



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

### ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SEGURIDAD

**GESTIONA:** 1555/2018. Ref. rhp

**REFERENCIA:** Publicación anuncio normativa urbanística de la <<Modificación del Plan General de Ordenación de La Orotava, en los ámbitos de La Boruga y San Bartolomé>>.

### ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdos adoptados con fechas 18 de diciembre de 2018 y 29 de enero de 2019, acordó aprobar la “**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA OROTAVA EN LOS ÁMBITOS DE LA BORUGA Y SAN BARTOLOMÉ**”.

De conformidad con lo establecido en el artículo 144 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y los artículos 71 y 103 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, así como lo señalado en el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Régimen Local, se procede a publicar en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia, la normativa íntegra de dicho documento:

### NORMATIVA

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Art. 1 Ámbito

El ámbito de la presente Modificación Menor comprende el Sector La Boruga, clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado por el Plan General de Ordenación de La Orotava, y determinados espacios del Suelo Urbano Consolidado del ámbito de San Bartolomé, colindante con aquel sector, de acuerdo a los límites establecidos en el plano de O.1 correspondiente al ámbito de actuación del presente instrumento.

##### Art. 2 Objeto

Es objeto de la presente Modificación Menor del PGO de La Orotava:

1. Adaptar la ordenación del sector La Boruga en el entorno del Bien de Interés Cultural de El Camino de El Ciprés, con el fin de garantizar su correcta protección.
2. Adaptar la ordenación del sector La Boruga a la legislación sobrevenida y al planeamiento territorial actualmente vigente.
3. Reordenar parte del sistema viario con el fin de mejorar la funcionalidad del mismo y la calidad ambiental del suelo urbano de San Bartolomé.
4. Corregir un error material del PGO vigente, mediante la incorporación de una porción del suelo calificada erróneamente dentro del sistema general social-asistencial (SGSA) a la red viaria como sistema general de red viaria (SGRV).



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

### **Art. 3 Ejecutividad y vigencia.**

1. La Modificación Menor, previa publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, en la forma legalmente establecida; y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no se produzca la revisión o modificación de sus determinaciones, o su derogación o alteración por instrumento de rango superior.

2. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y determinaciones contenidas en esta Revisión, una vez se produzca su entrada en vigor.

### **Art. 4 Documentación**

1. Esta Modificación Menor consta de:

- a) Memoria de Información
- b) Memoria de Ordenación
- c) Normas Urbanísticas
- d) Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación
- e) Fichas a introducir en el Catálogo de Protección Municipal
- f) Anexo de Estudio de Tráfico.
- g) Los siguientes planos de Información y de Ordenación

### **PLANOS DE ORDENACIÓN (E 1/1000):**

O.0. Ordenación Estructural.

O.1. Ámbito de actuación. Planeamiento vigente.

O.2. Plan Parcial La Boruga 2001 PGOU 2004.

### **PLANOS DE INFORMACIÓN (1/1000):**

I.1 Situación

I.2 Clinométrico

I.3 Estructura de la propiedad

I.4 Elementos de Patrimonio Catalogados

Usos e Infraestructuras existentes

I.5.1 Red de Abastecimiento

I.5.2 Red de Riego



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

OP.7.5 Canalización de Alumbrado Público

OP.7.6 Línea de Alumbrado Público

OP.7.7 Canalización de Baja Tensión

OP.7.8 Línea de Baja Tensión

OP.7.9 Telefonía

OP.7.10 Residuos Urbanos.

2. Esta Revisión se compone además de Informe de Sostenibilidad Ambiental que contiene los siguientes planos:

### **PLANOS DE INFORMACIÓN.**

INF01 - Localización

INF01.1 – Situación y Emplazamiento

INF01.2 – Ámbitos de Actuación

INF02 - Geología y Geomorfología.

INF03 - Hidrología Superficial y subterránea.

INF04 - Vegetación.

INF04.1 - Vegetación Potencial.

INF04.2 - Vegetación Existente.

INF05 - Fauna. Número de Especies de Vertebrados.

INF06 - Unidades de Paisaje.

INF07 – Figuras de Protección Natural

INF07.1 – Espacios Naturales Protegidos y otras figuras de Protección.

INF07.2 – Hábitats Naturales de Interés Comunitario.

