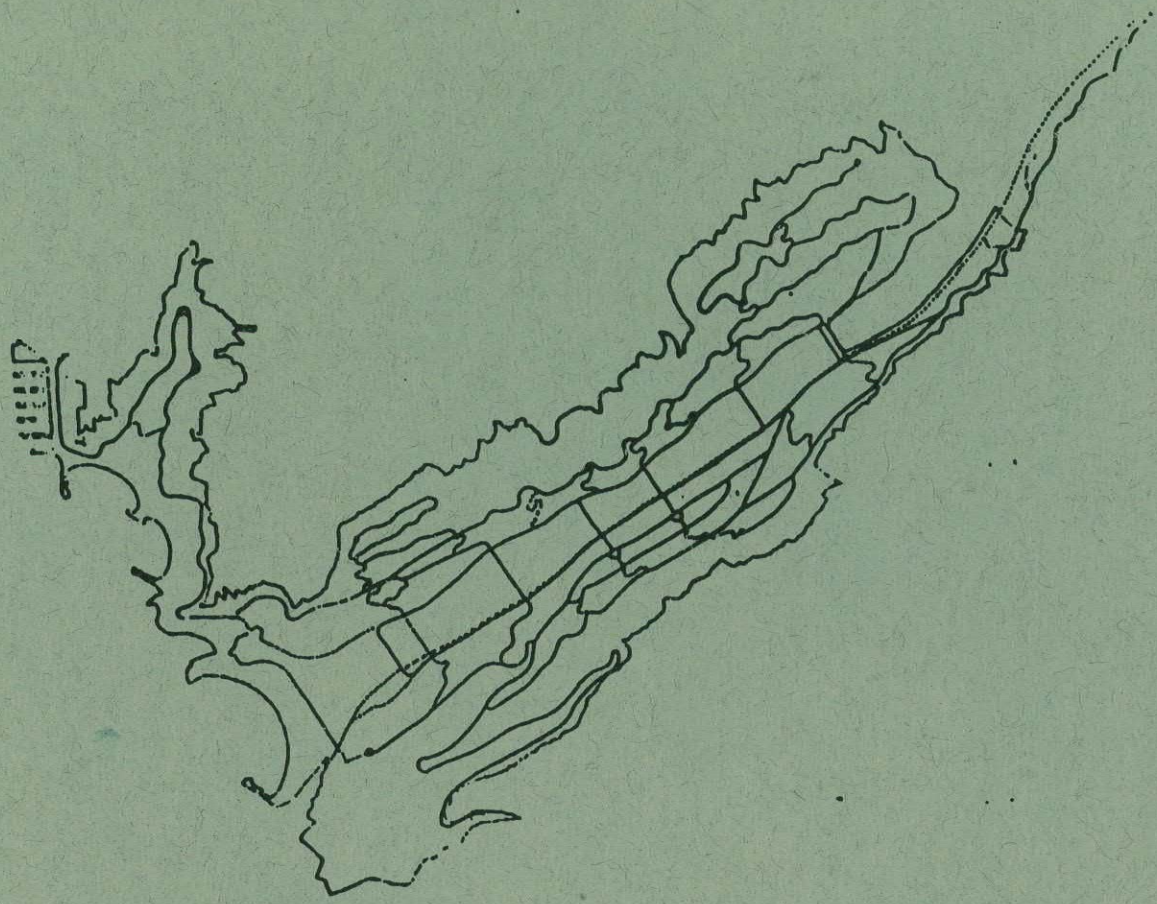


PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL BARRANCO DE VENEGUERA (S. P.-33)

TEXTO REFUNDIDO

TERMINO MUNICIPAL DE MOGAN

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

INDICE

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUL. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO I: NORMAS GENERALES DE VOLUMEN.

CAPITULO II: NORMAS GENERALES DE USO.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO á los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

TITULO I. GENERALIDADES

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1 AMBITO TERRITORIAL

El ámbito de actuación del Plan Parcial del Polígono Veneguera P-33, viene definido en las Normas Subsidiarias de manera indicativa, y ha sido modificada en la Modificación Puntual de aquellas, aprobada y tramitada simultaneamente con el presente Plan Parcial. Tiene una estructura discontinua y está constituido por los siguientes sectores o áreas;

a) El núcleo principal de la Urbanización, que abarca una superficie de 185,8 Ha, situado en el cauce medio bajo del Barranco de Veneguera y delimitado por el borde del litoral hasta la zona de las Canteras, las laderas hasta las cotas que en los diferentes ámbitos se señalan en los planos de ordenación y el limite del borde inferior del Campo de Golf.

b) Campo de Golf con una superficie de 40,8 Ha.

c) Seis manzanas asociadas al Campo de Golf, con una superficie total de 14,2 Ha, destinadas a acoger tres hoteles, un grupo de apartamentos y la edificación complementaria de caracter social y comercial.

d) Una parcela situada junto al núcleo de Lomo Quiebre, con una superficie de 1,30 Ha., con destino dotacional (zona verde y área complementaria de servicios).

