a 5,50 m.

En caso de parcelas en suelo urbano consolidado, que no cumplen estas condiciones minimas y no pueden reparcelarse con las contiguas, se permitira la construccion de estas siempre y cuando cumplan las condiciones higienicas de la vivienda definida en estas Normas.

Art. 66.- REGULACION DE LA ALTURA (Ver Grafico)

1. Cumplira simultaneamente con la altura reguladora maxima y el numero maximo de plantas.

2. La altura reguladora maxima se medira desde la rasante al nivel inferior del ultimo forjado, y se medira en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de estas inferiores a 12 m. y a 6m. del punto mas bajo para desarrollos de mas de 12 m.

3. La altura reguladora maxima se deducira de la formula  $ARM = 3,80 m. + 3,24 (n - 1)$ . (Donde n es el numero de plantas del edificio).

4. Ningun punto del forjado techo de la planta baja estara respecto de la rasante a una altura inferior a 2,40 m. ni el forjado piso de la planta baja a una altura superior a 1,20 m.

Art. 67.- ALTURA DE PISOS

1. La altura maxima de la planta baja para usos no residenciales no sobrepasara las 3,80 m. de piso de techo como maximo, y 3,00 como minimo.

2. La altura minima de cualquier planta de piso a techo no sera inferior a 2,50 m. salvo en sotanos cuando se dediquen a garaje que podra reducirse a 2,30 m.

Art. 68.- ALTURA DE LA EDIFICACION EN CASO QUE DE A DOS FRENTES OPUESTOS

La aplicacion de la altura definida por zona se regulara de la siguiente manera:

1. Si existe patio de manzanazana, como si fueran edificios independientes.

Este texto refundido ha sido  
en sesión de 26 FEBRERO 1987



EL SECRETARIO,

2. Si no hay patio de manzana, el cambio de altura se efectuara en la línea media de ambos frentes.
3. En casos particulares puede venir definida en el plano de ordenacion correspondiente.

Art. 69.- MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO

1. En caso de que existan alturas reguladoras diferentes, se retirara la fachada 3 m. de la medianera para permitir la aparicion de luces en la misma.
2. Cuando existan medianeras al descubierto estas deberan tratarse con los mismos materiales, color, textura, etc. que la fachada del edificio.

Art. 70.- CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA

1. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los remates de escalera y ascensor, elementos técnicos de las instalaciones, tendederos y lavaderos, etc.
2. Las construcciones en cubierta no superaran como máximo la ocupacion del 20% de la misma.

Art. 71.- VUELOS

1. Los elementos volados ya definidos en el Art. 63, como aleros, gárgolas, marquinas, parasoles, persinas, etc, se limitaran en su vuelo atendiendo a sus características arquitectónicas y a las características del entorno. En ningún caso superaran la dimension del cuerpo volado correspondiente.
2. Los cuerpos volados ya definidos en el Art. 63 pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos. Son cuerpos volados cerrados, los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos. Los semicerrados, los que tienen algun lado con cerramiento fijo, y los abiertos los que tienen libre todo su contorno.
3. El limite lateral del vuelo se situara a una distancia de 0,80 cm. de la línea de medianeria.
4. El plano limite frontal de vuelo sera paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.

GRAFICO Art. 66-67

*Este texto refundido n.º 31- sido*

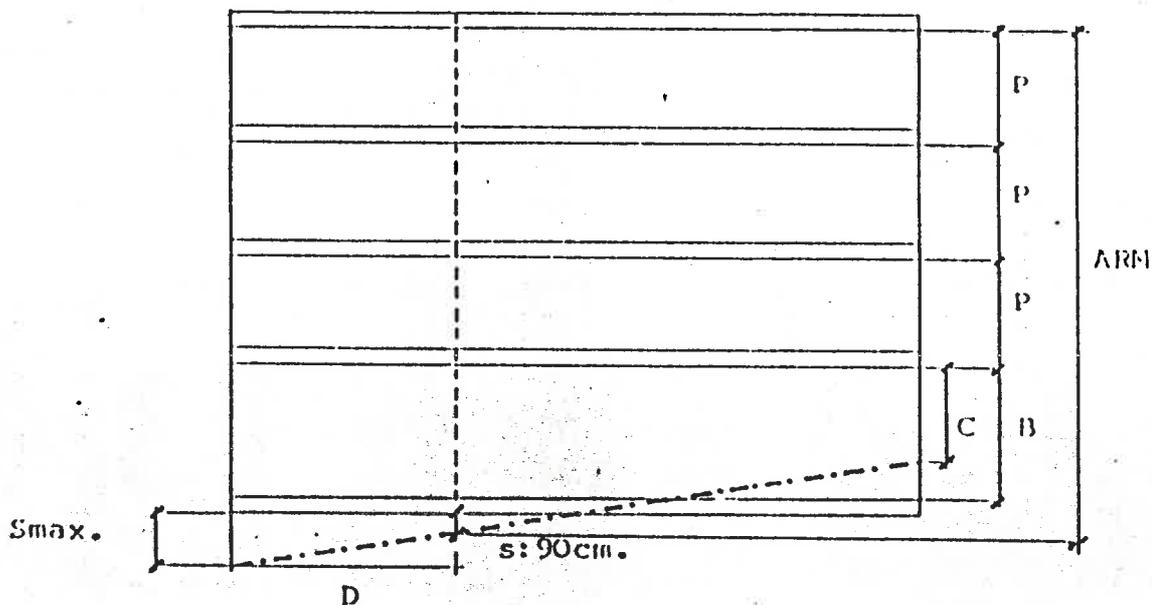
ARM = 3,80 + 3,24 (n - 1) *Altura reguladora máxima*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de **20 DE SE. 1987**

ANCHO DE CALLE EN M.	Nº PLANTAS MAXIMO	ARM (ALTURA EN M.)
HASTA 6 m.	2	7.04 m.
6-9 m.	3	10.28 m.
9-12 m.	4	13.52 m.
12-15 m.	5	16.76 m.
2/3 ARM	n	ARM = 3,80 + 3,24(n-1)



**EL SECRETARIO**



$L > 12 \text{ m.} \rightarrow D = 6 \text{ m.}$   
 $L \leq 12 \text{ m.} \rightarrow D = 1/2 L$

$S_{\text{max.}} = 1,20 \text{ m.}$   
 $s = 90 \text{ cm.}$

P = Ver alturas de pisos  
 $B \leq 3,80 \text{ m.}$   
 $C \geq 2,50 \text{ m.}$

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 DE FEBRERO DE 1987

EL SECRETARIO,



**CARACTERISTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS**

1. Las características dimensionales y el tipo de los cuerpos volados quedan determinados por el ancho de la calle, la altura de la edificación y la situación del edificio.

2. En caso de no venir reglamentado en la ordenanza de zona, regiran los del cuadro adjunto.

Siempre registra el correspondiente al menor ancho de la calle o a la menor altura.

ANCHO DE CALLE	ALTURA EDIFICAC.	CPOS. VOLADOS		TIPO
		DF.	O.	
HASTA 6m.	2	0	0	-
6-9 m.	HASTA 3	40 cm.	50 %	ABIERTOS
9-12 m.	HASTA 4	60 cm.	50 %	MIXTOS 50 % max.
12-15 m.	HASTA 5	90 cm.	60 %	MIXTOS 50 % max.
15 m.	5	100 cm.	60 %	MIXTOS 50 % max.

DF.: Distancia frontal del vuelo.

O.: Ocupacion frente de fachada.

**Art. 73.- DIMENSIONADO DE LA SUPERFICIE DE VUELO**

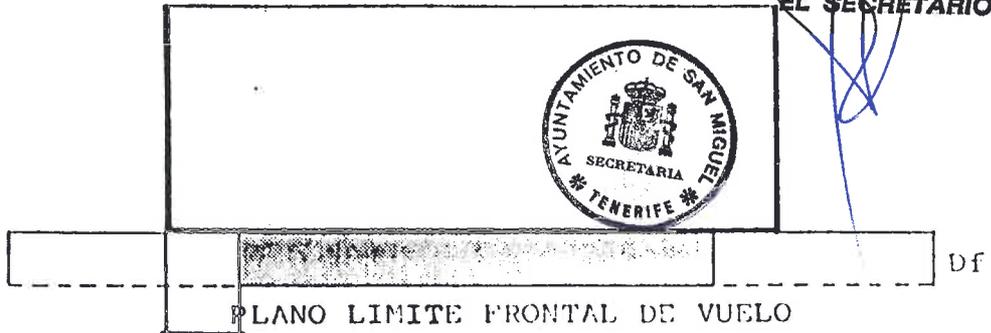
1. Se entiende la superficie de vuelo como una característica de la fachada en su conjunto por lo que se puede ordenar esta mediante las características dimensionales definidas en el artículo anterior, distinguiéndola a voluntad en doras las plantas

2. No puede superarse la distancia frontal de vuelo maxima definida en el cuadro anterior.

La altura minima del vuelo sobre la rasante no sera nunca inferior a 3,50 m.

GRAFICO Art. 71,72,73.-VUELOS

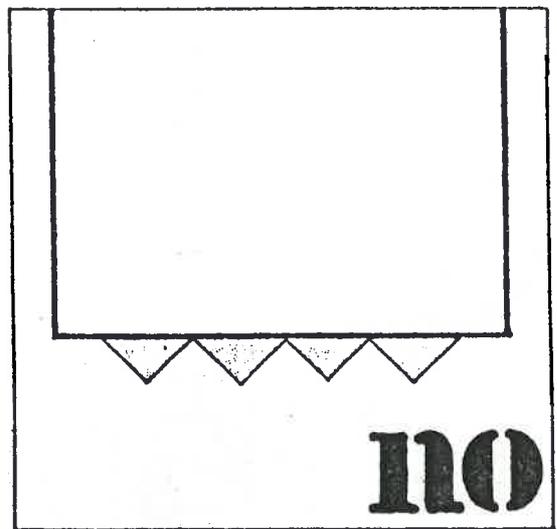
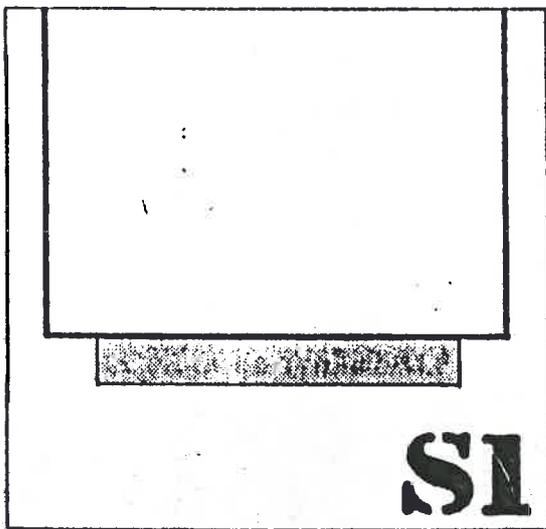
*El texto referenciado -33- ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 7 DE FEBRERO DE 1987  
EL SECRETARIO.



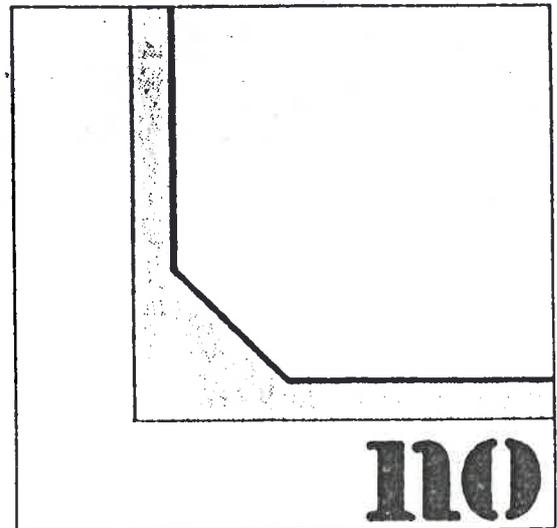
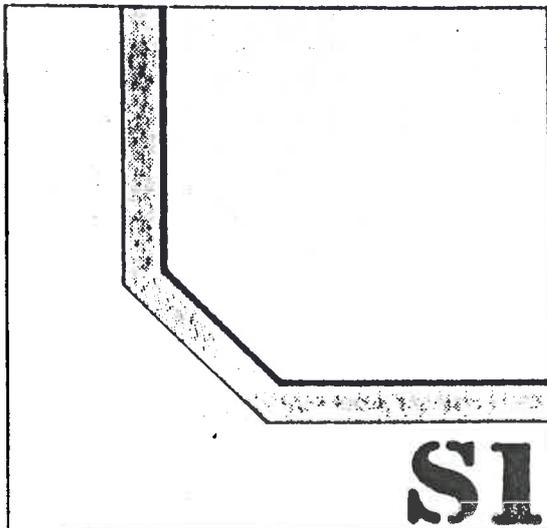
D1

Df: DISTANCIA FRONTAL DE VUELO  
D1: DISTANCIA LATERAL DE VUELO  $\geq 0,80$  m.

EL PLANO LIMITE FRONTAL DE VUELO ES UN PLANO VERTICAL PARALELO A LA FACHADA EN TODO SU DESARROLLO.



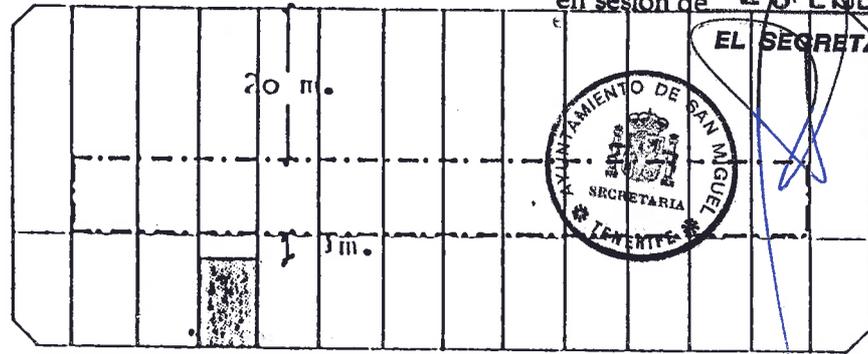
PARCELA ENTRE MEDIANERAS



PARCELA EN ESQUINA CON CHAPLAN

GRAFICO Art. 74. PATIOS DE MANZANA

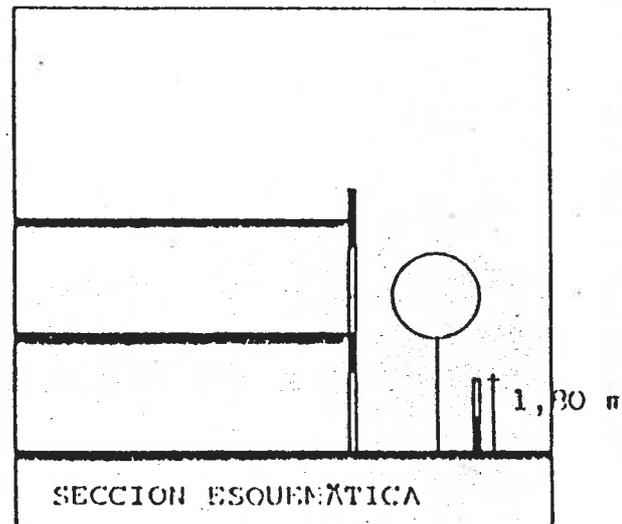
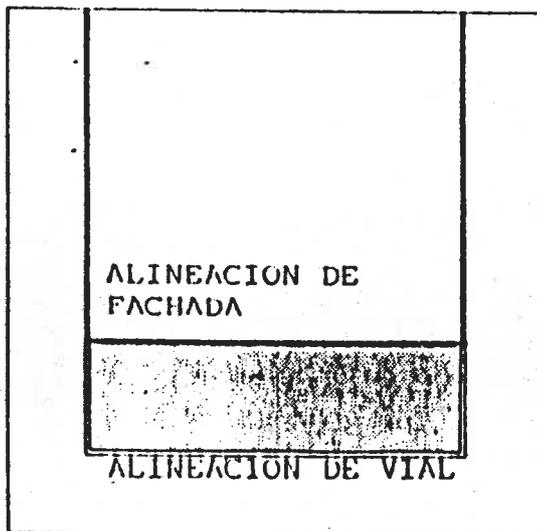
*El texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno <sup>-34-</sup> de esta Corporación  
en sesión de **26 FEBR. 1987**



-Caso de que la línea de propiedad coincida con el patio de manzana tendrá dicha propiedad que retranquearse un mínimo de 3 m. para abrir fachada al patio de manzana.