INF08 - Patrimonio.

INF09 - Usos del Suelo.

INF10 - Mapas de Ruido.

INF10.1 - Mañana.

INF10.2 - Tarde.

INF10.3 - Noche.



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

INF11 – Unidades Ambientales Homogéneas.

INF12 - Impactos Preexistentes.

### **PLANOS DE ORDENACIÓN.**

ORD01 - Alternativas de Ordenación.

ORD01.1 - Alternativa 0

ORD01.2 - Alternativa 1

ORD01.3 - Alternativa 2

ORD02 – Ordenación del Tráfico

ORD03 – Zonificación Acústica

ORD04 - Medidas Protectoras y Correctoras

### **Art. 5 Interpretación y aplicación**

La interpretación de la Modificación Menor del PGO corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, en el mismo sentido y con los mismos criterios establecidos en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del PGO, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.

### **Art. 6 Remisión al Planeamiento General y a las Ordenanzas**

Para todo lo no regulado en las presentes Normas de la Modificación Menor regirá lo establecido en la Normativa del Plan General de Ordenación de La Orotava, así como en sus Ordenanzas.

## **CAPÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **Art. 7 Adaptación del Proyecto de Urbanización**

1. Para ultimar la ejecución de la ordenación pormenorizada del sector La Boruga contenida en la presente Modificación Menor, deberá adaptarse el vigente Proyecto de Urbanización del sector, para lo que se tramitará el correspondiente documento de Adaptación o modificación del mismo, que deberá contener la documentación y determinaciones establecidas legalmente así como las que se expresen en las presentes Normas. La citada adaptación del Proyecto de Urbanización podrá incluir también, en su caso, las obras relativas a determinados elementos del sistema viario en los tramos situados en el ámbito urbano de San Bartolomé.

2. En su caso, también deberá tramitarse un documento de Adaptación del Proyecto de Compensación del sector La Boruga, para ajustar el parcelario a la ordenación pormenorizada contenida en la presente Modificación Menor, con los requisitos y contenidos exigidos por la normativa de aplicación.



## **Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava**

---

### **Art. 8 Plazos de ejecución del planeamiento**

Para ultimar la gestión y ejecución del sector La Boruga, objeto de la presente Modificación Menor, se establecen los siguientes plazos:

a) 6 meses para la presentación del Proyecto de Urbanización adaptado, y del documento de adaptación del instrumento de gestión a partir de la entrada en vigor de la Modificación Menor.

b) 2 años para ultimar la ejecución de la urbanización a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

c) 8 años para solicitar licencia de edificación en los solares vacantes a partir de la entrada en vigor de la Modificación Menor.

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 9 Parcela mínima**

1. La parcela mínima para la tipología de aplicación a todas las tipologías previstas en esta Modificación Menor se fija en 500,00 m<sup>2</sup>s. Las parcelas que no alcancen esta superficie deberán, junto con otras, formar un conjunto del que resulte una superficie mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup>s y tramitar un único proyecto de edificación.

2. No será exigible la anterior superficie mínima de parcela cuando se trate de parcelas comprendidas entre dos parcelas ya edificadas.

#### **Art. 10 Autorización en materia de patrimonio histórico**

1. Será preceptiva la autorización previa exigida en la legislación de patrimonio histórico, para todo acto de intervención que afecte al entorno de protección del Bien de Interés Cultural Camino del Ciprés en la parte que incide en el sector de La Boruga, según aparece delimitado en la cartografía.

2. A tal efecto, y con el fin de prevenir posibles afecciones al Bien de Interés Cultural, se deberán evitar las nuevas construcciones o instalaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que, por su morfología o tipología edificatoria, puedan suponer una mimetización de la arquitectura tradicional canaria. Recomendándose la introducción de arquitectura contemporánea para las obras nuevas en los ámbitos sujetos a la autorización en materia de patrimonio histórico.

b) Que utilicen colores estridentes o el empleo de acabados y soluciones arquitectónicas que generen impacto paisajístico.

#### **Art. 11 Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública**

En el ámbito de la presente Modificación Menor no se permite viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en virtud de las determinaciones de aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turístico Insular de Tenerife.