Su concreción definitiva se refleja en el Plano Nº 1.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión:

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 2 OBJETO.

Constituye el objeto de este Plan, la revisión del primitivo Plan Parcial de Venegueras con el fin de acomodarlo al nuevo ámbito de actuación y criterios de ordenación, definidos por las Normas Subsidiarias municipales vigentes.

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

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

Art. 3 VIGENCIA.

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

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

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

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

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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 4 OBLIGATORIEDAD

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

Art. 5 INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS.

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

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

Los planos de ordenación son expresión gráfica de los preceptos suceptibles de ello. Sus símbolos literales o numèricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, asi como trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo no debe pretenderse deducir de èstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores el error admisible por razón de la escala.

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

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

2. Cualquier interpretación de Ordenanzas que lleve implicita cambios en la superficie edificable, en la densidad de población y número de habitantes previstos en el Plan para cada manzana o parcela, en la altura de la edificación, en la red viária pública, (incluso en casos de completar las mismas) y cualquier otro análogo, se entenderá como modificación sustancial del Plan, y por tanto, deberá tramitarse como tal.

3. En todos aquellos aspectos, no especificamente regulados por estas Ordenanzas, serán de aplicación con carácter subsidiario o complementario en su caso, las Normas Generales de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Política Territorial
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

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

Art. 6 EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN.

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Medio Ambiente
SECRETARIA DE POLITICA TERRITORIAL

CAPITULO II. NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVO.

Art. 7 CONTENIDO Y ALCANCE

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

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

El Ayuntamiento, en el ejercicio de su competencia legal, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas que pudieran plantearse, con arreglo a los critérios de interpretación establecidos en el artículo 5º.

Art. 8 CONSULTAS Y CEDULA URBANISTICA.

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

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

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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 19 jun. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 9 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjucio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, además de los supuestos contemplados en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y los artículos 2 y 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualesquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del articulo 58 de la Ley del Suelo.

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones urbanisticas.

i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del articulo 58 de la Ley del Suelo.

l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente en que haya recaido resolución firme.

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde las vias públicas.

q) Las obras de desmonte, explanación, abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de edificación.

r) Los actos de edificación en la zona de servicios del puerto o en cualquier obra en dominio público.

Todo ello se entiende sin perjucio de las autorizaciones que procedieran con arreglo a la legislaciòn especifica que les sea aplicable.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 10 CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

El otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 178 y 188 y concordantes de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

A los efectos del otorgamiento de licencias, las obras se clasifican en obras mayores y obras menores.

En principio, toda obra se presupone mayor, salvo que expresamente figure o pueda encontrarse en la relación siguiente;

Obras menores;

- Subdivisión interior de la vivienda, en la que no se afecte a sus condiciones estructurales y cumpla las mínimas de superficie establecida en estas Ordenanzas.

- Sustitución de materiales y servicios interiores que no afecten a su estabilidad estructural.

- Reparación de instalaciones.

- Decoración interior o exterior en lo que afecta a materiales y pintado.

Art. 11 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LICENCIA

El propietario o promotor de la edificación proyectada viene obligado al cumplimiento estricto de las condiciones en que le hayan sido concedidas las licencias tanto de edificación como de excavación y abancalamiento de la parcela.

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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 12 OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

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

- Al abono de los derechos de licencia establecidos por el Ayuntamiento.

- Comunicar la proximidad de servicios públicos (agua, electricidad, alcantarillado, etc...), cuando los hubiera.

- Reparar o abonar los daños que ocasionara, como consecuencia de las obras, en vías o servicios públicos.

Art. 13 SUSPENSION DE OBRAS SIN LICENCIA.

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

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

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

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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 14 CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las solicitudes de licencia se formularán mediante instancia dirigida a la alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente.

En ella se consignarán los datos personales, así como la situación de la parcela e índole de la actividad, obra o instalación para la que se pretende la licencia.

Esta deberá ir acompañada del proyecto redactado por los técnicos competentes, que defina suficientemente el contenido del acto de uso del suelo o edificación para el que se solicita la licencia, y su correcta adecuación en todos sus extremos a esta Normativa.

El proyecto Técnico, si lo hubiera, deberá presentarse por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

Art. 15 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

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

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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 16 INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arqueológicos, tanto a los identificados y clasificados por el Plan, como cuales quiera otros que pudieran aparecer en el curso de las obras, de urbanización o edificación en su caso, salvo que en el expediente sancionador correspomdiente, se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos.

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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE VOLUMEN.

Art. 17 TIPOS DE EDIFICACIONES.

La regulación de las condiciones de disposición de las edificaciones constituyen un elemento fundamental de la ordenación. A tal efecto, las ordenanzas tanto generales como particulares establecen las directrices básicas a las que debe acomodarse obligatoriamente la libre composición de las edificaciones, en función de la tipología edificatoria que a cada caso corresponda. Estos se clasifican en los siguientes tipos:

a) Tipo T-1. Alineación vial.