-La profundidad máxima edificable será de 20 m.

GRAFICO ART. 78, 79- JARDIN DELANTERO



- No se permite ningún tipo de ocupación en el jardín delantero
- Será obligatorio plantar un árbol de porte cada 8 m. o fracción
- La alineación a vial estará definida por un cerramiento continuo de 1,30 m. de altura máxima.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

EL SECRETARIO,



Art. 74.- PATIOS DE MANZANA

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda o-  
rdenación edificatoria cuando así se señale en los planos de ordenación. -  
Estas alineaciones tendrán analoga validez que las alineaciones a espacio  
publico o calle.

2. No se permite ningun tipo de edificación, siquiera subterránea.

3. En casos de manzanas de fondo superior a 40 m., el Ayuntamiento po-  
dra proponer, en caso de no venir definido en los Planes de Ordenación,  
la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar este espacio interior  
mediante profundidades edificables no mayores de 20 m.

Art. 75.- PATIO DE LUCES

1. La dimension minima de estos patios se fija de manera que pueda ins-  
cribir un circulo de diametro igual a la cuarta parte de la altura y no -  
menor a tres metros.

2. La altura se medira desde el nivel de piso mas bajo a que llegue el  
patio, hasta la linea de coronacion superior de la fabrica.

3. Podra reducirse la menor dimension del patio en una proporcion de -  
0,30 m. por cada metro, y nunca inferior a 3x3 m.

Art. 76.- PATIOS MANCOMUNADOS

1. Podran establecerse patios mancomunados para completar las dimensio-  
nes minimas establecidas en el articulo anterior haciendolo constar en es-  
critura publica inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomuni-  
dad no podra desaparecer en tanto subsista alguna de las casas.

2. Se permite la separacion de estos patios en la planta inferior me-  
diante muros que no podran sobrepasar los 3 m. de altura.

Art. 77.- CLARABOYAS EN PATIOS INTERIORES

Los patios interiores podran cubrirse mediante claraboyas que ocupen  
la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilacion perimetral  
no menor de la mitad de la superficie del patio que cubren.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEBR. 1987

EL SECRETARIO.



Art. 78.- CARACTERISTICAS DE LOS JARDINES DELANTEROS

1. Se entiende por tal espacio previo comprendido entre la alineacion de vial y la linea de fachada de la edificacion.

2. La alineacion de vial debera definirse mediante un cerramiento frontal continuo constituido por una parte meciza y una altura de verja, que no podran superar 1,80m de altura.

3. El proyecto debera definir o en todo caso el Ayuntamiento, las caracteristicas dimensionales de este cerramiento caso de no venir especificado en la ordenanza de la zona.

Art. 79.- USO Y OCUPACION DEL JARDIN DELANTERO

1. No se permitira otro uso ni ocupacion que el estricto de jardin no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, rampas de acceso a edificios, instalaciones, etc..., ni siquiera en el subsuelo.

2. La rasante del jardin debe ser sensiblemente analoga a la de la calle, no permitiendose diferencias en mas o en menos superiores a 1 m.

3. Sera obligatorio plantar un arbol de porte por cada 8 m. o fraccion de fachada del jardin delantero.

*El texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEB 1987

-37-

EL SECRETARIO.



CAPITULO III. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN.

Art. 80.- CONDICIONES DE PARCELACION

Ninguna parcela edificable tendra una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.

El frente minimo no sera inferior a 12 m. y debera inscribir un circulo de 12 m. de diametro.

Art. 81.- OCUPACION MAXIMA

Sera del 33% de la superficie de la parcela.

Art. 82.- EDIFICABILIDAD MAXIMA DE LA PARCELA

No superara los 0,5 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Art. 83.- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

1. Sera de dos plantas, baja y primera.

Las alturas de piso tendran las mismas condiciones que la definidas para las edificaciones segun la alineacion de vial.

2. Se restringe la altura maxima de la edificacion a una planta para la zona creada en acceso a Aldea Blanca.

Art. 84.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Se permitira por encima de la planta 1<sup>a</sup>, pabellones de escalera, torreones, terrazas, cubiertas, lavaderos, etc... con una superficie maxima del 20% de la planta de cubierta.

2. En la modalidad de cubierta inclinada, esta debera estar inscrita en un angulo de 30° apoyado en la linea cornisa. El espacio resultante no podra ser destinado a piezas vivideras.

Art. 85.- RETRANQUEOS

1. La edificacion quedara separada con fachada por todos sus linderos y

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de FEBRERO 1987

EL SECRETARIO,

retranqueada 5 m. a via y 3 m. a lindero.

2. En caso de que estas líneas de fachada vengan definidas en el plano de ordenación correspondiente regiran estas alineaciones sobre aquellas. Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.



#### Art. 86.- SOTANOS

1. No seran habitables y su altura minima no sea inferior a 2,50 m.
2. La altura de sotano no superara los 1,20 m. sobre cualquier punto del terreno. En caso de contrario tendria la consideracion de planta.
3. La ocupacion de sotano no podra superar el 40% de la superficie de la parcela, ni ocupar la zona del jardin delantero.

#### Art. 87.- JARDINES

1. Se considerara como tal la superficie de la parcela no ocupada por la edificacion, que en ningun caso sera inferior al 66% de la superficie de esta.
2. Como minimo un 20% de esta superficie se destinara a zona ajardinada, con un arbol de porte por cada 100 m. o fraccion.
3. El aparcamiento en superficie no ocupara mas de un 20% de esta superficie y en ningun caso ocupara la zona del jardin delantero donde se estara ademas a lo dispuesto en los Art. 78 y 79.

#### Art. 88.- VUELOS

Se admiten incluidos dentro del 33% de la ocupacion maxima. Los retranqueos se mediran a partir de estos.

#### Art. 89.- ADAPTACION TOPOGRAFICA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. En caso de que se precise la nivelacion del suelo en terrazas para la adaptacion de la casa al terreno debera cumplirse:
  - a) Las terrazas en los lindes de parcela no podran superar 1,50 m. por encima y 2 m. por debajo de la cota natural del linde.
  - b) No podra existir ningun muro de contencion interior de parcela o en lindero superior a 3,50 m. de altura.

El texto referendado ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 2 SEPTIEMBRE 1987



EL SECRETARIO,

Art. 90.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

1. Se consideraran incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habran de cumplir las condiciones de ocupacion.

Pudiendo pegarse al lindero de gondo, en las demas guardara las condiciones de retranqueo.

2. No superara una planta de altura, ni 2,50 m. de altura reguladora. En ningun caso cualquiera de sus elementos constructivos sera superior a los 3,00 m.

3. No se consideraran como tales los elementos de construccion no permanente como pergolas, invernaderos etc...

Art. 91.- CONSTRUCCIONES CONJUNTAS

Se permitira realizar edificaciones con caracter plurifamiliar, siempre y cuando se cumplan las demas condiciones de volumen, uso y esteticas definidas en estas Normas.

*El texto refundido no sido*

A. ...ado por el Pleno de esta Corporación.

en sesión de 28 FEBRERO 1987



**EL SECRETARIO,**

**CAPITULO IV. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ABIERTA**

**Art. 92.- CONDICIONES DE PARCELACION**

Ninguna parcela edificable tendra una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. El frente minimo no sera inferior a 20 m. y debera poder inscribir un circulo de 20 m. de diametro.

**Art. 93.- OCUPACION MAXIMA**

Sera del 40% de la superficie de la parcela.

**Art. 94.- EDIFICABILIDAD MAXIMA DE LA PARCELA**

No superara los 1,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

**Art. 95.- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION**

1. En caso de no venir definida en la ordenaza de zona, no superara las 4 plantas.

2. La altura del piso sera analoga a las de los otros tipos edificatorios.

**Art. 96.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA**

Igual al Art. 70.

**Art. 97.- SOTANOS**

1. Igual al Art. 79.

2. La ocupacion del sotano no sobrepasara el 60% de ocupacion de parcela, que en ningun caso podra coincidir con la zona del jardin delantero, - que debera mantenerse libre de ocupacion.

**Art. 98.- RETRANQUEOS**

1. Los bloques de edificacion se separaran cinco metros de la alineacion de la calle y los linderos.

2. Podran adosarse dos bloques de distanci parcelas cuando haya convenio

*El texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 07 FEBR. 1987

**EL SECRETARIO,**



con el propietario colindante. Esta se establecera como derecho real mediante escritura publica inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podra cancelarse sin autorizacion municipal previa.

**Art. 99.- SEPARACION DE BLOQUES**

1. La distancia entre bloques nunca sera menor que  $3/4$  de su altura, - medida sobre la rasante mas alta de las calles a que de fachada la parcela.
2. En los tesoreros in huecos de piezas vivideras, podra reducirse tal dimensio a la mitad de la altura del parrafo anterior.

**Art. 100.- VUELOS**

1. Se admiten incluidos dentro del 40% de la ocupacion maxima.
2. Los retranqueos de fachada podran ser superados por los vuelos que se regiran por el Art. 88.

**Art. 101.- JARDINES**

1. Los jardines delanteros se regiran por los Art. 78 y 79.
2. El resto de la parcela no ocupada por la edificacion se destinara a - jardin para el esparcimiento del edificio, no pudiendo superar el aparcamiento al aire libre un 15% de la superficie de la parcela no ocupada por la -- edificacion.

**Art. 102.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES**

Se rigen por el Art. 90.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 10 DE SEPT. 1987



EL SECRETARIO  
CAPITULO V. NORMATIVA HIGIENICAS DE LA EDIFICACION.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LA VIVIENDAS

Art. 103.- CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD

1. Quedan prohibidas las viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no dan a la calle o espacio público.
2. Asimismo, se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semi-sótanos.

Art. 104.- FRENTE MINIMO DE FACHADA DE LAS VIVIENDAS

1. Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada al espacio público y patio manzana no inferior a 5,50 m.
2. En ningún caso el frente de fachada de vivienda al espacio público será inferior a 4,50 m.

Art. 105.- SUPERFICIE UTIL

1. Se entiende por superficie útil o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro interno de los cerramientos de la vivienda.
2. Se incluirá la superficie de los espacios exteriores de uso privativo al 50%, como terrazas, miradores, tendedores, siempre que estén cubiertos.
3. A efectos del cómputo de superficies útiles mínimas de los espacios de la vivienda, no será considerada la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 2,20 m.

Art. 106.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Es la suma de todas las superficies cubiertas de la edificación.

Art. 107.- SUPERFICIE MINIMA DE LA VIVIENDA

La superficie útil mínima de la vivienda, según el programa funcional,

El texto refundido ha sido  
 Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de 07 FEB. 1987  
**EL SECRETARIO,**



será la deducida de la fórmula  $S_u = 36 + (n-2) \times 10$  que equivale a:

PERSONAS PROGRAMA FUNCIONAL	2	3	4	5	6	7	8	n
SUPERFICIE UTIL MINIMA	36	46	56	66	76	86	96	$36+(n-2) \times 10$

**Art. 108.- ALTURA MINIMA**

1. La altura libre de la vivienda entre pavimento y techo acabado, será como mínimo de 2,50 m.
2. En piezas que no sean estancia, comedor, cocina o dormitorio, se podrá disminuir hasta 2,30 m.

**Art. 109.- PROGRAMA FUNCIONAL MINIMO**

1. La vivienda con programa funcional mínimo será aquella destinada a albergar de manera continua a una familia que consta de cocina, estar-comedor baño y un dormitorio de dos camas.
2. Se ampliarán asimismo las viviendas definidas en el cuadro adjunto, según el tipo de pieza y el programa funcional.

SUPERFICIE UTIL EN M2		
PIEZA	Hasta 4 personas	Más de 4 personas
COCINA	5	8
COCINA-COMEDOR	8	10
ESTAR	14	16
ESTAR-COMEDOR	16	18
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	24
TOTAL ZONA COMUN	22	26

**Art. 110.- CONDICIONES DE ILUMINACION**

Toda pieza habitable, salvo los aseos, tendrán iluminación a través de un hueco cuya superficie no será inferior a 1/8 de su superficie útil.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de SEPTIEMBRE. 1987



EL SECRETARIO,

Art. 111.- CONDICIONES DE VENTILACION

1. Toda cocina dispondra de un conducto de evacuacion de humos directo al exterior.
2. Los cuartos de aseo, independientemente de un posible ventilacion e iluminacion natural, dispondran de un conducto de ventilacion forzada.

Art. 112.- HUECOS DE PASO

El ancho libre minimo de las lineas de paso sera establecido en el siguiente cuadro

SITUACION DE PASO	ANCHO MINIMO LIBRE
ACCESO A VIVIENDA	0,80 m.
COMEDOR-ESTANCIA	0,80 m.
INTERIOR	0,70 m.

Art. 113.- DIMENSIONES MINIMAS DEL VESTIBULO DE LA VIVIENDA

1. Las dimensiones minimas del vestibulo de la vivienda seran de 1,10 m. por 1,10 m.
2. Sera obligatorio a partir de los programas funcionales de 3 personas.

Art. 114.- ANCHURA MINIMA DE PASILLOS Y ESCALERAS INTERIORES

1. Los pasillos tendran una anchura minima libre de paso de 0,90 m., no permitiendose estrechamientos puntuales menores de 0,85 metros.
2. Las escaleras interiores de vivienda tendran una anchura minima libre de paso de 0,80 m.