## **Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava**

---

### **Art. 12 Condiciones de Mejora cualitativa del paisaje urbano**

1. De acuerdo al Directriz 116.2 g) derivadas del informe de sostenibilidad ambiental se introducen en el capítulo correspondiente las condiciones que favorecen la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales de sus respectivas parcelas, con el fin de evitar la aparición de soluciones edificatorias de notable impacto visual.

2. La longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas en las manzanas vacantes de edificación será de 40 metros.

### **CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

#### **Art. 14. Medidas ambientales.**

En el apartado 8 “Medidas protectoras, correctoras y compensatorias” del Informe de Sostenibilidad Ambiental están contenidas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias a aplicar tanto en fase de obra como operativa.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

#### **Única. Aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT).**

Las parcelas incluidas en el ámbito de la presente Revisión, registradas con anterioridad al 25 de noviembre de 2003, que incumplieran la superficie mínima requerida para el uso residencial en categorías primera y segunda, conforme el artículo 4.3.2.1 PTOTT, podrán ser susceptibles de edificación con este uso, en las siguientes condiciones:

a) En cualquiera de las dos categorías cuando se hallaren comprendidas entre dos parcelas edificadas, no sometidas, una o ambas, a un proceso de renovación edificatoria.

b) En las condiciones de la categoría segunda, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes condiciones, incluso el estándar de densidad por unidad de vivienda. Para ello será preciso uno de los dos procedimientos siguientes:

- La concreción en el planeamiento urbanístico adaptado o, en su caso, mediante la tramitación de un estudio de detalle de la correspondiente manzana o unidad urbanística equivalente, de las condiciones de ordenación de los volúmenes y características formales y constructivas de la edificación, con especial referencia a las condiciones de implantación de la edificación y su adaptación topográfica, artículo 4.4.2 PTOTT y al tratamiento de los espacios libres, accesos y elementos de cerramiento y delimitación de las parcelas, conforme el artículo 4.4.4 PTOTT.



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

- La construcción conforme un único proyecto de edificación de un grupo de parcelas que alcance la superficie mínima requerida de 1000 m<sup>2</sup>, en el que se dé cumplida respuesta a las mismas cuestiones antes señaladas.

### ANEXO.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LA OROTAVA EN LOS ÁMBITOS LA BORUGA Y SAN BARTOLOMÉ.

#### ORDENANZAS REGULADORAS.

##### (Ordenación Incorporada del Plan Parcial La Boruga)

Equivalencias tipologías	
Modificación Menor	P.P. La Boruga
CJ-BOI	Parcelas Residenciales
CJ-B02	10% de Aprov. Medio
CJ-B03	Parcelas en Colonias
EC	Parcelas de Viviendas a respetar
Eqp	Equipamiento Comercial
EL	Espacios libres
Elp	Espacios libres privados
DOT	Docente Cultural EGB Docente Cultural Preescolar Centro Social
SGSA	Sistemas Generales

#### 1.2.- DEFINICIONES GENERALES.-

##### 1.2.2.- ZONAS DE ESTRUCTURA URBANA.

El área objeto del presente Plan Parcial y regulada por esta Ordenanzas se divide en diez zonas o elementos diferenciados desde el punto de vista de sus funciones en la estructura urbana del área y que son las siguientes:

- 1.- Calles y aparcamientos.
- 2.- Zonas verdes - parque y peatonales.
- 3.- Centro - Recreativo Comercial.
- 4.- Centro Social.
- 5.- Docente Cultural. E.G.B.



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

- 6.- Docente Cultural. Preescolar.
- 7.- Parque Deportivo.
- 8.- Residencial Ciudad Jardín.
- 9.- Residencial. (Colonias).
- 10- Jardín Privado.

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

### **1.2.2.1.- Calles y aparcamientos en vía pública.**

- Dominio: Público.
- Carácter de uso: Público.
- Usos comprendidos: El viario, con todas sus exigencias secundarias, y el alojar las instalaciones de los servicios: agua, saneamiento, electricidad, teléfono, etc..., siempre con carácter no aparente.
- Diferencia de la zona: Se establecen dos tipos de calles, de acuerdo con los planos del proyecto:

- TIPO A. Calle de 12 mts. de ancho.
- TIPO B. Calle de 8 mts. de ancho.