Es el tipo normal y preferente de la disposición de la edificación. En el, los cuerpos edificatorios, se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a los que de frente la parcela.

b) Tipo T-2. Alineación al perfil longitudinal de la ladera.

Se denomina perfil longitudinal de la ladera en una cota determinada de altura, a la intersección del plano horizontal situado en dicha cota, con la superficie inclinada de aquella.

El perfil longitudinal, viene expresado en cada cota del terreno, por las curvas de nivel.

Se entenderá pues por edificación alineada al perfil longitudinal de la ladera, , aquella que se dispone longitudinalmente, en posición sensiblemente paralela a las curvas de nivel.

Este tipo de disposición de la edificación, se utiliza básicamente en aquella manzana, o partes interiores de ellas, en las que la orográfia natural del suelo resulta marcadamente irregular.

Se pretende en estos supuestos, justamente que la edificación, acompañe y se acomode al territorio y no a la inversa.

A tal fin, será menester dividir y ondular los cuerpos edificatorios de forma que se consiga la mejor adaptación topográfica.

c) Tipo T-3. Libre composición atenuada.

Los edificios, cuya altura supere las cuatro plantas, se consideran piezas fundamentales de la composición volumétrica del Plan.

En consecuencia, su libre composición, se verá atenuada por las directrices de ordenación, que resultan indispensables para producir los efectos compositivos urbanos pretendidos en el Plan.

Dichas directrices, que se detallan para cada caso, en las ordenanzas particulares se refieren a:

- **Areas de vegetación obligatorias**, en las que no se autoriza la implantación de edificaciones que no sean propiamente sustanciales con la jardineria.

- **Ejes longitudinal y de desarrollo**, que señala con caracter indicativo la directriz longitudinal de desarrollo a la que deberá acomodarse la edificación a ubicar en la manzana.

- **Magnitudes máximas de las edificaciónes**, en cuanto a profundidad edificable, longitud de fachada, número de plantas, etc.

- **Orientación de la edificación según los puntos cardinales**

d) Tipo T-4. Ciudad jardín. Agrupación de chalets.

Se entiende por tal, las formaciones de conjuntos de viviendas unifamiliares aislados, con jardín circundante.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

Art.18 MANZANA, SUBMANZANA Y ZONA.

A los efectos de ordenar equilibradamente la distribución pormenorizada tanto de usos (que veremos en el capítulo siguiente), como los volúmenes e intensidades edificatorias, el territorio se distribuye en Manzanas, Submanzanas y Zona.

La manzana surge como primera consecuencia de la fragmentación de que es objeto el suelo, como resultado del trazado de la red viaria, tanto rodada como peatonal.

La superficie de las manzanas, varía, en función de las caracteristicas de la red viaria y cuando alcanza superficies relativamente extensas, se subdivide en paquetes de menor tamaño, que faciliten su comercialización. Esta se llevará a cabo mediante la realización del correspondiente proyecto de parcelación. Para ello, se tomarán siempre como referencias, los accidentes topográficos naturales, de forma que la superposición de límites catastrales sobre el territorio, se acomode a las características físicas del mismo.

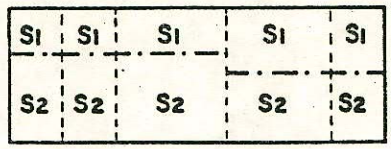
Dentro de cada manzana o submanzana en su caso, el terreno pocas veces es uniforme y en estos ámbitos suelen coexistir orografías muy diferenciadas, cada una de ellas, susceptibles de una tipología distinta.

Al objeto de establecer con precisión las condiciones edificatorias en cada punto del territorio, las manzanas o submanzana en su caso, se han dividido en zonas orográficas homogéneas y para cada una de ellas se señala las ordenanzas particulares que le son de aplicación.

En función de las condiciones de parcelación aplicables a cada supuesto, las manzanas se dividen en cindo tipos:

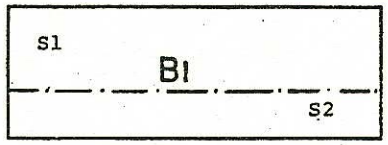
Manzana tipo A.

En aquella en la parcelación viene regulada exclusivamente por la parcela mínima edificable, señalable, señalada en las Ordenanzas Particulares.



Manzana tipo B.

Es aquella en la que la parcela mínima está constituida por la propia manzana, y por tanto no es susceptible de parcelación. Suelen ser unidades físicas en las que resulta conveniente que su edificación se lleve a cabo mediante actuaciones de conjunto.