Art. 115.- DORMITORIO DOBLE CONYUGAL

1. Tendra superficie minima de 10 metros cuadrados (10 m2.), sin incluir la destinada al armario si lo hubiera.
2. Debera poder incluir un circulo de 2,60 m. de diametro.

*El texto referenciado ha sido*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEBR 1987

EL SECRETARIO,



**Art. 116.- DORMITORIO DOBLE**

1. Tendrá superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>), sin incluir la destinada al armario si lo hubiera.
2. Si las camas se disponen en paralelo, el ancho mínimo es de 2,50 m. y si se disponen a lo largo de 1,90 m.

**Art. 117.- DORMITORIO INDIVIDUAL**

1. Tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>), sin incluir la destinada al armario si lo hubiera.
2. La anchura mínima será de 1,90 m.

**Art. 118.- COCINA**

1. La superficie mínima será, según el programa funcional, la definida en el Art. 109.
2. El banco de trabajo tendrá una anchura mínima de 0,50 m y el espacio situado en contacto con el mismo un metro diez (1,10).

**Art. 119.- ESTANCIA**

1. La superficie mínima será, según el programa funcional, la definida en el Art. 109.
2. En toda estancia deberá poder incluirse un círculo de diámetro no inferior a 3,00 m. no debiendo existir estrechamientos inferiores a 2,70 m.

**Art. 120.- CUARTO DE ASEO**

1. Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro, cuyo acceso puede tener lugar sin pasar por el dormitorio o cocina.
2. Su superficie mínima será de 3,5 m<sup>2</sup>. y 1,50 m. de dimensión mínima. Si el inodoro se encuentra en dependencia distinta, tendrá al menos 1,6 m<sup>2</sup>. de superficie y 0,90 m. de lado mínimo.

**Art. 121.- NORMAS BÁSICAS PARA INSTALACIONES.**

Las instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones generales de o-

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de EL. 1987



bligado cumplimiento vigentes en el momento de su aplicacion y, en todo ca-

las siguientes:

- a) Normas basicas para la instalacion interior de suministro de agua — (Orden M.I. 9-12-75).
- b) Reglamento electrotecnico de baja tension (Decreto 2413/ 1.973, de 20 de Septiembre).
- c) Normas basicas para instalaciones de gas en edificios habitados (Orden P. Gobierno 29-3-74).
- d) NBE-CA-81 Condiciones Acusticas en los Edificios.  
NBE-CT-79 Condiciones Termicas en los Edificios.  
NBE-CPI-81 Condiciones de Protaccion contra Incendios en los Edificios.

#### Art. 122.- AISLAMIENTO

Los cerramientos de fachada y medianeras en vivienda, garantizaran como minimo un aislamiento termico acustico de una pared de bloque de 20 cm.

Entre viviendas contiguas doble pared de 9 cm.

#### II. ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES

##### Art. 123.- VESTIBULO DEL EDIFICIO

1. Junto a la puerta de acceso al edificio para edificaciones de mas de 2 viviendas, debera poder inscribirse un circulo de 2,10 m.

La altura minima libre del vestibulo sera de 2,50 m.

Los espacios de acceso desde la entrada o vestibulo hasta la escalera o ascensor tendran un ancho no inferior a 1,20 m.

2. En el espacio destinado a zona de espera del ascensor en el vestibulo de entrada, debera poder inscribirse un circulo de 1,40 m. de diametro.

3. El vestibulo de vivienda sera independiente de cualquier otro paso, acceso, local comercial o industrial.

##### Art. 124.- ACCESO A VIVIENDAS

Los pasillos de acceso interiores del edificio no seran menores de 1,20

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 07 DE SE. 1987



en la zona de espera del ascensor debera poder inscribirse un circulo

1,40 m.

**Art. 125.- ASCENSOR OBLIGATORIO**

Sera obligatoria la instalacion de ascensor para todo edificio que tenga cuatro o mas plantas.

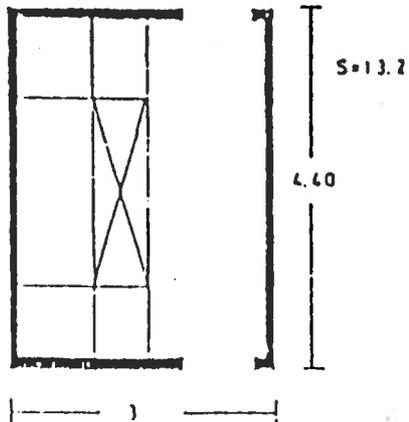
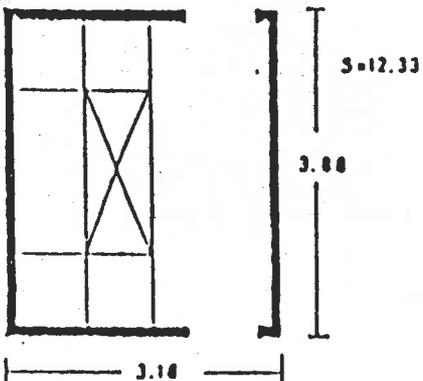
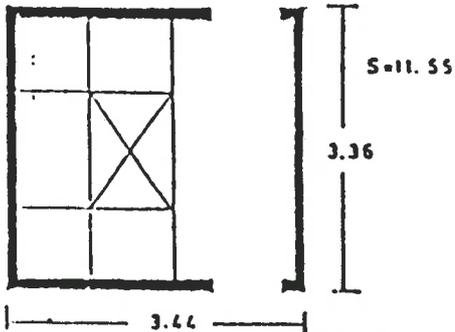
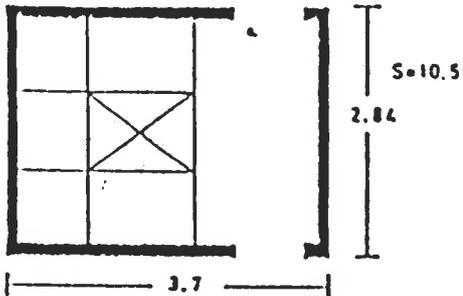
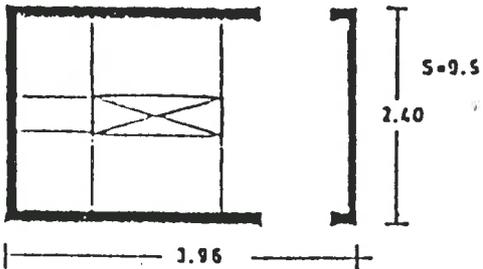
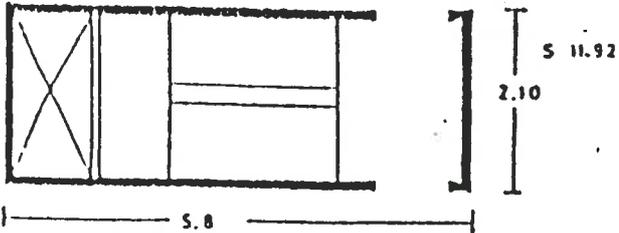
La cota de origen del ascensor en la planta de acceso coincidira con la cota de esta, o bien podra estar separado mediante rampa de pendiente no superior al 8%.

**Art. 126.- ESCALERAS EN EDFICIOS PLURIFAMILIARES**

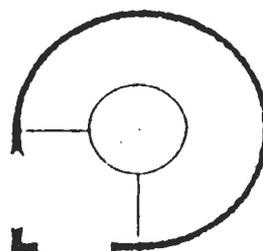
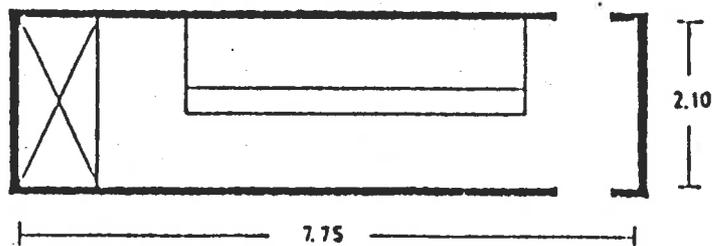
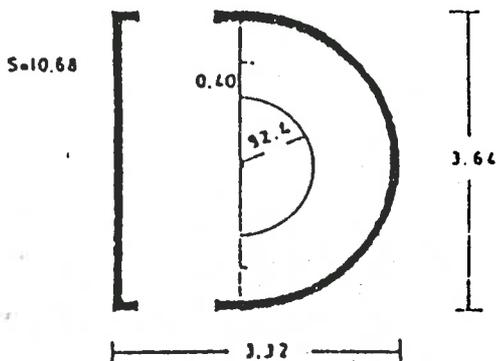
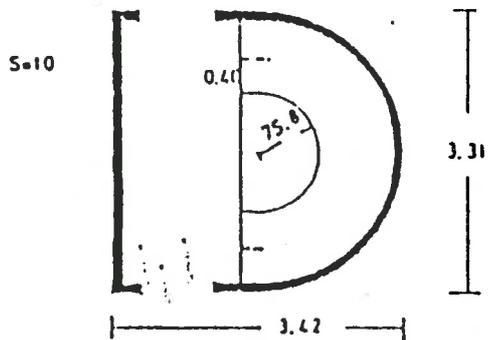
1. Los peldaños de las escaleras de uso comun a varias viviendas tendran como minimo 0,26 m. de huella, sin contar la moldura y 0,18 m. de contrahuella maxima.
2. No se permitira la construccion de mesetas o rellenos partidos.
3. En los tramos curvos, la medida de la huella se tomara a 0,40 m. del pasamanos desde la curva limite de menor radio.
4. El ancho minimo de escaleras sera de 0,90 m. libres de zancas, 1 metro los descansillos intermedios, 1,20 los rellanos de piso sin ascensor y 1,40 m. los rellanos de ascensor.

**Art. 127.- ILUMINACION Y VENTILACION DE LAS ESCALERAS (Ver Grafico)**

1. Las escaleras tendran iluminacion y ventilacion al exterior en cada planta mediante aberturas de 1,25 m<sup>2</sup>.
2. Se exceptuaron las escaleras con ventilacion e iluminacion central en edificios no mayores de 5 plantas, La dimension minima del hueco de la claraboya en cubierta sera del 33% de la superficie total del recinto de la escalera.
2. El hueco de la escalera debera estar integrado en el recinto de la misma, formando parte de su organizacion arquitectonica no admitiendose soluciones en que este se situe marginalmente. Habra de tener una superficie minima de 1 m<sup>2</sup>. segun las soluciones que se definen en el grafico adjunto.



S=9.4 *Este proyecto ha sido*  
0.40  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de FE 27.56 1987  
EL SECRETARIO.



en sesión de 28 SEPT. 1987

EL SECRETARIO,



CAPÍTULO VI. NORMATIVA ESTÉTICA Y DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACION.

NORMATIVA ESTÉTICA GENERAL DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 128.- ADAPTACION AL ENTORNO**

1. Los propietarios y sus arquitectos deberán tener presente al proyectar las edificaciones, que las responsabilidades del mantenimiento de la calidad del espacio construido corresponda al Ayuntamiento, que podrá prohibir aquellas edificaciones claramente atentorias contra el entorno o el paisaje y - plantear las modificaciones oportunas.

2. Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, en lo referente a la composición arquitectónica general de alturas, cubiertas, topografía, color, etc.

**Art. 129.- FACHADAS**

1. Se consideraran como tales todos los parametros de un edificio visibles desde el exterior del mismo. Siempre que queden medianeras al descubierto -- sera obligatorio el tratamiento de las mismas con identicos materiales, textura, color que las de fachada principal.

2. Su composición debe obedecer a criterios de integridad, de manera que exista correspondencia entre el todo y las partes y el resultado final sea unico.

3. Igualmente debiera responder a las características morfológicas del sitio en que se realice. La composición y tamaño de los huecos no puede justificarse solo por la correspondencia con las características dimensionales - del programa interior.

4. La composición debiera insistir en la resolución de las plantas bajas en relación a la fachada y al terreno o rasante en que se asienta. No se permiten obras de Nueva Planta o Reforma que atenten contra la unidad de la misma o introduzcan elementos no acordes con ella.

5. En el caso de existir entreplantas, los huecos de estas deberán integrarse con las de la planta baja.

**Art. 130.- MATERIALES DE COLOR**

1. Se emplearan en el exterior de las fachadas materiales de buena cali-

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 DE SE. 1987

EL SECRETARIO.



que, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad dificulten la conservación y protección de la obra y perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. Las fachadas, muros y verjas de cerramiento que lindan con la vía pública tendrán un zocalo de piedra natural o artificial, de al menos 60 cm. de altura sobre rasante. En cualquier caso deberá acabarse mediante enfoscados de cemento y pintura.

3. El color será libre, aconsejándose los colores claros y pasteles. Siempre deberán adaptarse a las condiciones ambientales del lugar.

#### Art. 131.- CUBIERTAS

1. Salvo lo regulado en la ordenanza de zona, podrán ejecutarse en la modalidad de azotea o cubierta inclinada de teja.

2. En ningún caso podrá superponerse en cada elemento volumétrico las dos modalidades, no permitiéndose la mansarda ni los aleros rematados con teja.

3. Se tendrá especial cuidado en la composición y tratamientos de materiales de los elementos cubiertas, así como de los elementos técnicos de las instalaciones; en la idea de considerar la cubierta como otra fachada.

#### II. NORMATIVA DE PROTECCIÓN EDIFICATORIA

##### Art. 132.- OBJETO DE ESTA NORMATIVA

1. La Normativa de protección de la edificación tiene por objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a mantener el patrimonio arquitectónico, así como a preservar los ambientes tradicionales característicos del proceso de formación del espacio edificado, de la memoria colectiva y valores culturales de San Miguel de Abona.

2. Asimismo, fijar las edificaciones a proteger y su grado de intervención, que figuran en el catálogo anexo (Art. 25 L.S.) y definir la Normativa a cumplir por las edificaciones que se construyan en el ámbito de protección ambiental de la Zona del Casco Tradicional de San Miguel.

##### Art. 133.- DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

A parte de la documentación exigida en el Art. 14 se precisarán los siguientes documentos:

en sesión de 2 SEÑE, 1987

EL SECRETARIO,



- a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las actuaciones a ejecutar.
- b) Alzado del tramo o tramos de calle a que de ~~fachada~~ el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.
- c) Levantamiento del edificio a 1/ 100 a estado actual con detalle de su uso y estado de elementos constructivos y estructurales.

#### Art. 134.- TIPOS DE OBRAS

1. Se diferencian los siguientes tipos de obras:
  - a) Restauración: Con ella se pretende la reproducción de las condiciones originales de la construcción no admitiendo aportaciones de nuevo diseño, eliminando las superposiciones y añadidos no acordes con los valores de la misma.
  - b) Conservación: Obras cuya finalidad es cumplir las obligaciones de la propiedad del edificio en cuanto a las condiciones de ornato, mantenimiento, reparación, salubridad, consolidación de los elementos constructivos y estructurales de la edificación, etc. En ella se permite la introducción de elementos de diseño técnico distintos de los originales, aunque acordes con la composición del mismo, así como pequeñas modificaciones de la distribución.
  - c) Restauración: Obras cuya finalidad es rehabilitar o reutilizar la edificación para acomodarla a las exigencias del uso actual o al cambio de este. Se permite la transformación de elementos, acomodándose al mantenimiento básico del tipo distributivo.
  - d) Obras de modificación de volumen: De remonte y/ o ampliación del edificio.
  - e) Obras de sustitución edificatoria: Permiten la demolición de la edificación originaria bajo la condición de que la nueva edificación se adapte a la Normativa ambiental de la zona.