### **1.2.2.2.- Zonas Verdes y Parque.**

- Dominio: Público, una vez que se efectúa la cesión correspondiente, de conformidad con lo establecido por la Ley del Suelo.
- Carácter de uso: Público.
- Usos comprendidos: Los usos propios, como son paseos de peatonales, bancos, fuentes, estanques, etc..., se admiten usos comerciales hasta un cierto grado, tales como kioscos (de bebidas, flores, periódicos, tabacos, etc...), pequeños merenderos, etc..., siempre que la ocupación total del suelo no sobrepase el 0,05% del total de la zona. Este tipo de instalaciones no se cuantifica en el conjunto del Plan por tratarse de elementos desmontables, de concesión o de servicios.

### **1.2.2.3.- Centro Comercial**

- Dominio: Privado.
- Uso: Público
- Usos comprendidos: En general, los propiamente comerciales, de consumo habitual y los de servicios al público: supermercados, alimentación, artículos de casa, agencias de viajes, bancos, bazares, farmacias, estancos, restaurantes, cafeterías, bares, peluquerías, etc... Se permite el uso residencial exclusivamente como una vivienda ligada al vigilante que prevean los proyectos que las desarrollan.

### **1.2.2.4.- Religioso.**

- Dominio: Público.
- Uso: Público.





## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

Se permite todo tipo de instalaciones Sociales, religiosas, deportivas, administrativas y complementarias a las mismas, tales como: edificio administrativo Centro Cultural, etc..., prohibiéndose el uso residencial, con excepción de una vivienda para el personal vigilante, con una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> útiles.

### 1.2.2.5.- Docente Cultural E.G.B.

- Dominio: Público.
- Uso: Público.
- Usos comprendidos: Únicamente los que se desprenden del destino de las obras, pudiéndose ubicar todo tipo de instalaciones deportivas, centros de E.G.B., aulas de la tercera edad, etc..., así como las de vestuarios y duchas, bares, etc., como prohibición de vivienda a excepción del personal vigente de las instalaciones (una unidad), con una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> útiles.

### 1.2.2.6. - Docente Cultural. Preescolar.

- Dominio: Público.
- Uso: Público.
- Usos comprendidos: Se permite todo tipo de instalaciones deportivas, Centro de Preescolar, etc..., y todas aquellas instalaciones complementarias a las mismas, prohibiéndose el uso residencial, excepto una vivienda para el personal vigilante, con una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> útiles.

### 1.2.2.7.- Parque Deportivo.

- Dominio: Público.
- Uso: Público.
- Usos comprendidos: Además de todo tipo de instalaciones deportivas y complementarias a las mismas tales como: club social, vestuarios, kiosko-bar, restaurantes, etc..., prohibiéndose el uso residencial col la excepción de una vivienda para el vigilante, de 120 m<sup>2</sup> útiles máximos.

### 1.2.2.8.- Zona Residencial.

- Dominio: Privado.
- Uso: Privado.
- Usos comprendidos: Los Residenciales de residencia permanente y los de actividades vinculadas a la ocupación profesional de los residentes, tales como: despachos profesionales, estudios de artistas, pintores, escultores, etc..., siempre que todas ellas sean compatibles con la actividad residencial y no constituyan más que un uso secundario de la edificación. Se prohíbe toda clase de instalaciones de cualquier tipo, que supongan una merma de la zona, tanto en lo que se refiere ruses comerciales e industriales, como a lo sanitario, educacionales, deportivos, etc...

**Tipos edificatorios:** En función de los diferentes aprovechamientos de la zona y características volumétricas se establecen dos zonas residenciales:

Ciudad Jardín.

Parcela con destino prioritario para viviendas en régimen de protección pública o



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

Colonias.

En la parcela residencial con destino prioritario para viviendas en régimen de protección pública este es el uso principal, pero se admite como uso compatible el residencial en edificación abierta (Colonias) en las mismas condiciones urbanísticas que las viviendas en régimen de protección pública.

### **1.2.2.9.- Zona de Jardín Privado.**

- Dominio: Privado.
- Uso: Privado.
- Usos comprendidos: Estará única y exclusivamente destinada a aprovechamientos surgidos de su uso como jardín. Por tanto se permite la realización de jardines de todo tipo, así como la construcción de rosaledas, pérgolas y similares sin cerramiento exterior así como piscinas, siempre que el uso sea exclusivo del propietario y nunca abierto al público.