NOMENCLATURA GRAFICA DE LOS ESQUEMAS

-------	límite de parcela
—·—·—	límite de zona (S1,S2...)
••••••••••	límite de Submanzana

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

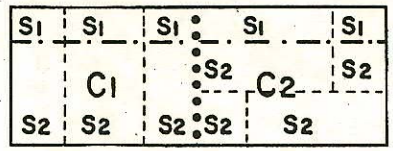
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Manzana tipo C.

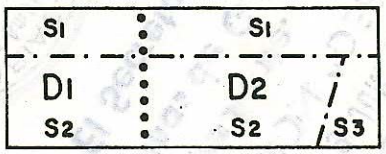
Es aquella subdivisible en submanzanas parcelables. Sus condiciones de parcelación vienen reguladas por la parcela mínima establecida como obligatoria para cada una de las submanzanas, en las Ordenanzas Particulares.



Manzana tipo D.

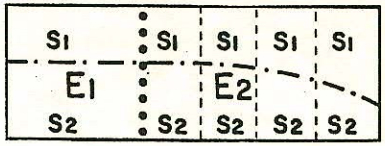
Es aquella subdivisible en submanzana no parcelable, por contituir cada una de ellas, unidades físicas que así lo requieren.

En este supuesto la parcela mínima es la propia submanzana.



Manzana tipo E.

Es aquella subdivisible en submanzanas, en las que unas son parcelables de acuerdo con la parcela mínima autorizada en la Ordenanza Particulares correspondiente, y otras no, por constituir unidades físicas que así lo requieren.



Cuando en el ámbito territorial de una manzana o submanzana parcelable, se haya establecido la protección obligatoria de accidentes orográficos de interés paisajístico, y se vaya a proceder a su parcelación, se estará a los siguientes criterios:

a) Dichos accidentes, servirán de referencia obligada para la parcelación, de forma que cada uno de ellos y las obligaciones que comporta, queden expresamente vinculadas a una parcela concreta.

b) En ningún caso se podrán establecer límites parcelarios que invadan el ámbito protegido.

c) La vegetación y ajardinamiento de los accidentes orográficos de interés paisajístico, constituyen un requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de ocupación.

Cuando los muros de cerramiento de parcelas, incorporen paramentos de obra ciegos, estos no podrán tener en ningún punto, una altura superior a 1,20 m respecto del terreno circundante, a ambos lados y en todo su recorrido.

En las manzanas situadas en contacto con el límite entre el suelo edificable y el no edificable de transición con el Parque Natural del Maziso del Suroeste, la altura máxima de los elementos ciegos de cerramiento no podrá ser superior a 0,40 m, en ningún punto de su recorrido.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUL. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Con ello se pretende evitar la aparición de muros ciegos de cerramientos en las partes exteriores y más elevadas de la urbanización cuyo impacto paisajístico se juzga inadecuado.

El resto del cerramiento parcelario, deberá efectuarse con elementos transparentes tipo verja y deberán estar preferentemente vegetados con especies propias de este tipo de elementos (enredaderas, bunganvillas, etc.).

Art. 19 SOLAR EDIFICABLE.

A efectos de materializar cualquier tipo de edificación, se entenderá por **solar edificable,** áquel que cumpla las siguientes condiciones:

1º.- Que su superficie y configuración física, se corresponda fielmente, con las características parcelarias, que para cada caso concreto se establecen en las Ordenanzas Particulares de la manzana en la que se vaya a ubicar la edificación.

2º) Que la calle o calles por la que tiene señalado el acceso, se encuentran totalmente urbanizadas, es decir dotada de los siguientes servicios y aditamentos:

- Acerado.
- Pavimentado.
- Alumbrado público.
- Evacuación de aguas residuales, de lluvias y escorrentias.
- Arbolado (si así estuviese previsto en la Ordenanza Particualar).
- Suministro de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de telefonías.
- Red de riego.
- Evacuación de fluviales y corrección hidrológica.

3º Que esté situado en áreas de suelo, cuya calificación urbanística, sea compatible con la edificación que se quiera ejecutar.

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 20 OCUPACION MAXIMA.

Se enterá por **ocupación máxima**, la superficie de parcela, suceptible de ser ocupado por la edificación, incluido sótanos y excluida la proyección vertical de los vuelos.

La ocupación se fija para cada manzana, submanzana o zona, en tanto por ciento, que se aplicará sobre la parcela establecida como edificable.

Cuando en una misma parcela, por su configuración física estén diferenciadas diferentes zonas, con coeficiente de ocupación distinto, estos se aplicará independientemente para cada una de ellas.

Art. 21 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Se entederá por **coeficiente de edificabilidad**, aquél que expresa la relación entre la superficie habitable edificable autorizada, por cada metro cuadrado de parcela.

El coeficiente de edificabilidad se fija para cada manzana, submanzana o zona en m2 de techo/m2 de suelo.