#### Art. 135.- NIVELES DE PROTECCIÓN

1. Nivel de protección de catálogo.

En este nivel se protege la construcción existente y se aplica a los edificios que por sus valores de reconocimiento de la estructura urbanística valores compositivos y arquitectónicos de la edificación, así como valores

en sesión de 20 DE MAYO DE 1987  
**EL SECRETARIO,**



los valores historico-culturales irreproducibles, valores constructivos y de material, son indispensables para el mantenimiento de la calidad ambiental. El tipo de obra permitida se especifica en la ficha del catalogo adjunto.  
Nivel de protección ambiental.

En este nivel se protegen las cualidades morfológicas y compositivas de todas las edificaciones comprendidas en el ámbito territorial en que se aplica, Zona de la Calle General Franco del Casco de San Miguel de Abona definido en el plano de ordenación Nº 3.

**TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS SEGUN LOS DOS NIVELES DE PROTECCION**

	NIVEL DE CATALOGO	NIVEL AMBIENTAL
RESTAURACION	SI	SI
CONSERVACION	SI	SI
RESTRUCTURACION	SI	SI
AUMENTO VOLUMEN	NO	SI
SUSTITUCION	NO	SI

**Art. 136.- CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES NIVEL DE PROTECCION AMBIENTAL**

**1. Composición de fachadas:**

- a) Los huecos de las fachadas deberán situarse de tal forma que equidisten del centro a los extremos y existirá una estricta correspondencia vertical entre los ejes de los mismos.
- b) Tendrán una proporción de 5/ 8 a 1/ 2 las ventanas, y de 1/ 2 a 1/ 3 las puertas, y los despieces de carpintería seguirán los modelos tradicionales.
- c) La alineación de la calle se resolverá mediante fachada plana con definición mural de la misma, prohibiéndose los cuerpos volados y los vaciados.

**2. Planta:**

Deberá responder a una geometría elemental con la inclusión de aquellos elementos propios de la arquitectura tradicional, patio, escaleras, pasarelas, galerías, etc.

El texto referenciado ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEB. 1987



**EL SECRETARIO,**  
Cubierta:

No se permitira ningun elemento constructivo en cubierta a distancia inferior a 3 m. paralela a la linea de fachada, incluso caja escaleras ascensor, lavaderos, etc.

4. Materiales y color:

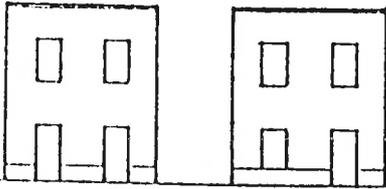
- a) El acabado de fachada se ejecutara en enfoscado y pintado lisos, con colores claros o pasteles.
- b) Las carpinterias seran de madera preferiblemente pintada o tintada.

ESQUEMAS ORIENTATIVOS DE FACHADAS PARA EL NIVEL DE PROTECCION AMBIENTAL (Grafico Art. 136).

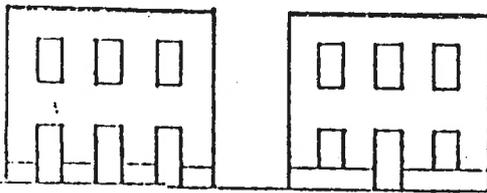
*El texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de **26 FEBRERO 1997**

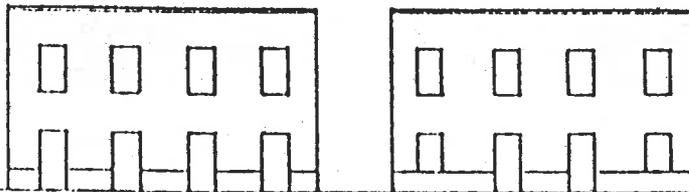
EL SECRETARIO,



DOS HUECOS (PARCELA TIPO 6 m.)



TRES HUECOS (PARCELA TIPO 8 m.)



CUATRO HUECOS (PARCELA TIPO 12 m.)

Se permite hacer una puerta de garage de 2,70 m. de anchura max., de manera que este incluida en la compensacion de la fachada o forme un cuerpo anexo a la misma. Debera ser de madera pintada.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEBR. 1987

-55-



EL SECRETARIO,

REGLAMENTACION DE LOS USOS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 137.- CLASIFICACION DE LOS USOS

1. Se entiende por uso de los terrenos o edificaciones el destino que pue de darse a los mismos conforme al Planeamiento.

2. El Planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres usos globales: RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, RUSTICO, y un conjunto de usos complementarios cuya mision es servir de desarrollo a los usos globales.

3. Los usos complementarios se clasifican en tres grupos:

- a) Comunicaciones y otras infraestructuras.
- b) Espacios libres.
- c) Usos de la Edificacion.

4. Dentro de cada uno de estos tres grupos se establecen la siguientes clases y categorias:

a) Comunicaciones y otras Infraestructuras:

1) Carretera y Caminos: Categorias

- 1ª Autopistas
- 2ª Carreteras Generales
- 3ª Carreteras Locales
- 4ª Caminos

Se estara a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 51/ 1.974.

2. Red Viaria Urbana: Categorias

- 1ª Rambla
- 2ª Vias con Mediania
- 3ª Via doble Sentido
- 4ª Calle Ordinaria
- 5ª Peatonal
- 6ª Serventia
- 7ª Aparcamiento

b) Espacios Libres: Categorias

- 1ª Parque Municipal
- 2ª Parque Urbano
- 3ª Plaza
- 4ª Juego Niños
- 5ª Verde Peatonal

EL SECRETARIO,



c) Usos de la Edificación: Clases

- 1ª Vivienda
- 2ª Residencial
- 3ª Comercial
- 4ª Oficinas
- 5ª Industrial
- 6ª Espectáculos
- 7ª Salas de Reunión
- 8ª Religioso
- 9ª Cultural y Docente
- 10ª Deportivo
- 11ª Sanitario-Asistencial
- 12ª Garage Aparcamiento
- 13ª Agropecuario

**Art. 139.- SIMULTANEIDAD DE USOS**

1. Cuando en una misma edificación se localicen varios usos estos deberán ser compatibles entre si y cumplir las condiciones que se determinan para cada uno de ellos en esta Normativa.

2. Los usos no comprendidos en la clasificación inicial, se asimilaran por analogía a las establecidas en ellas.

**Art. 140.- USOS PUBLICOS, PRIVADOS Y COLECTIVOS**

1. A efectos del regimen juridico general de los Usos en estas Normas y en los Planes que se desarrollen, los usos se diferencian en:

- a) USOS PUBLICOS: Usos y servicios publicos realizados por la Administracion o por gestion de particulares sobre bienes de dominio publico.
- b) USOS COLECTIVOS: Usos Privados destinados al publico y a los que se accede por la pertenencia a una asociacion, agrupacion, club, sociedad, colegio, etc.
- c) USOS PRIVADOS: Se consideran aquellos usos privados en vienes de domi nio privado.

2. Se considerara EQUIPO COMUNITARIO a los usos publicos y colectivos.

En el suelo destinado a equipo y dominio publico podra otorgarse concesi on o derecho de superficie para ser destinado a dicho suelo al Equipo previs to en el Plan.

EL SECRETARIO.



**Art. 141.- RED VIARIA URBANA**

1. Se entiende por tales los elementos dedicados a la circulación y acceso a las edificaciones dentro de las zonas previstas para los desarrollos urbanos.

2. Según sus categorías deberán de cumplir las siguientes condiciones:

a) Categoría 1ª: RAMBLAS: Se entiende por tal la vía urbana de doble sentido con elemento central peatonal capaz de apoyar dos alineaciones de arbolado de porte.

El ancho mínimo de este elemento será de 6,00 m. y el de la rambla de 20,00 m..

Para que el elemento central pueda tener consideración de zona verde deberá tener un ancho mínimo de 12,00m.

La velocidad máxima: 40 km./ h y los carriles de 2,75 m.

b) Categoría 2ª: VIA CON MEDIANIA: Vía urbana con elemento central peatonal de ancho inferior a 6,00m.

El ancho mínimo de vía será de 15,00 m. velocidad máxima 40 km/ h y carriles mínimo de 2,75 m. de ancho.

c) Categoría 3ª: VIA DE DOBLE SENTIDO: Su ancho mínimo será de 12 m., cumpliendo analogas condiciones de velocidad y ancho de carriles.

d) Categoría 4ª: CALLE ORDINARIA: Calle de un sentido de ancho inferior a 12 m. Carriles de 2,50 m.

e) Categoría 5ª: PEATONAL: Calle reservada al tráfico de peatones. Ancho mínimo 4,00 m.

f) Categoría 6ª: SERVENTIA: Vía de carácter privado, ancho mínimo 3,00m.

g) Categoría 7ª: APARCAMIENTOS: Se estará a lo dispuesto en el R.P.L.S.

**Art. 142.- ESPACIOS LIBRES**

1. Se incluyen en el las zonas verdes de dominio y uso público del sistema general o local destinadas a esparcimiento de la población.

2. Se consideran las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: PARQUE MUNICIPAL: Se entiende por tal la zona verde de ámbito municipal, incluida dentro de la reserva que prevee la L.S. Art. 12 de 5m<sup>2</sup>. / hab.

Podrá localizarse por iniciativa municipal en el suelo no urbanizable (De protección o general) y en unidades de superficie no inferior a las 2 Ha.

en sesión de 12 FEBR 1987

EL SECRETARIO,



Categoría 2ª: PARQUE URBANO: Se precisara una superficie minima de 5.000 m2., y poder inscribir un circulo de 30 m.

Su tratamiento se adeduarda a las características del paisaje siendo obligatorio el arbolado de porte.

Se permite la construcción de arquitecturas propias del parque, como kioscos, templetos, pergolas, etc.

c) Categoría 3ª: PLAZA: Se precisara una superficie minima de 400 m2. y poder inscribir un circulo de 20 m.

Se permiten condiciones analogas a la categoria 2ª.

d) Categoría 4ª: VERDE PEATONAL: Son elementos conectados o incluidos en el sistema viario que tiene categoria de zona verde, para lo cual se exige una superficie minima de 300 m. no siendo su ancho inferior a 12 m.

#### Art. 143.- USOS DE VIVIENDA

Es el destinado a alojamiento o residencia familiar.

Se establecen las siguientes categorias:

- 1ª) Vivienda Unifamiliar: La situada en la parcela, independiente o con acceso propios desde la calle
- 2ª) Vivienda Plurifamiliar: Aquella que tiene acceso a elementos comunes.

#### Art. 144.- USO RESIDENCIAL

Es el uso que corresponde a los establecimientos destinados a alojamientos comunitarios o a los del ramo de la Hosteleria.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª) Establecimientos con mas de 100 camas
- 2ª) Establecimientos hasta 100 camas

#### Art. 145.- USO COMERCIAL

Corresponde a los locales abiertos al publico en los que se ejerzan actividades de trafico comercial, alm acenes comerciales y locales para prestación de servicio al publico.

Se permitira el almacenamiento de productos, siempre que no esten incluidos dentro del Reglamento de Actividades Molestas, Pelegrosas e Insalubres.

en sesión de 26 FEBR. 1987

EL SECRETARIO.



Aquellos que por sus características originen molestias, se regiran por las condiciones establecidas para el Uso Industrial.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª) En edificio exclusivo.
- 2ª) En plantas bajas y/ o piso.
- 3ª) Mercados.

#### Art. 146 USO OFICINAS

Se incluyen en este las actividades administrativas de caracter publico o privado y los despachos profesionales.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª) En edificio exclusivo.
- 2ª) En plantas bajas y/ o piso.
- 3ª) Oficinas profesionales anexas a vivienda propia.

#### Art. 147.- USO INDUSTRIAL (Ver Grafico)

1. Se comprenden en este uso las siguientes actividades:

- a) Las industrias destinadas a la obtencion, transformacion y transporte de productos.
- b) Los almacenes industriales destinados a la conservacion, guarda y distribucion de productos.
- c) Talleres de reparacion y estaciones de servicio y lavado.
- d) Cualquier otra actividad que por sus características pueda resultar - molesta, peligrosa o insalubre.

2. Se consideran las siguientes categorias:

Categoria 1ª. Industria permitida junto a la vivienda:

Comprende aquellas actividades no molestas a la vivienda de caracter familiar o personal.

Categoria 2ª. Industria tolerada vivienda colindante:

Talleres que por sus características no produzcan molestias para el vecindario.

Categoria 3ª. Industria incomoda permitida por zonas:

Comprende aquellas actividades que, aun con adopcion de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda.

Categoria 4ª. Gran almacen industrial:

Categoria 5ª. Pequeña industria incomoda:

Son las pequeñas industrias no admitidas contiguas a la vivienda,

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEBRERO, 1987

-60-



EL SECRETARIO,

pero si contiguas a otros uso e industrias.

Categoría 6ª. Mediana industria:

Comprende aquellas actividades que por su peligrosidad deben situarse en núcleos industriales al efecto, alejados de núcleos urbanos.

3. Se definen las siguientes situaciones:

- 1ª. En locales de edificios destinados a vivienda.
- 2ª. En plantas bajas de edificios en zona residencial.
- 3ª. En edificios exclusivos en zona residencial.
- 4ª. En manzana completa en zona residencial.
- 5ª. En zona industrial.
- 6ª. Aisladas de las zonas urbanas.

#### Art. 148.- USO DE ESPECTACULOS

Comprende los locales abiertos al público y destinados a la exhibición de cualquier tipo de representación, atracción, exposición, competición, etc.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª. Locales de mas de 1.000 espectadores.
- 2ª. Locales de 250 a 1.000 espectadores.
- 3ª. Locales hasta 250 espectadores.

#### Art. 149.- USO DE SALAS DE REUNION

Comprende los locales abiertos al público y destinados al esparcimiento y recreo comunitario.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª. Casinos cafes, bares tabernas y restaurantes de max de 300m2.
- 2ª. Los anteriores hasta 300 m2.

#### Art. 150.- USO RELIGIOSO

Comprende los locales abiertos al público destinados a la practica del culto, cualquiera que fuera la confesion.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª. Conventos.
- 2ª. Iglesias y Centros Parroquiales.

#### Art. 151.- USO CULTURAL Y DOCENTE

en sesión de

1987

EL SECRETARIO,



Comprende los locales destinados a la practica de la enseñanza y al desarrollo de la cultura en cualquier modalidad.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª. Centros Culturales.
- 2ª. Centros de Pñescolares, E.G.B., B.U.P., C.O.U.
- 3ª. Academias con menos de 50 alumnos.