### **1.2.3.- ELEMENTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.**

La finalidad principal de la regulación de estos elementos y parámetros edificatorios es el evitar se produzcan desviaciones importantes con respecto al planteamiento urbanístico efectuado y a las previsiones y dimensionamientos de las diferentes variables urbanas, desviación que traería consigo la crisis de la estructura proyectada. Por otra parte, se pretende conseguir unos resultados cualitativos óptimos, tanto en los aspectos aparentes de las edificaciones que se realicen como en los de índole socioeconómica de la población que va a ocuparlos.

Para ello, en este apartado se establecen y definen cada uno de dichos elementos, y parámetros que luego serán regulados en las Ordenanzas tanto generales, como particulares para cada una de las zonas y que se refieren a los conceptos siguientes:

- 1.- Condición de solar.
- 2.- Superficie mínima del solar.
- 3.- Ocupación máxima de solar.
- 4.- Retranqueos de la edificación.
- 5.- Superficie; legal edificable.
- 6.- Altura de la edificación.
- 7.- Aparcamientos interiores.
- 8.- Patios.

#### **1.2.3.1.- Condición de solar.**

Se considera como solar edificable, el terreno calificado como tal, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, y que cumpla las condiciones de superficie mínima, que se establezcan en las presentes Ordenanzas.

- a. De urbanización: que la parcela tenga frente a una vía con



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

pavimentación de calzada y encintado de aceras y disponga de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

b. Urbanísticas: no se considerarán solares edificables los terrenos que formen parte de vías, espacios libreta públicos o cualquier otro suelo que carezca de aprovechamiento edificatorio según planeamiento.

No serán edificables los terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación, mientras no sea firme en vía administrativa la reparcelación o la compensación de los mismos y se hayan escriturado las cesiones correspondientes.

### **1.2.3.2.- Superficie mínima de solar.**

Se establecen superficies mínimas de solar para todas aquellas zonas en las que pueden llevarse a cabo actuaciones edificatorias que no necesiten proyectos previos de definición y parcelación específica.

### **1.2.3.3.- Ocupación máxima de solar.**

Es el porcentaje de la superficie total del solar que puede ser edificada, entendiéndose por tal cualquier volumen aparente cerrado y cubierto.

En consecuencia, no se computarán como superficies de solar construida, las correspondientes a los voladizos, y cuerpos volados, a partir del techo de la planta baja; los patios exteriores e interiores, las edificaciones total o parcialmente subterráneas, que no afloren a la superficie más de 1,5 mts., incluido forjado, y cuya cubrición sea ajardinada y transitable, y de uso común, así como las áreas correspondientes a pérgolas, cobertizos o simplemente cerradas lateralmente y no cubiertas, mientras no exceda del 20% de lo edificado.

### **1.2.3.4.- Retranqueos de la edificación.**

Se define así la separación de las edificaciones de los límites del solar, a medir desde las líneas de fachada.

A todos los efectos, se entenderá como líneas de fachada las determinadas por la cara más saliente de la edificación, correspondiente a elementos transitables. En consecuencia, en el caso de cuerpos volados y terrazas habitables, el retranqueo se medirá desde su cara exterior, pudiendo únicamente sobrepasar las distancias señaladas, elementos como marquesinas, conductores exteriores, comisas, toldos, molduras, jardinerías, farolas, etc..., y en general todas aquellas quej tengan un carácter accesorio de la edificación, tales como estaciones transformadoras, depósitos de abastecimiento, etc... totalmente subterráneas y de cubierta ajardinada.

Toda edificación subterránea que no esté contenida en los supuestos anteriormente expuestos habrá de cumplir retranqueos.

### **1.2.3.5.- Superficie legal edificable.**

La superficie edificable de un solar es el resultado de aplicar la edificabilidad neta



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

asignada a la misma, expresada en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de solar ( $m^2/m^2$ ).

Para el cómputo de esa superficie se tendrá en cuenta todas aquellas superficies habitables que existan en el edificio.

Se define como superficie edificable, aquella superficie cubierta, cerrada por todos sus laterales, a partir de la rasante de la calle o terreno, en todos sus puntos, es decir, excepto sótanos.