Cuando en una misma parcela, por su configuración física estén diferenciadas diferentes zonas, con coeficiente de edificabilidad distintos, estos se aplicarán independientemente para cada una de ellas.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

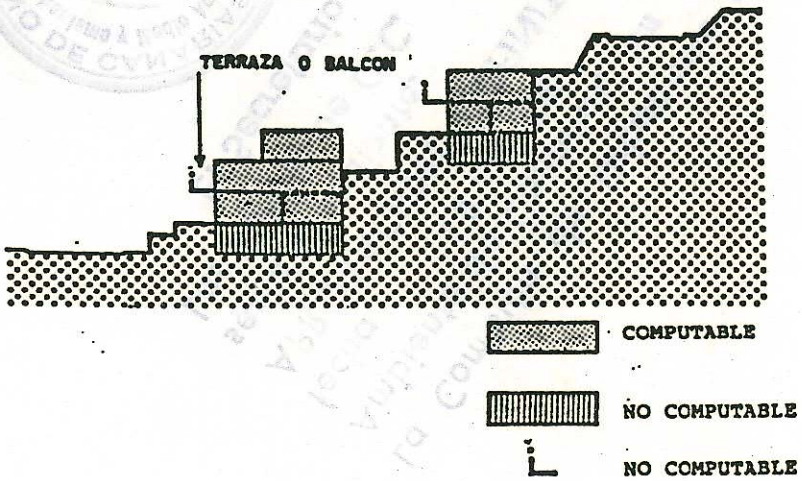
Art. 22 SUPERFICIE HABITABLE EDIFICABLE.

Se entenderá por **superficie habitable edificable** de una parcela, la total superficie techada, autorizada a construir en ella.

Para el cómputo de la superficie habitable edificable, se considerarán todas las superficies techadas que dispongan de algún parámento de cerramiento, en el que sea posible abrir algún hueco hacia el exterior. Para el cómputo de dicha superficies, se tendrán en cuenta la total profundidad edificada autorizada para la edificación.

Se excluyen de esta cómputo, esclusivamente los sótanos y los balcones o terrazas sin cubrir y abiertas por todos sus lados, mediante antepechos transparentes, en los términos definidos en los art. 23 y 35.

Salvo en la planta baja, en la que el acceso a las distintas dependencias, se autoriza directamente desde el exterior, los pasillos y escaleras de cada edificación, deberán resolverse interiormente a la misma y computarán en todos los supuestos como superficies habitables, independientemente de como se resuelvan sus cerramientos exteriores.



Art. 23 SOTANOS

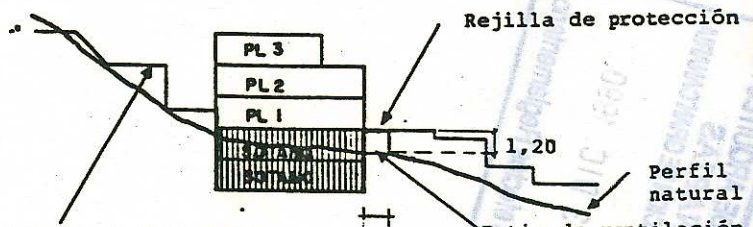
Tendrá la consideración de **sótano**, todo local situado por debajo de la rasante del terreno resultante del acondicionamiento de la parcela, en el que no sea posible, abrir ningún hueco frontal al exterior, en ninguno de sus paramentos.

Los sótanos no serán, habitables, y dispondrán en todas sus plantas de un sistema de ventilación adecuado a su uso.

A tal efecto se autoriza la construcción de patios ingleses de dimensiones máximas 1,20 m, 1,20 m y 2,00 m, correspondientes respectivamente a las dimensiones de anchura, altura y longitud, destinados a posibilitar la ventilación vertical directa de la primera planta de sotano. El resto de los sotanos, podrán conectarse a dichos patios, mediante conductos de ventilación forzada.

En ningún caso la longitud acumulada de patios ingleses, podrá superar el 20 % de la longitud máxima autorizada para la edificación, en una misma fachada.

Los patios deberán estar cubiertos por una verja transitable o protegido por barandilla o antepecho.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

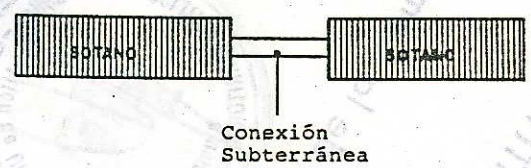
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

La ocupación máxima de la planta de sótano, deberá coincidir exactamente con la proyección vertical de la edificación, no admitiendose, fuera de este perímetro más que la apertura de patios de ventilación vertical y escaleras o rampas exteriores, no cubiertas, de acceso al mismo.

El uso de los locales de sótano, queda restringido a aparcamientos o servicios de la edificación (instalaciones , almacenaje, etc.), expresamente señalado en las Ordenanzas Particulares.

Los sótanos pertenecientes a edificaciones distintas, serán seceptibles de conección subterránea entre sí cuando se encuentren sensiblemente alineados y aproximadamente a la misma cota.

La anchura máxima del tunel de conexión no podrá exeder de 4 metros ni su longitud, de la separación autorizada entre edificaciones por las Ordenanzas Particulares de aplicación.