#### Art. 152.- USO DEPORTIVO

Se incluyen en el los locales y edificios destinados a la practica y enseñanza deportiva.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª. Polideportivos cubiertos.
- 2ª. Polideportivos descubiertos.

#### Art. 153.- USO SANITARIO-ASISTENCIAL

Es el que corresponde al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª. Centros entre 100 y 200 camas o mas 4.000 m2.
- 2ª. Centros entre 20 y 100 camas ó 800 y 4.000 m2.
- 3ª. Centros hasta 20 camas ó 800 m2. superficie.

#### Art. 154.- GARAJE APARCAMIENTO

Se incluyen en el los locales destinados a la guarda de vehiculos, de motos, incluso zonas de paso, espera, etc.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª. En superficie exterior de parcela.
- 2ª. En planta piso o sotano.

#### Art. 155.- USO AGROPECUARIO

Se incluyen en el las edificaciones destinadas a la explotacion, aprovechamiento y almacen de productos agricolas e instalaciones pecuarias.

Se consideran las siguientes categorias:

- 1ª. Salon agricola.
- 2ª. Invernadero.
- 3ª. Instalacion pecuaria.

GRAFICO Art. 147.- PERMISIBILIDAD USO INDUSTRIAL

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 DE FEBRERO DE 1987

EL SECRETARIO.

GRADO DE TOLERANCIA		SITUACION					5ª ZONA INDUSTRIAL
T: TOLERADO X: PROHIBIDO	1ª JUNTO, VDA.	2ª PLANTAS BAJA	3ª EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4ª MANZANA COMPLETA	5ª		
1ª PERMITIDA JUNTO A VIVIENDA	T	T	T	-	-	-	
2ª TOLERADA VIVIENDA COLINDANTE	X	100m2 3Kw	100m2 3Kw	T	-	-	
3ª INCOMODA PERMITIDA POR ZONAS	X	300m2 7Kw	300m2 7Kw	T	T	T	
4ª ALMACEN INDUSTRIAL	X	500m2 12Kw	500m2 12Kw	T	T	T	
5ª PEQUEÑA INDUSTRIA INCOMODA	-	NO ESP.	NO ESP.	NO ESP.	NO ESP.	NO ESP.	
6ª MEDIANA INDUSTRIA	X	X	X	X	T	T	
	-	-	-	-	A PARTIR DE 1000m2 25Kw	A PARTIR DE 1000m2 25Kw	
	-	-	-	-	NO ESP.	NO ESP.	
	-	-	-	-	NO ESP.	NO ESP.	



SUPERFICIE MAXIMA ADMITIDA POR CATEGORIA  
NIVEL DE POTENCIA INSTALADO ADMITIDO POR CATEGORIA  
NO ESP.: NO ESPECIFICADO


El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEBR. 1987  
EL SECRETARIO,

-63-



4:

ZONAS

Art. 156.- DEFINICION (Ver Grafico)

1. Se entiende por zona el ambito territorial definido a efectos de orientar el proceso de Urbanizacion y Edificacion, y en la cual actua un regimen de Ordenanza uniforme.

Pueden delimitarse subzonas en estas, a traves del desarrollo de Planeamiento, para establecer una graduacion de la edificabilidad o distintas ordenaciones edificatorias.

2. En el ambito de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona y la regulacion de zonas urbanas existentes y en las Urbanizaciones a desarrollar habra de atenderse a alguna de las Ordenanzas que a continuacion se desarrollan.

(Ver hojas anexas).

CUADRO REGULACION DE USOS POR ZONAS (Grafico Art. 156)

*Texto referendado ha sido*  
 Aprobado por el Pleno de esta Corporación

USO (Ver art. 137 a 155)		ZONA DE ORDENAMIENTO						
P: PERMITIDO (Ver art. 138) T: TOLERADO X: PROHIBIDO		ZONA Casco Tradicional	ZONA Consolidación Núcleos	ZONA Recreación	ZONA Residencial	ZONA Nuevos Asentamientos	ZONA Industrial Servicios	ZONA Función Residencial
CLASE	CATEGORIA	1	2	3	4	5	6	7
VIVIENDA	1ª Unifamiliar	P	P	P	P	P	X	P
	2ª Plurifamiliar	P	P	P	T	P	X	P
RESIDENC	1ª Más de 100camas	X	T	T	X	T	X	T
	2ª Hasta 100camas	T	T	T	T	T	X	T
COMERCIAL	1ª Edif. Exclusivo	T	T	T	X	T	P	T
	2ª P. Baja y/o piso	P	P	P	X	P	P	P
	3ª Mercados	T	T	T	T	T	T	T
OFICINAS	1ª Edif. Exclusivo	P	P	P	X	P	P	T
	2ª P. Baja y/o piso	P	P	P	X	P	P	P
	3ª Despacho Anex.V.	P	P	P	T	T	X	T
INDUSTRIAL	1ª Perm. junto Viv.	T	T	T	T	T	X	T
	2ª Tol. Viv. Col.	T	T	T	X	T	T	T
	3ª Incómoda zona	X	T	T	X	T	T	X
	4ª Alm. Industrial	X	T	T	X	T	T	X
ESPECTAC.	1ª Más de 1.000esp.	X	T	T	X	T	T	T
	2ª De 250 a 1.000e.	T	T	T	X	T	T	T
	3ª Hasta 250 esp.	T	T	T	X	T	T	T
	4ª S. REUNION	1ª Más de 300 m. <sup>2</sup>	T	T	T	X	T	P
RELIGIOSO	2ª Hasta 300 m. <sup>2</sup>	T	T	T	T	T	P	T
	1ª Convento	P	P	P	P	P	P	P
CULTURAL	2ª Igles.-Cent. Parr.	P	P	P	P	P	P	P
	1ª Cent. Cultural	P	P	P	P	P	P	P
DOCENTE	2ª Pre.-EGB+ BUP	P	P	P	P	P	T	P
	3ª Academies	P	P	P	P	P	T	P
DEPORTIVO	1ª Polid. Cubierto	T	P	P	T	P	P	P
	2ª Polid. Descubier.	T	P	P	T	P	P	P
SANTUARIO	1ª Más de 100camas	X	X	T	X	T	X	T
	2ª Entre 20 y 100 c.	X	T	T	X	T	X	T
ASISTENCIA	3ª Hasta 20 camas	T	P	P	X	P	X	P
	1ª En Exterior	T	T	T	T	T	T	T
GRUPO	2ª En Pl. Piso ó S.	T	T	T	T	T	T	T
	1ª Salón Agrícola	X	T	T	X	T	T	X
	2ª Invernadero	X	X	X	X	X	X	X
GRUPO	3ª Inst. Pecuaria	X	X	X	X	X	X	X

26 FEBRERO 1987

en sesión de

EL SECRETARIO,



Art. 157.- ZONA 1.- CASCO TRADICIONAL

1. OBJETO DE LA ORDENANZA: Tiene por finalidad la regulación del régimen urbanístico y de la preservación de las condiciones ambientales y protección edificatoria del conjunto de la calle Gral. Franco del casco de San Miguel de Abona.

2. DELIMITACION: Comprende la zona de la calle Gral Franco y alrededores de San Miguel, según plano de Ordenación nº 3.

3. TIPO DE EDIFICACION: Alineado a vial, sin retranqueos.

4. ALTURAS Y ALINEACIONES: Ver Plano de Ordenación nº 3.

5. CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 al 156 y cuadro Regulación Art. 156.

6. CONDICIONES ESTETICAS: Regira la Normativa estética general Art. 128 a 131 y la Normativa de Protección Edificatoria Art. 124 a 128.

Documento adjunto de Catalogo y graficos Art. 136.

7. SISTEMA DE URBANIZACION: Sistema de Urbanización inicial.

8. SISTEMA DE ACTUACION: Compensación-Cooperación en apertura nuevas vialidades.

Expropiación caso de no repartir cargas. Expropiación actuaciones aisladas.

Obra municipal ordinaria en la ejecución de obras.

9. EQUIPAMIENTO: Analogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura máxima que las de la zona.

10. CONDICIONES PARTICULARES: El Ayuntamiento velará expresamente por el mantenimiento de la zona,

Cualquier actuación deberá supeditarse al preceptivo informe y/ o licencia.

en sesión de 2 DE FEBRERO DE 1987  
EL SECRETARIO.



Art. 158. ZONA 2.- CONSOLIDACION DE NUCLEOS

1. OBJETO DE LA ORDENANZA: Regula el regimen urbanistico de los nucleos urbanos existentes en el Municipio, cuya finalidad a traves de las Normas es consolidar y completar su estructura urbanistica.
2. DELIMITACION: Comprende las zonas urbanas de los nucleos de Municipio, San Miguel casco, El Fronton, Tamaide, El Roque, Aldea Blanca, Las Zocas, - El Monte, Las Chafiras segun se definen en los planos de Ordenacion anexos.
3. TIPO DE EDIFICACION: Alineada a vial con y sin retranqueos; la edificacion podra ordenarse por tramos con jardin delantero y/ o laterales, en cuyo caso debera comprobarse que nunca quedan medianeras al descubierto. La existencia de estas obligara a la edificacion colindante a resolverla. (Ver grafico Art. 158).
4. ALTURAS Y ALINEACIONES: Ver Planos de Ordenacion nº 2 al 9.
5. CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 a 156 y graficos Art. 156.
6. CONDICIONES ESTETICAS: Regira la Normativa General, Art. 128 a 131.
7. SISTEMA DE URBANIZACION: Se permite el Sistema de Urbanizacion diferida, que exigira el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor (Ver Art. 33 a 38).
8. SISTEMA DE ACTUACION: Actuaciones aisladas: expropiacion y obra municipal ordinaria.
9. EQUIPAMIENTO: Analogas características de tipo de edificacion, edificabilidad y altura maxima que las de la zona.
10. CONDICIONES PARTICULARES: Dada la variedad de tipologias edificatorias y los problemas puntuales de alineaciones y rasantes, el Ayuntamiento definira las mismas en el terreno con precision, previa cualquier actuacion, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

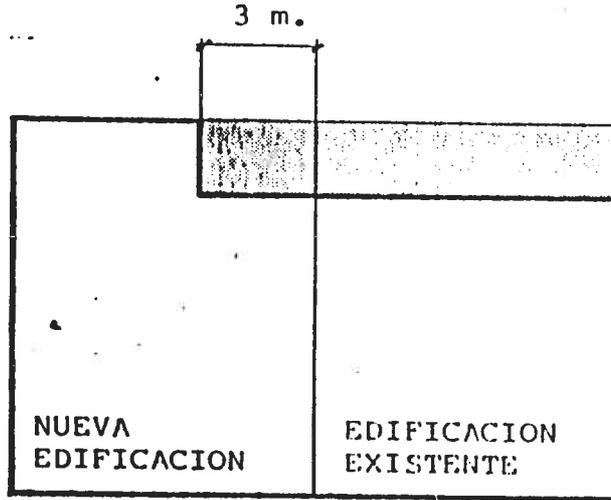
El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 25 SEPT. 1987



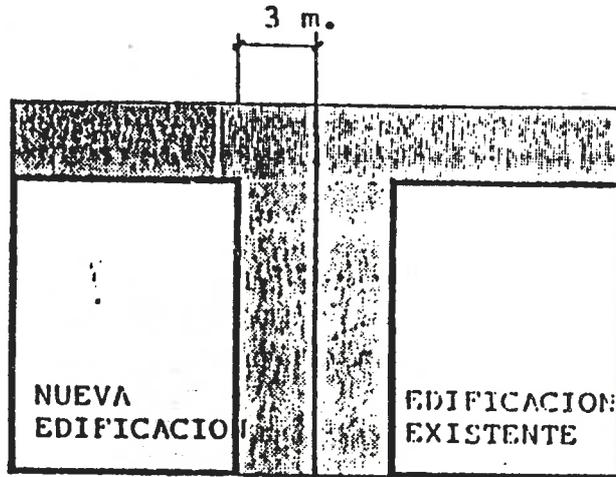
EL SECRETARIO,  
GRAFICO Art. 158.3.

Resolución de encuentros de tipos edificatorios (alineada a vial continua o con jardín delantero), en caso de no venir definidas las alineaciones en los planos de ordenación.

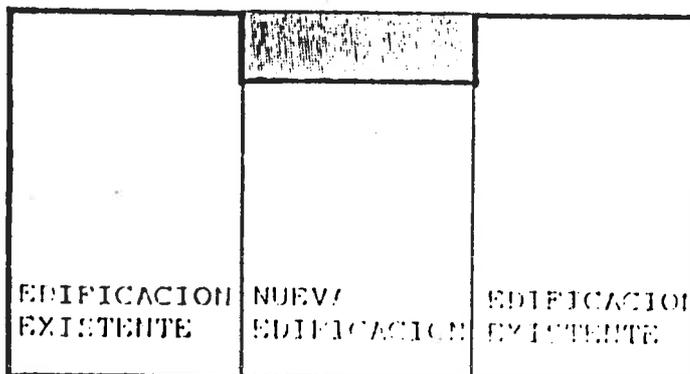
EJEMPLOS USUALES



ES OBLIGATORIA



ES OBLIGATORIA



NO SE PERMITE

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 SEPT. 1987

EL SECRETARIO.



Art. 159.- ZONA 3.- CRECIMIENTO DE NUCLEOS

1. OBJETO DE LA ORDENANZA: Regula las condiciones urbanísticas de las zonas definidas como actuaciones en Suelo Urbano (A.S.U.) y polígonos en el suelo apto para urbanizar tipo P-1 entendidas como operaciones de crecimiento dentro de los núcleos urbanos existentes en la actualidad en San Miguel.
2. DELIMITACION: Aparece delimitada en los planos de Ordenación anexos - (San Miguel, Tamaide, El Roque, Aldea Blanca, Las Zocas, Las Chafiras, El Monte).
3. TIPO DE EDIFICACION: Alineada a vial, con y sin tetranqueos.
4. PARAMETROS URBANISTICOS:  
Alineaciones: De borde definidas en los planos de Ordenación correspondientes. Las interiores, caso de no estar definidas a desarrollar mediante el Plan Parcial o Especial correspondiente.  
Altura max.: En cualquier forma de ordenación: 3 Plantas.  
Densidad max.viv./ Ha.: 50 viv./ Ha.  
Standares: A.S.U. (Art. 41), Polígono (Art. 48).
5. CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 a 156 y cuadro Art. 156.
6. CONDICIONES ESTETICAS: Regira la Normativa General Art. 128 a 131.
7. SISTEMA DE URBANIZACION: Se permite el Sistema de Urbanización diferido que exigira el establecimiento de un convenio entre Ayuntamiento y promotor (Ver Art. 33 a 38).
8. SISTEMA DE ACTUACION: Compensacion-Cooperacion.  
Exigira el desarrollo de Proyectos de Parcelación (A.S.U. detallados), Plan Especial (A.S.U. no detallado), Plan Parcial (Polígono).
9. EQUIPAMIENTO: Analogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura max. que las de la zona.
10. CONDICIONES PARTICULARES: Se precisaran a través del desarrollo del Planeamiento correspondiente.