De conformidad con lo establecido en los párrafos anteriores ha de entenderse a todos los efectos de estas Ordenanzas, que la planta baja, a menos que sea sótano, es la primera del edificio siempre que cumpla la altura reguladora establecida en esta Norma.

### **1.2.3.6.- Altura legal de edificación.**

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

#### **Medición:**

1. La altura de un edificio se medirá sobre la vertical en el punto medio de todas las fachadas.
2. Si la diferencia de altura entre los puntos extremos de la fachada fuera superior a 1,50 metros, se dividirá esta en tantos tramos como sea necesario para que a su vez la diferencia entre los puntos extremos de cada tramo no sea superior a 1,50 metros.

La altura de la edificación de cada tramo de fachada se medirá sobre la vertical en el punto medio de) tramo.

La altura de la edificación es la correspondiente a todas las fachadas exteriores que sean aparentes, estén en una mismo vertical o en cuerpos retranqueados, midiéndose desde su encuentro con el plano dominante del terreno, hasta la línea de coronación de la edificación. En consecuencia, la altura legal de una edificación no es la misma en todos sus puntos, sino que varía de una fachada a otra en función del terreno circundante y la línea de coronación.

Como línea de coronación se tomará la que corresponde a la cara inferior del forjado de cubierta del edificio en su borde inmediato a las fachadas sin considerar las construcciones permitidas por encima de la altura.

En edificación abierta y unifamiliar la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto, sin superar la altura sobre rasante de la calle.

Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones por encima de la altura: maquinarias de ascensores, cajas de escaleras, depósitos de agua, chimeneas y conductos de ventilación. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 30° desde la altura



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida, ni ocupar más de 12 m<sup>2</sup> en planta.

### **1.3.- ORDENANZAS.**

Se incluyen bajo este concepto de Ordenanzas:

- Ordenanzas generales.
- Ordenanzas particulares.

#### **Las Ordenanzas generales.**

Son regulaciones comunes a actuaciones diversas, que precisan de elementos urbanísticos análogos.

#### **Las Ordenanzas particulares.**

Establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

### **1.3.1.- ORDENANZAS GENERALES.**

Bajo este tipo de reglamentaciones, las áreas del Plan se determinan con los siguientes elementos urbanísticos:

- Retranqueos de la edificación.
- Cerramiento del solar.
- Aparcamientos interiores.

#### **1.3.1.1.- Retranqueos de la edificación.**

Se establece como norma general que todas las edificaciones separarán su línea de fachada cinco metros como mínimo de los límites del solar en el frente de parcela, y de tres metros en el resto de los linderos en edificación en Ciudad Jardín.

En edificación abierta, los retranqueos mínimos a los linderos de parcela serán como mínimo de cinco metros a las vías, tres metros a todos los linderos y % de la altura. Únicamente se admitirá prescindir del retranqueo al lindero cuando la construcción vaya adosada a otra de la parcela contigua, que está prevista en la Ordenación y todos los paramentos al descubierto tengan la misma calidad que las fachadas. En este caso será preceptiva la construcción simultánea o constitución formal registrada de la obligación, por parte del propietario del predio colindante, de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada.

#### **1.3.1.2.- Cerramiento del solar.**

Como criterio general, se tenderá a la eliminación total de los cerramientos perimetrales de parcela.

En las parcelas de uso privado, sólo se admitirán los cerramientos vegetales o bien las



## **Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava**

---

cercas construidas por elementos diáfanos (reja de hierro, malla, celosía, etc... sobre zócalo ciego, que no alcance una altura de 1,00 metros, al menos en los 2/3 del perímetro total de la parcela y en ningún caso el cerramiento ciego será superior a 1,50 metros de altura.

De realizarse muros de contención no podrán ser mayores de 3 metros teniendo que retranquearse siguiendo un ángulo de 45° respecto a la coronación del anterior, en el caso de salvar un desnivel mayor.

### **1.3.1.3 Aparcamiento interior.**

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

1. En Ciudad Jardín se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar, construida dentro de la parcela y cumpliendo las condiciones de volumen y retranqueos especificados, Si la vivienda tiene 150 m<sup>2</sup> o más se exigirá dos aparcamientos.