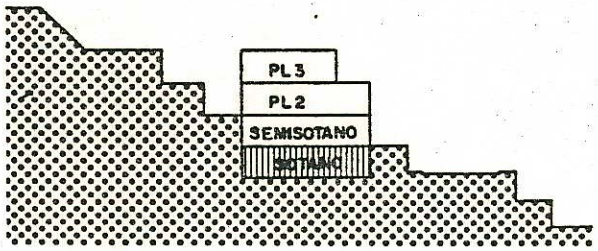
La construcción de estos elementos no podran tener reflejo físico percibible desde el exterior.

Art. 24 SEMISOTANOS

Los locales semienterrados, que por resultar parcialmente aparentes, se definen como habitables con arreglo al Art. 22, se considerarán **semisótanos** y su superficie deberá ser tenida en cuenta en su totalidad, a efectos del cómputo de la superficie total edificable autorizada para la parcela.

La superficie mínima de hueco frontal hacia el exterior, será la equivalente a un sexto. Así se establece en el Art. 42 de la superficie total del semisótano.

La planta de semisótano se entenderá a todos los efectos como planta baja o primera de la edificación.



En las parcelas situadas en el cauce del Barranco, no se admite la construcción de semisótanos.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 25 PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Se entederá por **parcela mínima edificable**, aquella que no es susceptible de ser dividida en predios independientes.

La parcela mínima se define en las Ordenanzas Particulares de cada manzana (o submanzana en su caso) y en el Plano Parcelario, de dos formas:

a) Cuando la segregación parcelaria aparece condicionada por la topografía o accidentes geográficos singulares: **mediante la señalización expresa de los linderos de los futuros predios, en el Plano Parcelario.**

b) Cuando por la homogeneidad del terreno y de la edificabilidad, la segregación parcelaria puede ser discrecional del Proyecto de Parcelación: **mediante la definicióm cuantificada de los metros cuadrados, de que como mínimo deberá de disponer.**

Art. 26 NUMERO DE HABITANTES.

El **número de habitantes** de una parcela, define la población máxima susceptible de ser alojado en ella.

Cuando el número de habitantes de una parcela, no esté expresamente establecido en la ordenanza particular que le sea de aplicación, este se calculará con arreglo a la siguiente formula:

$$NH = SE/E$$

en la que:

NH = Número de habitantes
SE = Superficie máxima edificable de uso residencial correspondiente a la parcela.
E = Número de m2 de techo por habitante según el uso:

- Uso residencial de hotel E = 41,00 m2
- Uso residencial ordinario E = 22,42 m2.

Cuando en una misma parcela, sean aplicables coeficientes de edificabilidad distintos, correspondientes a diferentes zonas, el número de habitantes, se calculará independientemente para cada una de ellas.

La suma de los resultados así obtenidos, se corresponderá con el número total de habitantes autorizados a alojar en la parcela.

La suma total de los habitantes correspondientes a las diferentes parcelas de una misma manzana, deberá coincidir obligatoriamente con el número máximo de habitantes autorizados a alojar en ella.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 27 NUMERO DE PLANTAS

La altura de la edificación se define por el **número de plantas** autorizado a construir en la parcela.

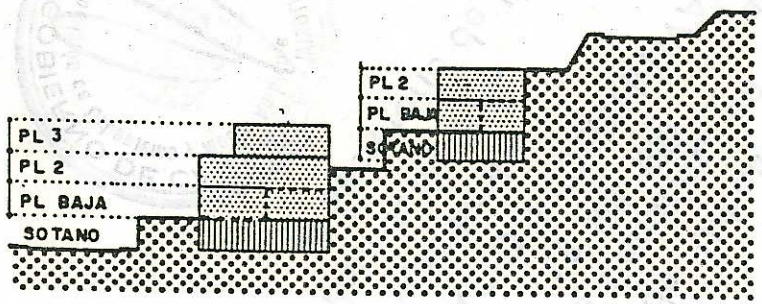
La altura de la edificación, varía, dentro de una misma parcela, en función de las ZONAS que en ella se encuentren delimitadas.

A cada ZONA, corresponderá pues una altura y esta se medirá independientemente para cada una de ellas, y para cada edificio en particular, en la forma siguiente:

A.- EN LAS LADERAS:

1º.- Sobre un plano vertical paralelo a la fachada que dá frente al Cauce, se proyectaran las líneas de forjados de techo superpuestos, total o parcialmente, con excepción del de el sótano o sótanos si los hubiera.