*El texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 SEPT. 1987  
EL SECRETARIO,

-69-



160.- ZONA 4.- RESIDENCIAL DE NUCLEOS

OBJETO DE LA ORDENANZA: Regula aquellas zonas cuyo destino fundamental es crear tejidos residenciales de baja densidad y con mejora de las condiciones de residencia.

2. DELIMITACION: Comprende las zonas denominadas como tal, en San Miguel casco (Poligono P-2), El Monte y Aldea Blanca.

Aparecen delimitadas en los planos de Ordenacion correspondientes.

3. TIPO DE EDIFICACION: Alineada a vial con jardin delantero y ciudad-jardin.

4. PARAMETROS URBANISTICOS:

Alineaciones: Planos de Ordenacion nº 3 y 10.

Alturas: 1 y 2 plantas (Ver planos de Ordenacion)

Edificabilidad max.: 0,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Densidad max: 25 viv./ Ha.

Standares: Ver Art. 41 a 48.

5. CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 a 156 y cuadro Art. 156.

6. CONDICIONES ESTETICAS: Art. 128 a 131.

7. SISTEMA DE URBANIZACION: Se admite el sistema de Urbanizacion diferida (Art. 33 a 38).

8. SISTEMA DE ACTUACION: Compensacion-Cooperacion.

En los poligonos tipo P-2 exigira el desarrollo de Plan Parcial.

9. EQUIPAMIENTO: Analógas características de tipo de edificacion, edificabilidad y alt. max. que las de la zona.

10. CONDICIONES PARTICULARES: El Planeamiento Parcial debera concretar las mismas en orden a conseguir una uniformidad en el tratamiento y ordenacion resultante.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

-70-

en sesión de ~~2 SEPT 1987~~  
EL SECRETARIO,



161. ZONA 5.- NUEVOS ASENTAMIENTOS

1. OBJETO DE LA ORDENANZA: Tiene por finalidad la regulación de tejido residencial de la zona a desarrollar en el cruce de Las Chafiras y en El Monte.

2. DELIMITACION: Ver planos de Ordenacion, Poligonos P-3

3. TIPOS DE EDIFICACION: Alineada a vial con y sin tetranqueos.

4. PARAMETROS URBANISTICOS:

Alineaciones: La propuesta de Ordenacion es indicativa no Normativa, obligada como estructura urbanistica global si bien el Plan Parcial debera ajustar y desarrollar la propuesta definitiva.

Edificabilidad max.: 0,70 m2./m2.

Densidad max. viv./ Ha.: 50 viv./Ha.

Standares Plan Parcial: Art. 48.

5. CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 a 156 y cuadro Art. 156.

6. CONDICIONES ESTETICAS: Art. 128 a 131.

7. SISTEMA DE URBANIZACION: Se admite el sistema de urbanización diferida (Art. 33 a 38).

8. SISTEMAS DE ACTUACION: Compensacion-Cooperacion.

Se exige el desarrollo de Plan Parcial y Proyecto de Urbanizacion.

9. EQUIPAMIENTO: Analogas características de tipo de edificación, edificabilidad y alt. max. que las de la zona.

10. CONDICIONES PARTICULARES: El desarrollo del Plan Parcial debera obligatoriamente plantear una propuesta de Proyectos Tipo, segun las distintas tipologias edificatorias previstas, asi como la regulacion de sus características formales y esteticas.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEBR. 1987

-71-

EL SECRETARIO,



Art. 162.- ZONA 6.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS

1. OBJETO DE LA ORDENANZA: Regulacion de la zona con destino industrial (pequeña industria), comercio servicios y locales de distribucion y almacenaje, en la zona del cruce de Las Chafiras y en Guargacho.

2. DELIMITACION: Ver Plano de Ordenacion nº10.

3. TIPO DE EDIFICACION: Alineada a vial, con y sin retranqueos.

4. PARAMETROS URBANISTICOS:

Parcelacion: Parcela minima 360 m2.,

Alineaciones: Prpuesta de Ordenacion indicativa no Normativa en plano nº 10, el Plan Parcial debera ajustar y desarrollar la propuesta definitiva.

Edificabilidad max.: 0,70 m2./m2.

Altura max.: 2 plantas.

Standares Plan Parcial:

Viario: 15%

Verde: 10%

Equipo: 4%

5. CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 a 156 y cuadro Art. 156.

6. CONDICIONES ESTETICAS: Art. 128 a 131.

7. SISTEMA DE URBANIZACION: Se admite sistema de Urbanizacion diferido (Art. 33 a 38).

8. SISTEMA DE ACTUACION: Compensacion-Cooperacion.

En suelo urbanizable se exige desarrollo de Plan Parcial y Proyecto de urbanizacion.

9. EQUIPAMIENTO: Analogas características de tipo de edificacion y altura que las de la zona.

En la zona de equipo, se admite dedicar una parcela de 5.000 m2. a parque Bomberos comarcal. (Zona de Chafiras).

10. CONDICIONES PARTICULARES: El Plan Parcial debera regular obligatoriamente las características formales y esteticas particulares de esta zona.

*El texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

EL SECRETARIO 1087

Art. 163.- ZONA 7.- TURISTICO RESIDENCIAL



1. OBJETO DE LA ORDENANZA: La regulación de las condiciones urbanísticas de la zona de nueva creación en el litoral costero.

2. DELIMITACION: Comprende la zona costera Municipal entre el C.I.T.N. El Guincho y la playa de Colmenares. Según Plano Ordenación nº 1.

3. TIPO DE EDIFICACION: Admite edificación alineada a vial ciudad-jardín y edificación abierta.

4. PARAMETROS URBANISTICOS:

Alineaciones: El Plan Parcial ajustará y definirá los mismos.

Altura max.: Será de 4 plantas, admitiéndose 5 plantas en el supuesto de uso de hotel. Se respetarán las servidumbres aeronáuticas.

Edificabilidad max.: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Un 35% de la edificabilidad se destinará a hotel, sin que en este porcentaje puedan computarse los apartoteles o establecimientos similares.

Densidad viv./ Hab.: 25 viv./ Hab. (equivalentes a 100hb/Ha)  
Standares Plan Parcial: Art. 47

5. CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 a 156 y cuadro Art. 156.

6. CONDICIONES ESTETICAS: Art. 128 a 131.

7. SISTEMA DE URBANIZACION: Es obligado el sistema de Urbanización inicial (Ver Art. 33 a 38).

8. SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

9. EQUIPAMIENTO: Análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura max. que los de la zona.

10. CONDICIONES PARTICULARES: El Plan Parcial fijará preceptivamente condiciones estéticas particulares que aseguren una unidad y continuidad urbana entre tejidos y tipos edificatorios.

Igualmente se prohíbe la ordenación urbana del tejido residencial con fondos de saco, siendo obligada su ordenación mediante trazados continuos de calles y manzanas.

EL SECRETARIO,



Art. 164.- ZONA 8.- INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION

OBJETO DE LA ORDENANZA: Regulacion de la zoan con destino a la media-industria (Categoria 6 Art. 147), asi como cualquier actividad que por su caracter pueda resultar nociva, peligrosa o insalubre, a la zona proxima al nudo de comunicacion, en Las Chafiras.

2. DELIMITACION: Ver Plano de Ordencaion nº 10.

3. TIPO DE EDIFICACION: Naves industriales y naves para-industriales.

4. PARAMETROS URBANISTICOS:

Parcelacion: Parcela minima 1.000 m2., frente max. 20 m. e inscribir circulo de 20 m.

Alineaciones: Propuesta de Ordencaion indicativa no Normativa en Plano nº 10, el Plan Parcial debere ajustar y desarrollar al propuesta definitiva.

Edificabilidad maxima: 0,50 m2./m2:

Altura maxima: 1 planta.

Standares Plan Parcial:

Viario: 15%

Verde: 10%

Equipo: 4%

Equipo general: 8%

8.CONDICIONES DE USO: Ver Art. 137 a 156 y cuadro Art. 156.

6. CONDICIONES ESTETICAS: Art. 128 a 131.

7. SISTEMA DE UR ANIZACION: Se admite sistema de urbanizacion diferido (Art. 33 a 38).

8. SISTEMA DE ACTUACION: Compensacion-Cooperacion. En suelo urbanizable se exige desarrollo de Plan Parcial y Proyecto de urbanizacion.

9. EQUIPAMIENTO: Analogas características de tipo de edificacion y altura que las de la zona.

10. CONDICIONES PARTICULARES: El Plan Parcial debere regular obligatoriamente las características formales y esteticas particulares de esta zona.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

- 74 -

en sesión de

Art. SECRETARÍA ZONA 9.- C.I.T.N. " EL GUINCHO "



Se regula por la Ordenanza del Plan de Remodelación del C.I.T.N., según el reglamento aplicable a estas zonas y que es:

TITULO I.- DISPOSICIONES COMUNES

ARTICULO 1.- Las presentes normas de Ordenanzas regirán para todas y cada una de las obras que se lleven a cabo en los terrenos a que afecta la presente Remodelación del Plan Parcial de Ordenación del Centro de Interés Turístico Nacional " EL GUINCHO ".

ARTICULO 2.- En todo lo no previsto en el presente planeamiento, en tanto no se halle en contradicción con lo en él dispuesto, serán de rigurosa observancia las prescripciones concretas que, en cada caso, se establezcan en los oportunos contratos de traslación de dominio, -- así como en los reglamentos que rijan la Asociación Administrativa de Propietarios o cualquier otro que, a los fines del mejor desarrollo de la Urbanización, sean dictados por personas o entidades competentes para ello.

ARTICULO 3.- Los distintos artículos de estas ordenanzas tienen por objeto reglamentar, de acuerdo con las exigencias del art. 10 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el uso de los terrenos a que se refieren las mismas, en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales de cada zona.

ARTICULO 4.- Todas las obras de infraestructura que se llevan a

*El texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 DE FEBRERO, 1987

EL SECRETARIO.



cabo como consecuencia de este planeamiento, por estar previs- -  
as en el mismo, deberán redactarse mediante los correspondien- -  
tes Proyectos de Urbanización, de acuerdo con las exigencias del  
artículo 11 de la citada Ley del Suelo.

ARTICULO 5.- Las edificaciones a realizar, conforme previene el  
presente Plan, deberán ir precedidas de su preceptivo Proyecto -  
de Edificación en la forma dispuesta en las Ordenanzas Genera-  
les del Municipio.

ARTICULO 6.- Previamente a la ejecución de las obras se deberá -  
obtener la correspondiente licencia en la forma prevista por la  
Legislación vigente.

ARTICULO 7.- Toda propiedad está sujeta a las normas vigentes -  
en materia de orden público o interés social, así como a las -  
que, por inexcusables imperativos de interés general de la urba-  
nización, se pueden dictar con carácter normal o de emergencia,  
por las autoridades competentes en cada caso, respecto a la ma-  
teria.

Asimismo será objeto de especial prohibición cualquier activi-  
dad que contraviniese las normas elementales de convivencia en  
el Centro, ya afecte al orden público, ya a la moral o buenas -  
costumbres, ya, en fin, a la convivencia ciudadana, aunque no -  
estuviese tipificada en concretas normas de ordenanzas. Todos -  
los conflictos que pudieran surgir por esta causa, habrán de -  
ser sometidos a la jurisdicción de las actividades competentes  
por razón de la materia.

*El Texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEB. 1987



EL SECRETARIO,

ARTICULO 8.- La edificación gozará de la exención de los derechos y tasas municipales dispuestos en los artículos 89 y 190 de la Ley del Suelo y en el Decreto de 30 de junio de 1.966,- siempre que se acredite o garantice en forma legal el estricto cumplimiento de las condiciones previstas en los mismos.-

TITULO I.-BIS.- SISTEMA DE ACTUACION.-

El sistema de actuación será el de Compensación.-

SUELO URBANO DEL C.I.T.N. EL GUINCHO

En el Suelo urbanizable clasificado en las Normas Subsidiarias, aprobadas el 28-04-83, del Centro de Interés Turístico Nacional de El Guincho se establecerán las siguientes determinaciones:

- a) Número máximo de camas: 7.800.-  
Edificabilidad máxima: 195.000 m2.-
- b) En la calificación de uso hotel, el número máximo de plantas será de cinco, debiendo respetarse las servidumbres aeronáuticas.-
- c) En la calificación de uso residencial, el número de plantas será de tres.-
- d) El campo de golf no podrá ser inferior a dieciocho hoyos y respetará la superficie mínima reglamentaria.-
- e) Deberá preverse la necesidad de disponer de depuradora de aguas residuales, a efectos de reutilización. Deberá ubicarse en el lugar mas adecuado. Se exigirá la realización de esta, o al menos de una fase autonoma de la misma y la correspondiente red complementaria, dentro de la primera etapa del plan y su terminación dentro de la penultima etapa.-

La normativa determinará las características técnicas y sanitarias de la depuradora y estación de bombeo, de tal forma que se garantice su perfecto funcionamiento y mantenimiento y su adaptación y tratamiento del entorno. De la misma forma, el Plan Parcial deberá garantizar el abastecimiento de agua potable mediante producción industrial, de tal manera que cubra las necesidades de la población potencial en su ámbito. Las previsiones para su ejecución deberán incluirse en el plan de etapas y estudio económico-financiero del Plan Parcial.-

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 7 DE FEBRERO 1987  
EL SECRETARIO,



TITULO II.- ORDENANZAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

ARTICULO 9.- Superficie.- Las Ordenanzas Generales de la Urbanización hacen referencia a la totalidad de la misma, es decir, a las 166 Ha. que la integran.

ARTICULO 10.- Solar, Se define como tal, a efectos de estas Ordenanzas, toda parcela, cualquiera que sea su forma, dimensiones, superficie y uso a que se destina y que reúna las condiciones establecidas por la Ley del Suelo.

ARTICULO 11.- Edificabilidad.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Queda determinada por el volumen edificable expresado en m.3 / m.2. de superficie de la parcela o zona de que se trate.

El cómputo de este volumen se hará multiplicando las superficies construidas por la altura del suelo de la planta considerada al suelo de la superior. No serán computables los locales no habitables situados en sótanos sin posibilidad de ventilación, ni iluminación.

Sobre la totalidad de la actuación no se podrá superar la cifra máxima de 0'90 m.3 / m.2 para la edificación.

ARTICULO 12.- Densidad.- Se considera como tal el número de habitantes por unidad de superficie. Se autoriza un valor máximo de 75'39 Hab. / Ha., para la población residencial.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 21 SEPT 1987

- 78 -



EL SECRETARIO,

ARTICULO 13.- Ocupación en planta.- Es la superficie ocupada por una edificación en un solar, determinada por las líneas de fachada del edificio en proyección horizontal sobre el mismo, excluidos los voladizos no cerrados.