2. En edificación abierta los aparcamientos serán una plaza por vivienda y 100 m<sup>2</sup> de edificación.

3. En equipamientos se preverá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados, como mínimo dos usuarios.

### **1.3.2.- ORDENANZAS PARTICULARES.**

#### **1.3.2.1.- Ordenanzas particulares para las zonas de calles y aparcamientos.**

No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, que no corresponda a los servicios propios de la circulación.

Alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras, etc... Esta prohibición, se refiere, asimismo, a los kioscos y otras instalaciones con carácter de concesión, que solo se podrá autorizar en las zonas verdes y áreas peatonales, pero no en las calles y aparcamientos.

Las edificaciones colindantes a las calles y aparcamientos deberán respetar los retranqueos establecidos, con mínimo de 5 metros, cualquiera que fuese su altura. Será necesaria la obtención de licencia previa para cualquier tipo de obra que pueda afectar a las calles.

Las plantaciones de jardinería o arbolado, deberán llevarse a cabo cuidadosamente, con el objeto de que no resulten afectadas las condiciones de la circulación (visibilidad, ocupación de calzadas, etc.) quedando prohibidas instalaciones complementarias, como pérgolas, bancos, etc..., que en su caso se ubicarán en las zonas verdes.

#### **1.3.2.2.- Ordenanzas particulares para las zonas verdes - parque y áreas peatonales (EL).**



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

Al ser el uso principal de estas zonas, el de servir para la circulación de peatonales y de descanso y contacto de la población con el medio natural, las principales actuaciones que se prevén son las derivadas de dichos usos: paseos, estanques, fuentes públicas, plantación de arbolado, rosaladas, etc...

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten son las de iniciativa pública, abiertas permanentemente al público en general, tales como monumentos y análogos, o bien las concesiones para construcciones ligeras, de explotación privada, tales como Kioscos de periódicos, bares, casetas de flores, estancos ,etc., todos ellos sin sobrepasar una ocupación máxima de 0,05% de la superficie total y regularmente distribuidas por el área, a distancias convenientes unas de otras, de tal manera que no limite el uso básico de la zona.

Estas edificaciones, que, en cualquier caso, serán de carácter semipermanente, se adaptarán a las siguientes Ordenanzas Particulares.

- Parcela construible: 25 m<sup>2</sup>, como máximo.
- Ocupación de la parcela: 100%.
- Volumen construible: edificabilidad máxima 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura de edificación: no superior a 4 mts.
- La ocupación con mesas al aire libre, fuera de los 25 m<sup>2</sup>, no podrá exceder a una superficie triple de la construida.

### **1.3.2.3.- Ordenanzas particulares para Centro Recreativo Comercial. (Eqp)**

Será objeto de un Proyecto de conjunto, siendo sus características edificatorias las siguientes:

- Ocupación máxima: 50 %.
- Superficie legal edificable: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas, 8 metros.

### **1.3.2.4.- Ordenanzas particulares para Centro Social Cultural y Religioso (DOT).**

Deberá ser objeto de un proyecto de conjunto, manteniendo las siguientes características edificatorias.

- Ocupación mínima de parcela: 65 %.
- Superficie legal edificable: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas, 8 metros.

### **1.3.2.5.- Ordenanzas Particulares para Docente Cultural E.G.B (DOT).**

Deberá ser objeto de un proyecto conjunto, tras el establecimiento de un programa previo, debiendo seguir las características siguientes:

- Ocupación mínima de parcela: 25 %.
- Superficie legal edificable: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas, 8 m.



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

En caso de incluirse en el programa edificatorio la vivienda del personal encargado, su ubicación deberá tener carácter marginal dentro del conjunto.

### **1.3.2.6.- Ordenanzas particulares para Docente Cultural - Preescolar (DOT).**

Deberá ser objeto de un proyecto conjunto, tras el establecimiento de un programa previo, debiendo seguir las características edificatorias siguientes:

- Ocupación máxima de parcela: 25%.
- Superficie legal edificable: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas, 8 mts.

En caso de incluirse en el programa edificatorio la vivienda del personal encargado, su ubicación deberá tener carácter marginal dentro del conjunto.

### **1.3.2. 7.- Ordenanzas particulares para Parque Deportivo (DOT).**

Será objeto de un proyecto de conjunto, manteniendo las siguiente es características edificatorias: Ocupación máxima de parcela: 10%.