2º.- El número de plantas que así resulte deberá corresponderse con el autorizado para la ZONA en la que se encuentre ubicada la parcela y la **edificación.**



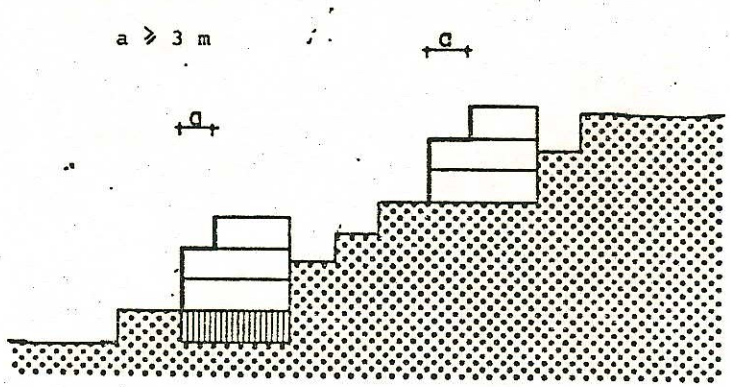
B.- EN EL CAUCE:

1º.- La altura se medirá independientemente para cada fachada, proyectando sobre un plano vertical paralelo a la misma, las líneas de forjado de techo superpuestos total o parcialmente, con excepción del sotano o sótanos si los hubiese.

2º.- El número de plantas que asi resulten deberá corresponderse con el autorizado para la manzana o parcela.

En las parcelas de ladera, en las que se autorizen más de dos plantas, será obligatorio el retranqueo de ático respecto de la fachada frontal al Cauce.

El retranqueo de ático tendrá en todo caso como mínimo la longitud de tres metros (3m), medidos desde el plano de fachada.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 28 ALTURAS DE PISOS

Las **alturas libres de piso a techo**, máximas y mínimas se regularan para las diferentes plantas y sectores, de conformidad con el siguiente cuadro de magnitudes:

A.- USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL COMPATIBLE.

	LADERA		CAUCE	
	MAX	MIN	MAX	MIN
PLANTA SOTANO	3,00	2,40	3,00	2,40
PLANTA BAJA Y SEMISOTANO	3,00	2,50	5,00	4,00
PLANTA TIPO Y ATICO	2,70	2,50	3,00	2,80

B.- USOS COMERCIAL, SOCIAL Y DOCENTE.

	LADERA		CAUCE	
	MAX	MIN	MAX	MIN
PLANTA SOTANO	3,00	2,40	3,00	2,40
PLANTA BAJA Y SEMISOTANO	3,00	2,50	3,50	3,00
PLANTA TIPO	2,80	2,50	3,50	2,80

Dentro de la limitación de altura total autorizada para la edificación, excepcionalmente, se autorizan mayores alturas en plantas concretas, en los siguientes supuestos:

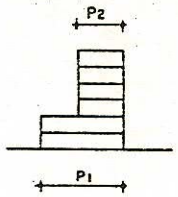
- En plantas de sótano, cuando asi lo requiere fahacientemente las necesidades de instalaciones o servicios especiales.
- En las plantas ordinarias, cuando los edificios se destinen a usos especiales no residenciales (espectáculos, edificios religiosos o públicos etc.) que así lo requieran.

En estos supuestos, se podrá adoptar para cada caso, la combinación que mejor convenga a las necesidades, siempre que la altura total resultante sea menor o igual a la prevista de función del número de plantas autorizadas para la edificación.

Art. 29 PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

La **profundidad edificable**, define la anchura máxima autorizada a construir en la edificación.

En las parcelas del cauce, la profundidad edificable se define de forma independiente para las dos primeras plantas, que para el resto de la edificación.



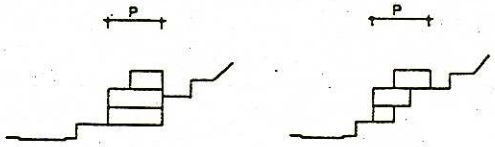
P_1 = PE en planta baja y 1º

P_2 = P.E en el resto

P.E.= profundidad edificable

En las edificaciones en ladera, la profundidad edificable es única para todo el conjunto del edificio.

Cualquier escalonamiento que se le quiera dar a la edificación, deberá producirse dentro del ámbito de magnitud de profundidad edificable autorizada.



P = Profundidad edificable (P.E)

La profundidad edificable, define pues la proyección en planta de los planos de fachada frontal y posterior.

Exterior a estos planos, no podrán disponerse otros elementos constructivos que los siguientes:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

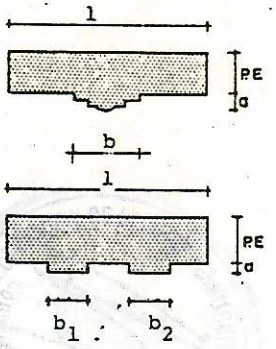
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

a) Gargolas y mástiles.
b) Jambas, molduras, toldos y marquesinas.
c) Rótulos.
d) Escaleras de incendio.
e) Balcones y terrazas, según Art 35.
f) Frontones y cuerpos avanzados y miradores, siempre que cumplan además de con el Art. 35, con los siguiente requisitos:

- Que su desarrollo en planta no ocupe más de 1/3 de la longitud máxima autorizada para la fachada, con arreglo al Art. 30

- Que no sobresalgan del plano autorizados de fachada en más de dos metros (2m).