ARTICULO 14.- Zonificación.- La solución urbanística propuesta para este Plan, prevé las siguientes zonas, cuya de finición se efectúa en posteriores artículos.

a) Alojamientos:

- Unifamiliar aislada
- Bungalows
- Apartamentos
- Aparthotel
- Hotelera

b) Servicios:

- Centro cívico
- Centro comercial

c) Espacios libres:

- Público ( zona verde, viales, etc. )
- Privado ( Golf, zona deportiva )

ARTICULO 15.- Parcelaciones.- Se considerará parcelación toda división del terreno en dos o más solares. El desarrollo específico del plan se llevará a cabo mediante el oportuno proyecto de parcelación, de acuerdo con el artículo 83 y siguientes de la Ley del Suelo y las directrices reflejadas en todos los documentos de este plan, no permitiéndose ninguna variación que modifique los criterios básicos del mismo.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

- 79 -

en sesión de ~~6 FEB 1987~~  
**EL SECRETARIO,**



ARTICULO 16.- Obras de infraestructura.- Para llevar a cabo todas y cada una de las obras necesarias para la total ejecución del presente planeamiento, se observará lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, mediante los correspondientes proyectos de urbanización.

ARTICULO 17.- Accesos.- Se llevarán a cabo de acuerdo con las normas previstas por el Ministerio de Obras Públicas.

ARTICULO 18.- Red viaria.- Se clasifican las vías en: acceso, principales, secundarias, de servicios y paseos o sendas de peatones. Las características aproximadas de posición, trazado, pendientes y secciones, están expresados en los correspondientes planos. Su exacta definición corresponderá a los proyectos de urbanización que se redacten en su día.

ARTICULO 19.- Aparcamiento.- Los aparcamientos previstos en el plan son preceptivos en posición y superficie. Su espacio es público, exceptuándose los previstos en el mismo en las zonas determinadas como de uso privado, que quedarán debidamente justificados en otros artículos.

ARTICULO 20.- Abastecimiento de agua.- Se llevará a cabo el mencionado servicio con las garantías necesarias previstas en la legislación vigente, y de acuerdo con las siguientes normas. Se asegurará una dotación mínima de 200 l. por habitante y día, con un mínimo de 20 l. en hora punta. De no alcanzarse este caudal, se llevará a cabo la instalación de depósitos con capacidad mínima de 200 l. por habitante; las instalaciones se realizarán con la garantía de caudal y presión suficientes y con el grado de potabilidad

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

- 30 -

en sesión de 15 FEBRERO 1987

EL SECRETARIO,



exigido para estos casos.

ARTICULO 21.- Saneamiento.- Su ejecución se llevará a cabo -  
de acuerdo con las normas oficiales vigentes, mediante la --  
evacuación de las aguas residuales, con alcantarillado gene-  
ral, dispuesto con todos los elementos precisos; el efluente  
será depurado previamente a su vertido en el grado exigido -  
por la legislación actual en la materia.

ARTICULO 22.- Energía eléctrica.- Se garantizará una dotación  
mínima de 1 Kw. por habitante, realizándose la obra de acuer-  
do con las normas exigidas por la compañía suministradora y  
la reglamentación vigente. Mientras se lleve a cabo la conexi-  
ón definitiva, la compañía promotora se compromete a sumi- -  
nistrar la energía necesaria por el procedimiento que consi-  
dere más idóneo.

ARTICULO 23.- Iluminación.- Se prevé la iluminación de las -  
vías mediante la instalación de los luminarias correspondien-  
tes, alcanzándose unos niveles de 15 lux en las vías princi-  
pales y aparcamientos, 9 en las secundarias y 25 en el núcleo  
de acceso. Asimismo se procederá a establecer la iluminación  
complementaria en las zonas denominadas " espacios libres de  
uso público ".

ARTICULO 24.- Eliminación de basuras.- Se garantizará mediante  
el sistema que se considere más conveniente y de acuerdo con  
las reglamentaciones en vigor, habiendo de establecerse en -  
todo caso el correspondiente concierto con el Ayuntamiento, -  
para el mejor desarrollo del servicio y tomarse las medidas -  
necesarias para su ulterior tratamiento y eliminación.

*El texto referenciado ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 10 FEB. 1987

- 81 -

EL SECRETARIO.



ARTICULO 25.- Servicios asistenciales.- Se instalarán los - -  
servicios previstos en la zonificación del presente Plan de -  
Ordenación.

ARTICULO 26.- Servicios sociales, culturales, recreativos, etc.-  
En las ordenanzas particulares de cada zona se expresa su ubi-  
cación y características, no autorizándose la situación de --  
ninguno de ellos fuera de las zonas previstas.

ARTICULO 27.- Espacios libres.- Su situación y delimitación -  
quedarán reflejadas en los planos correspondientes, clasi- - -  
ficándose en espacios libres de uso privado y espacios li- - -  
bres de uso público.

De uso público:

Comprenden las zonas correspondientes a los servicios públi -  
cos y las reservas de terreno para parques, paseos y zonas - -  
de protección de elementos.

De uso privado:

Serán destinados a tal fin espacios reservados a instalacio -  
nes deportivas, clubs y jardines privados.

ARTICULO 28.- Repoblación forestal y jardinería.- En los es -  
pacios libres será obligación su adecuada repoblación fores -  
tal y jardinería; en los de uso público, a cargo de los pro- -  
motores, y en los de uso privado, una vez realizada la cons -  
trucción, los propietarios de las parcelas deberán realizar --  
el debido ajardinamiento y acondicionamiento del terreno - ---  
libre de la misma, al objeto de conseguir una armonía de - -  
conjunto en la urbanización.

El texto refundido ha sido

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de FEBRE. 1987

EL SECRETARIO.



ARTÍCULO 29.- Condiciones estéticas.- Todos los elementos  
levados a cabo como consecuencia de las distintas obras  
de infraestructura y complementarias de las mismas, debe-  
rán efectuarse con el máximo respeto a las condiciones es-  
téticas en favor de la armonía del conjunto.

*El texto refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 DE FEBRERO 1987

EL SECRETARIO,



TITULO III.- ORDENANZAS G NERALES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 30.- Usos.- La edificación podrá destinarse a: -

- 1) Uso residencial.
  - a) Unifamiliar aislada
  - b) Colectiva: bungalows y apartamentos.
  - c) Hotelero: aparthotel, hotel.
- 2) Uso industrial.- Se consideran como tal los siguientes:  
almacenes, garages, pequeños talleres y cualquier industria de servicio, siempre que resulten tolerables para las viviendas de la zona de ubicación o estén previstas en los espacios libres de uso público.
- 3) Uso público.
  - a) Comercial: tienen tal carácter las edificaciones destinadas a cualquier tipo de industria mercantil, autorizada por las disposiciones del derecho privado para las referidas actividades.
  - b) Cívico: tienen tal consideración las edificaciones destinadas a albergar a las entidades o funcionarios que desempeñen en el centro algún servicio de la Administración, pudiendo albergar asimismo a personas y bienes destinados a la prestación de los servicios de telecomunicaciones, sanitarios, religiosos, o cualquiera otros de uso público que se instalen en el centro, así como los locales destinados a oficinas de todo orden en íntima relación con la vida del centro.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

- 84 -

en sesión de 27 DE FEBRERO DE 1987

EL SECRETARIO.



El centro cívico tendrá como finalidad entre otras -  
el constituirse como sede social de la urbanización,  
teniendo acceso al mismo todos los habitantes de a-  
quella, y debiendo servir de domicilio de la Asocia-  
ción Administrativa de Propietarios que se forme.

- c) Asistencial, religioso, sanitario y de enseñanza.
- d) Social, recreativo y de espectáculo: Tienen carác- -  
ter aquellos que se utilicen como lugar de reunión -  
o de asociación de personas que formen o no parte -  
de la urbanización, siempre que se regulen por una -  
reglamentación específica de régimen interior, dic- -  
tada por la entidad promotora, directamente, o bien,  
en su caso, por la Asociación que al efecto se cons-  
tituya. Igual ocurrirá con todas las instalaciones -  
que hayan de servir para recreo y esparcimiento de -  
la población perteneciente a la urbanización.
- e) Recreativos.- Deportivos: Dichas instalaciones cuan-  
do sean cubiertas, se desarrollarán en régimen de -  
sociedad o de asociación, según sea el destino de -  
las mismas, entendiéndose como norma general que - -  
aquellas que tengan por objeto un fin netamente re -  
creativo se podrán llevar a cabo con ánimo de lucro,  
mientras que las que tengan un fin netamente depor-  
tivo se regirán, en general, por la Ley de Asocia- -  
ciones.

*El texto demandado ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEBR. 1987  
EL SECRETARIO.

- 85 -



ARTICULO 31.- Volumen.- El volumen contenido en cada ca- -  
no quedará especificado en las ordenanzas particulares - -  
de cada zona.

ARTICULO 32.- Alineación.- Las alineaciones exteriores y -  
rasantes a que han de sujetarse las construcciones, se- --  
rán las definidas y aprobadas en el Plan de Ordenación, --  
debiendo considerarse a estos efectos una oficial de ca --  
lle y otra de edificación, que quedan definidas en los - -  
apartados siguientes:

a) Línea oficial de calle.- Es la que figura en los pla --  
nos y proyectos oficialmente aprobados, como lími- ---  
tes en planta del espacio vial que corresponde a ca- --  
lles, plazas, etc., que ha de ser de uso público, y - -  
el que debe quedar de propiedad privada o pública, ----  
pero con destino distinto a la circulación.

b) Línea de edificación.- Es la que se fije en las or- - -  
denanzas de edificación y que señala el límite, a - - -  
partir del cual podrán o deberán levantarse las cons -  
trucciones y que, según los casos, podrá o no coin- --  
cidir con la línea oficial de calle.

ARTICULO 33.- Rasantes oficiales de calle.- Son los per --  
files longitudinales de las vías, plazas, calles, etc., -  
definidas, ya sea por planos de sección o por cotas ano --  
tadas en puntos de cierre de cruces de calles o cambios --  
de pendiente.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

- 86 -

en sesión de

26 FEB. 1987

EL SECRETARIO!



ARTICULO 34.- Rasante de la parcela.- La rasante de la parcela está constituida por la línea producida por la intersección de la superficie definida por las cotas - de los vértices formados por los linderos de la parcela con el plano vertical que pase por el punto medio de la fachada.

ARTICULO 35.- Edificación por debajo de la rasante.- Sólo lo será permitida la misma para uso de viviendas, cuando sobresalga de dicho perfil al menos el 50 % de la altura libre habitable en la totalidad de la planta. Debiendo - en cualquier caso estar dotados de ventilación. Esta - edificación es computable a efectos de volumen.

ARTICULO 36.- Retranqueos.- Se entiende por retranqueo - la distancia obligada de separación de la edificación, - respecto a los límites de la parcela.

ARTICULO 37.- Entrantes, salientes y vuelos.- Serán los que se marcan expresamente en las Ordenanzas Particula- res de cada zona.

ARTICULO 38.- Altura de edificación.- Es la distancia - vertical desde la rasante de Parcela ( art. 34 ), has- - ta el plano inferior al forjado, que forme el techo de - la última planta de pisos y a partir de la cual comien- - za la cubierta no habitable.

ARTICULO 39.- Altura máxima.- Las alturas reguladoras - de las edificaciones, serán variables, dependiendo de - la ordenación urbana prevista en cada zona.

El texto referendado ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

- 87 -

EL SECRETARIO.



Se miden en dos tipos de unidades:

- a) por número de pisos
- b) por distancias verticales

Cuando las Ordenanzas señalen límites para ambos tipos de unidades habrán de respetarse las dos.

En cuanto a la forma de medir la distancia vertical, - de no indicarse nada en las Ordenanzas Particulares de cada zona, se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada.

ARTICULO 40.- Edificación permitida por encima de la - altura máxima.- Las únicas edificaciones permitidas son la cubierta de tejado o azotea, caja de ascensor, escaleras, depósitos y chimeneas, no pudiendo exceder la altura máxima en más de 3.00 sobre la permitida. En caso de proveerse de azotea de peto, éste tendrá una altura no superior de 1.10 m. sobre la máxima permitida.

ARTICULO 41.- Altura de plantas.- La altura máxima libre en plantas de vivienda será de 2'50 m.; en locales de negocio, comerciales, etc., de 3'00m. y en garages y almacenes de 2'00 m.

ARTICULO 42.- Ocupación máxima en planta.- Es el máximo valor autorizado para la ocupación definitiva en el artículo 13.

ARTICULO 43.- Condiciones higiénicas de habitabilidad.- Se cumplirán las normas vigentes al respecto.

EL SECRETARIO,



ARTICULO 44.- Condiciones estéticas.

- a) Categoría de la edificación: Deberá considerarse en toda edificación, tanto en su programa como en su ejecución, la categoría que corresponda a esta urbanización residencial turística, declarada de Interés Turístico Nacional.
- b) De los materiales: Deberán emplearse en toda la edificación materiales de primera calidad, que no ocasionen desdoro para la categoría del tipo de edificación que corresponde a esta actuación, ni disienta de las condiciones propias del medio.
- c) De la edificación individual y de la de agrupación de edificios.- Deberán mantenerse las condiciones específicas previstas para las distintas zonas.
- d) De los elementos complementarios de la edificación.- En ningún caso estos elementos resaltarán sobre la edificación principal y se ajustarán a las condiciones de todo tipo con que se haya desarrollado ésta.
- e) Elementos naturales y medio ambiente.- Deberá procurarse mantener la estructura natural de los terrenos y su vegetación, conservándose en todo caso el equilibrio ecológico original de la zona.
- f) De los elementos paisajísticos.- En toda edificación perteneciente a este Plan, ha de considerarse como criterio fundamental para su ejecución la ordenación de su volumen, de forma que no se produzcan deformaciones del paisaje y se logre la mayor posibilidad de contemplación del mismo.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEB 1987

EL SECRETARIO,



g) De los elementos tradicionales.-

Serán tenidos en cuenta en la edificación los elementos que caracterizan las formas tradicionales de la arquitectura canaria, como asimismo la máxima adaptación y respeto al paisaje.

ARTICULO 45.- Dada el especial carácter turístico de esta -  
Urbanización, las condiciones exigidas para la edificación deberán, en todo caso, ajustarse a las normas dictadas por el Ministerio de Información y Turismo para los alojamientos hoteleros y extrahoteleros.