- Superficie legal edificable: 1, 80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>•
- Altura máxima: 2 plantas, 8 mts.

### **1.3.2.8.- Ordenanzas Particulares para Zona Residencial Ciudad Jardín (CJ BOJ).**

Rodas las parcelas de terreno para uso residencial podrán ser objeto de desarrollo edificatorios, en forma total o parcial, siempre que se cumplan las condiciones edificatorias definidas en las Ordenanzas Generales, y Particulares, así como las del cuadro resumen siguiente, en el que se encuentran plasmados los condicionantes más singulares que describen las condiciones de edificación de las distintas zonas que constituyen los distintos usos y aprovechamientos comprendidos dentro del presente Plan Parcial.

Cuadro de Ordenanzas Particulares para la Zona Residencial Ciudad Jardín:

- máxima: 30 %.
- Superficie legal edificable: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>•
- Altura máximo: 2 plantas, 7 mts.
- Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>

### **1.3.2.9.- Ordenanza particular para Jardín Privado (Elp).**

Estará única y exclusivamente destinada a aprovechamientos surgidos de su uso como jardín.

Por tanto, se permiten la realización de jardines de todo tipo así como la construcción de rosaledas, pérgolas y construcciones propias de un jardín.

- Ocupación mínima de parcela: 0,0.
- Superficie legal edificable: 0,0.





## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

- Altura máxima: 0,0

### **1.3.2.10.- Ordenanza particular para la Zona Residencial con destino prioritario para viviendas de protección pública o Colonias de Viviendas (CJ B03).**

El uso prioritario de esta zona residencial es el de viviendas de protección pública pero se admite como uso compatible o secundario el residencial de promoción libre.

Se podrán unir las parcelas bajo un mismo proyecto en agrupaciones de 8 viviendas máxima y siempre que constituyan manzanas completas.

Se podrá realizar dicha colonia teniendo en cuenta una densidad de viviendas de una vivienda cada 200 metros cuadrados de parcela resultante, respetándose la edificabilidad, altura y demás parámetros recogidos en estas ordenanzas. Dichas viviendas se podrán adosar, parear, o dejar aisladas siempre y cuando no resulten medianeras sin tratamiento de fachada, no pudiéndose ejecutar una superficie mayor del 20% del Sector neto.

Habrà de desarrollarse en proyecto unitario la totalidad de la manzana.

Las ordenanzas particulares para esta zona residencial son:

- Ocupación máxima de parcela: 52%.
- Superficie legal edificable: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas, 7 mts.
- Parcela mínima: la totalidad de la parcela.
- Uso principal: Residencial de protección pública.
- Uso compatible: Residencial libre.

### **1.3.2.11.- Ordenanzas especiales para superficie libre de parcela:**

La superficie libre de la parcela no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín. En el caso de construcciones en sótano o semisótano, deberá estar cubierta por una capa de tierra vegetal, o acabadas con tratamiento de terraza.

No obstante al menos el 30 % de la superficie de la parcela deberá quedar con tratamiento de jardín, con un árbol por cada 100 m<sup>2</sup>, de parcela.

### **1.3.2.12.- Ordenanzas de la Zona de Equipamiento Comunitario (DOT):**

Esta zona será objeto de un proyecto permitiendo los usos siguientes: Salas de exposiciones, Casa de Cultura, Bibliotecas Públicas, Salas de Conferencia, y en general todo tipo de instalaciones culturales, docentes, deportivos y asistenciales.

Junto a estas se permitirán instalaciones de uso recreativo o comerciales complementario tales como restaurantes, bares y cafeterías, de dominio público.

Las condiciones particulares para las zonas de equipamiento comunitario son las siguientes:



## Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

---

- Ocupación máxima: 60%.
- Edificabilidad máxima: 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima de plantas: 9 metros

El Proyecto o Plan especial que se estudie preverá las plazas de aparcamientos a razón de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> edificados, como mínimo, o dos usuarios.

La presente normativa entrará en vigor, una vez transcurrido quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con lo establecido en el artículo 103 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

Contra la presente resolución cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de DOS MESES contados del día siguiente al de la notificación o publicación del acto que ponga fin a la vía administrativa, si fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de SEIS MESES y se contará a partir del día siguiente a aquel en que de acuerdo con su normativa específica se entienda desestimado por silencio administrativo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**