El texto referendado ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 DE FEBRERO DE 1987

EL SECRETARIO,



TITULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ARTICULO 46.- Zona Unifamiliar.- Las condiciones que deberán cumplir en la zona unifamiliar aislada serán las siguientes:

- a) Uso.- Se destinará a viviendas unifamiliares aisladas. - El aparcamiento será obligatorio en el interior de cada parcela.
- b) Parcela mínima indivisible.- Será de 1.000 m.2.
- c) Volumen máximo.- Será de 0'80 m.3 / m.2.
- d) Ocupación máxima en planta.- Será del 20 % de la parcela.
- e) Alineaciones interiores y exteriores.- Estas alineaciones cumplirán las condiciones de retranqueos que más adelante se especifican.
- f) Entrantes, salientes y vuelos.- No se autorizan vuelos -- sobre la línea de retranqueo.
- g) Número de plantas y altura de edificación.- El número máxi- mo de plantas es de dos y la altura máxima de la edifica- ción es de 6 m.
- h) Construcciones permitidas por encima de la altura máxi- ma.- Unicamente las permitidas en este apartado de las -- Ordenanzas Generales.
- i) Retranqueos.- De fachada principal a vía 5 m.; de las ra- santes 3 m.
- j) Condiciones higiénicas.- Cumplirán todas las estableci- das en las normas generales a este respecto.
- k) Condiciones estéticas.- Serán libres con las excepciones señaladas en las normas generales.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 DE FEBRERO 1987



EL SECRETARIO,

- 1) Cerramientos.- La altura máxima permitida para cerramientos de fábrica es de 0'60 m., siendo libre cuando sean de tipo vegetal.

ARTICULO 47.- Zona de bungalows o residencial de baja densidad.

- a) Uso.- Se destinará a viviendas que se puedan agrupar del modo más conveniente, contando cada una con acceso independiente.

El aparcamiento será obligatorio en el interior de cada parcela, con un mínimo de una plaza por cada 10 habitantes.

- b) Parcela mínima indivisible.- Será de 2.000 m.2.
- c) Volumen máximo.- Será de 0'75 m.3 / m.2 en todas las parcelas, excepto en la B<sub>5</sub> que será de 0'57 m.3 / m.2., y en la B<sub>6</sub> que será de 0'73 m.3 por m.2.
- d) Ocupación máxima en planta.- Será del 25 % en todas parcelas, excepto en la B<sub>5</sub> que será del 17'9 %.
- e) Alineaciones interiores y exteriores.- Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.
- f) Entrantes, salientes y vuelos.- El vuelo máximo que se permite a partir de las alineaciones establecidas es el de 1'50 m. para balcones y terrazas.
- g) El número máximo de plantas es el de 2 y la altura máxima de edificación de 6 m.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 02 DE FEBRERO DE 1987



EL SECRETARIO,

- n) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.- Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) Retranqueos.- De la fachada principal a vía 5 m.; de las restantes 3 m.
- j) Condiciones estéticas.- Serán libres con excepciones señaladas en las Ordenanzas Generales.
- k) Cerramientos.- Serán únicamente de elementos vegetales.
- l) Ordenanza especial.- Las edificaciones componentes de cada unidad de parcela tendrán el mismo criterio de composición, debiendo ejecutarse al menos mediante un único anteproyecto que asegure la armonía de su conjunto.

ARTICULO 48.- Zona vivienda colectiva.

- a) Uso.- Se destinará a viviendas colectivas, especialmente a apartamentos, permitiéndose en planta baja el uso comercial previo permiso del Excelentísimo Ayuntamiento correspondiente. El aparcamiento será obligatorio en el interior de cada parcela, al menos en la proporción de 1 por cada 4 apartamentos ó 100 m.2 de local comercial.
- b) Parcela mínima indivisible.- Se consideran así las definidas en el plano parcelario de este Plan.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26/EBE 1097



EL SECRETARIO.

Volumen máximo.- Será el siguiente:

PARCELA	m.3 / m.2.
A1	1'10 ✓
A2	3'40 ✓
A3	3'05 ✓
A4	2'85 ✓
A5	2'20 ✓
A6	1'75 ✓
A7	2'30 ✓
A8	2'50 ✓
A9	1'75 ✓
A10	1'65 ✓
A11	1'65 ✓
A12	1'30 ✓
A13	1'30 ✓
A14	1'10 ✓

d) Ocupación máxima en planta:

PARCELA	%
A1	20 ✓
A2	33'7 ✓
A3	28'9 ✓
A4	28'6 ✓
A5	16 ✓
A6	21'9 ✓
A7	35'2 ✓
A8	51'9 ✓

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 DE FEBRERO DE 1987



EL SECRETARIO,

PARCELA	%
A <sub>9</sub>	31'2
A <sub>10</sub>	40'7
A <sub>11</sub>	38'3
A <sub>12</sub>	40
A <sub>13</sub>	40
A <sub>14</sub>	20

- e) Alineaciones interiores y exteriores.- Cumplirán las condiciones de retranqueo más adelante especificadas.
- f) Entrantes, salientes y vuelos.- El vuelo máximo que se permite a partir de las alineaciones establecidas es el de 1'50 m. para balcones y terrazas, así como para cuerpos volados excepto en las parcelas A<sub>5</sub> y A<sub>6</sub> que se autoriza 1'8 m.
- g) Número máximo de plantas y altura de edificación.- Se distinguirán los siguientes casos: Parcelas A<sub>1</sub>, A<sub>7</sub>, A<sub>9</sub>, A<sub>10</sub>, A<sub>11</sub>, A<sub>12</sub>, A<sub>13</sub>, A<sub>14</sub>, el número máximo de plantas será el de dos y la altura máxima 6 m. Parcelas A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, A<sub>5</sub>, A<sub>6</sub>, A<sub>8</sub>, el número máximo de plantas será de cuatro y la altura máxima de 12'50 m. excepto parcelas A<sub>5</sub> y A<sub>6</sub> que se autorizan 14 m.
- h) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.- Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.

*El todo refundido ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 15 FEBR 1987



SECRETARIO,

- i) Retranqueos.- Se distinguen los siguientes casos:  
Parcelas A<sub>1</sub>, A<sub>7</sub>, A<sub>9</sub>, A<sub>10</sub>, A<sub>11</sub>, A<sub>12</sub>, A<sub>13</sub>, A<sub>14</sub>, en todos sus linderos será como mínimo de 5 m.  
Parcelas A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, A<sub>5</sub>, A<sub>6</sub>, A<sub>8</sub>, en todos sus linderos será como mínimo de 8 m.
- j) Condiciones higiénicas.- Cumplirán todas las establecidas en las normas generales.
- k) Condiciones estéticas.- Serán libres, con las excepciones señaladas en las Ordenanzas Generales.
- l) Cerramientos.- Quedan prohibidos, excepto los que se ejecuten con jardinería.
- m) Ordenanza especial.- Las edificaciones componentes de cada unidad de parcela también tendrán el mismo criterio de composición, debiendo ejecutarse al menos mediante un único anteproyecto que asegure la armonía de su conjunto.

**ARTICULO 49.- Zona hotelera.**

- a) Uso.- Los polígonos H se destinarán a uso hotelero, los AH a aporthotel y los AH + A se podrán combinar los usos de aparthotel y apartamentos, las plantas bajas podrán albergar aquellos locales comerciales acordes con este tipo de alojamientos y previa autorización de la Urbanización. El aparcamiento será obligatorio en el interior de la parcela en la proporción de 1 por cada 5 plazas hoteleras, o apartamentos o cada 100 m.2. de local comercial.



EL SECRETARIO,

- b) Parcela mínima indivisible.- No se autoriza división en ninguna de las expresadas en el plano parcelario.
- c) Volumen máximo.- Será el siguiente:

PARCELA	m.3 / m.2
H.C. Golf	0'85
H <sub>1</sub>	4'35
H <sub>2</sub>	3'10
H <sub>3</sub>	3'15
H <sub>4</sub>	3'15
H <sub>5</sub>	3'10
AH <sub>1</sub>	2'80
AH <sub>2</sub>	3'10
AH <sub>3</sub>	2'50
AH + A <sub>1</sub>	3'10
AH + A <sub>2</sub>	2'75

- d) Ocupación máxima en planta.- Será la siguiente:

PARCELA	%
H.C. Golf	30
H <sub>1</sub>	30'6
H <sub>2</sub>	30
H <sub>3</sub>	35'9
H <sub>4</sub>	33'7
H <sub>5</sub>	30
AH <sub>1</sub>	24'7
AH <sub>2</sub>	24'3
AH <sub>3</sub>	51'9
AH + A <sub>1</sub>	36'6
AH + A <sub>2</sub>	25'9

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

20 FEBR. 1987

en sesión de

EL SECRETARIO,



- e) Alineaciones interiores y exteriores.-- Cumplirán las condiciones de retranqueos más adelante especificadas.
- f) Entrantes, salientes y vuelos.-- El vuelo máximo que se permite a partir de las alineaciones establecidas, es el de 1'50 m. para balcones y terrazas, así como para cuerpos volados, excepto la parcela AH<sub>2</sub> que se autoriza 2 M.
- g) Número máximo de plantas y altura de la edificación:
- Parcela H.C. Golf. Número máximo de plantas 2, altura máxima 8'00 m.
- Parcelas H<sub>1</sub>, H<sub>3</sub>, H<sub>4</sub>. Número máximo de plantas 6, altura máxima 20 m.
- Parcelas H<sub>2</sub>, H<sub>5</sub>. Número máximo de plantas 6, altura máxima 20 m. sin sobresalir sobre la rasante oficial de la calle de cota superior más de una planta en la H<sub>5</sub> y dos en la H<sub>2</sub>.
- h) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-- Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) Retranqueos.-- En cualquier caso será respecto de todos los linderos la mitad de la altura de la edificación y como mínimo 5 m.
- j) Condiciones higiénicas.-- Cumplirán todas las establecidas en las normas generales de esta materia.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 SEPT. 1987  
en sesión de

- 98 -



EL SECRETARIO,  
EL SECRETARIO,

- k) **Condiciones estéticas.**- Serán libres, con las excepciones señaladas en las Ordenanzas Generales.
- l) **Cerramientos.**- Quedan prohibidos, excepto los -- que se ejecuten con jardinería.

ARTICULO 50.- Centro cívico.

- a) Usos.

Uso principal:

- 1) **Servicios públicos.**- Comprende los correspondientes a dotación administrativa, cultural, - comercial, social y esparcimiento, religioso, sanitaria y cualesquiera otra que tenga por - finalidad la de dar un servicio a la colectividad.
- 2) **Residencial.**- Se autorizan los alojamientos - de tipo colectivo en sus variedades de hotel, aparthotel y apartamentos.

Usos secundarios.- Aparcamiento obligatorio dentro de la parcela, al menos en la proporción de 1 por cada cinco plazas hoteleras, dos apartamentos, o 100 m.2. de local comercial.

- b) **Parcela mínima indivisible.**- No se permite la división de la parcela, expresada en el plano parcelario.
- c) **Volumen máximo.**- Será de 3 m.3 / m.2.. Del total de volumen que comprende la parcela se destinarán como máximo 77.500 m.3, para el uso residencial -

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 FEBRE 1927

- 99 -



EL SECRETARIO,

y los 73.950 m.3 restantes para las dotaciones de servicios públicos.

- d) Ocupación máxima en planta.- Será del 30 % para el uso residencial y público y del 20 % de espacios libres. Sobre el 30 % se centrará la edificación de servicios públicos y en un 30 % del total la de uso residencial autorizándose la superposición de ambos usos.
- e) Alineaciones interiores y exteriores.- Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.
- f) Entrantes, salientes y vuelos.- El vuelo máximo que se permite, a partir de las alineaciones establecidas, es el de 1'00 m. para balcones y terrazas, así como para cuerpos volados.
- g) Número máximo de plantas y altura de edificación.- Para el uso público se permiten dos plantas y una altura máxima de 8 m., y para el total 7 plantas y altura máxima de 23 m..
- h) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.- Únicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) Retranqueos.- De todos los linderos 5 m. como mínimo.
- j) Condiciones higiénicas.- Cumplirán todas las - -



*El texto refundido no pida*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de ~~SEPTIEMBRE 1987~~



EL SECRETARIO,

- e) Alineaciones interiores y exteriores.- Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.
- f) Entrantes, salientes y vuelos.- El vuelo máximo que se permite, a partir de las alineaciones establecidas, es el de 1'50 m. para balcones, terrazas, así como para cuerpos volados.
- g) Número máximo de plantas y altura de edificación.- El número máximo de plantas es el de 2 y la altura máxima 7'50 m.
- h) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.- Unicamente las permitidas en este apartado de las Ordenanzas Generales.
- i) Retranqueos.- Será de 5 m. respecto a todos sus linderos.
- j) Condiciones higiénicas.- Cumplirán todas las establecidas en las normas generales a este respecto.
- k) Condiciones estéticas.- Serán libres, con las condiciones señaladas en las normas generales a este respecto.
- l) Cerramientos.- Quedarán prohibidos, excepto los que se realicen con jardinería.

ARTICULO 52.- Espacios libres de uso público.-

Los espacios libres de uso público del centro ----

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 de FEBRERO de 1987



EL SECRETARIO,

situados en los lugares que la documentación gráfica indica, tienen el carácter de tal y se registrarán por las siguientes normas:

- a) Será de cesión obligatoria al Ayuntamiento y su conservación será en la forma establecida en los documentos del artículo 41 de la Ley del Suelo que integran el presente planeamiento.
- b) Dado el carácter de esta zona, no se autoriza la edificación en ella, a excepción de las necesarias para las instalaciones de los distintos servicios de la Urbanización, tales como depuradora, estaciones de transformación, etc..
- c) Será preceptivo su tratamiento específico y conservación en función de su uso.
- d) Se clasifica en:
  - 1.- Viales, aparcamientos y senda de peatones.
  - 2.- Parques y jardines.
  - 3.- Zona de protección de elementos.

ARTICULO 53.- Espacios libres de uso privado.-

Existirán en la Urbanización dos zonas libres de uso privado:

- 1) Campo de golf.
- 2) Zona deportiva propiamente dicha.

Ambas zonas estan constituidas por las parcelas señaladas como tales en el plano de zonificación, en las que podrán concurrir los habitantes de la Urbanización, en la forma y bajo las condiciones que determine el oportuno reglamento de régimen interior de la misma.

El texto refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

- 103 -

en sesión de 2 FEBRE. 1987



EL SECRETARIO,

Sus condiciones serán las siguientes:

- 1) Campo de Golf.- Como su propio nombre indica, - -  
el uso de esta parcela será el de Campo de Golf,  
permitiéndose únicamente las instalaciones ne- -  
cesarias para su correcto funcionamiento.
- 2) Centro deportivo.
  - a) Uso.- Espaciamiento según se especifica en ---  
el artículo 30 - 3 y los demás necesarios ---  
para albergar las distintas instalaciones y -  
servicios de la zona.  
Debe preverse al menos un aparcamiento por -  
cada 500 m.2 de parcela.
  - b) Volumen máximo.- Será menor de 0'27 m.3 / m.2.
  - c) Alineaciones interiores y exteriores.- Cumpli  
rá las condiciones de retranqueo que más ade-  
lante se especifica.
  - d) Entrantes, salientes y vuelos.- El vuelo máxi  
mo que se permite sobre las alineaciones es-  
tablecidas es de 1'50 m. para balcones, terra  
zas, así como para campos volados.
  - e) Número máximo de plantas y altura de edifica-  
ción.- El número máximo de plantas es el de  
2 y la altura máxima 6'50 m.
  - f) Construcciones permitidas por encima de la -  
altura máxima.- Únicamente las permitidas.