- Que en el caso de edificaciones en ladera, no se materialicen más que en el plano de fachada que da frente al Cauce.



l = longuitud de la edificación

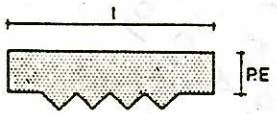
a < 2 m

b = 1/3 l.

a < 2 m

$b_1 + b_2$ = 1/3 l.

Queda expresamente prohibido la formalización de fachadas en diente de sierra.

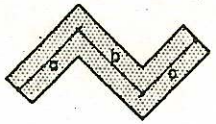


NO AUTORIZADO

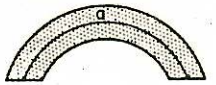
Art. 30 LONGITUD MAXIMA DE LA EDIFICACION.

La **longitud de la edificación**, define la magnitud máxima autorizada a construir entre puntos más alejados de la misma, con independencia de que su desarrollo sea lineal, curvado, quebrando u ondulado.

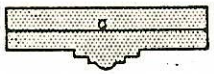
No computará a estos efectos, los quiebros provocados en el plano de fachada por frontones o cuerpos avanzados, balcones o terrazas, pero si su magnitudes frontal.



LF= a+b+c



LF = a



LF = a

L.F.= longitud máxima de la edificación.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

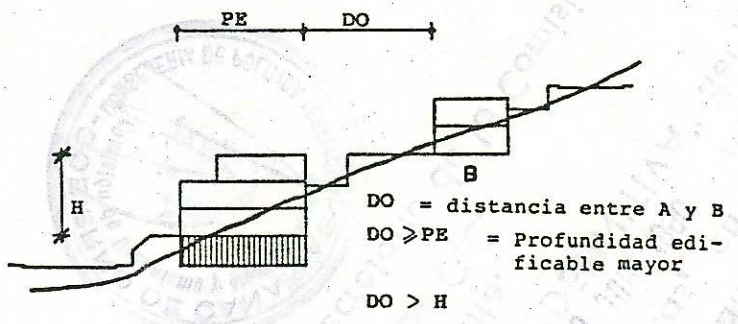
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 31 DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES.

La distancia entre edificaciones se medirá en dos sentidos:

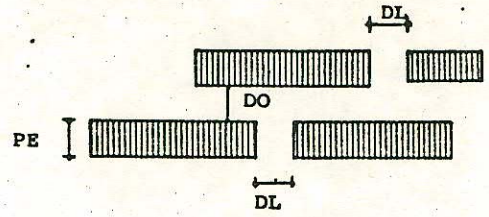
1.- En el **sentido ascendente o descendente de la pendiente de la ladera**, la distancia mínima entre edificaciones (DO) será siempre igual o superior a la profundidad edificable de la edificación que la tenga mayor (PE), y en todo caso, superior a su altura (H).

DO = Distancia entre edificaciones en el sentido ascendente o descendente de la ladera



2.- En el sentido del **perfil longitudinal de la ladera** (según el sentido de las curvas de nivel, ver Art. 17-b), y en las parcelas del Cauce, la distancia entre edificaciones (DL), define la longitud mínima autorizada, entre puntos más próximos de edificios cercanos.

DL = Distancia entre edificaciones, según el perfil longitudinal de la ladera y en las parcelas del Cauce.



En el primer caso, la distancia entre edificaciones (DE), se regirá por la norma general, establecida en el punto primero de este artículo.

En el segundo caso, en las Ordenanzas Particulares de cada manzana, se establece la distancia (DL), correspondiente a cada supuesto.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO
13 DIC. 1990

Art. 32 ALINEACIONES. RASANTES. LINEA DE EDIFICACION.

La **alineación** a la calle, es de línea que define el límite entre el dominio público y el dominio privado.

La **rasante** establece la cota de acabado de la calle, en relación con línea de frente o alineación de la parcela.

La **línea de dificación**, define, cuando así está establecido, la posición exacta, en la que debe situarse la fachada o fachadas de la edificación.

Art. 33 RETRANQUEOS.

Se define como **retranqueo**, la distancia mínima a la que debe estar situada la edificación, respecto de la alineación de la calle o calles a la que da frente la parcela.

En los frentes de calle de ladera, en los que la tipología edificatoria sea la de Alinación a Vial (Tipo T-1) el retranqueo define además la Línea de Edificación frontal a la calle.

A efectos de uso, las franjas de retranqueo se regularán por las limitaciones generales establecidas en el Art. 38 y las complementarias si los hubiera de cada manzana.

En las manzanas situadas en contacto con el límite entre el suelo edificable y el no edificable de transición con el Parque Natural del Macizo del Suroeste, las edificaciones deberán retranquearse de aquel, una distancia mínima de 15 m.

La franja de retranqueo resultante deberá ser obligatoriamente arbolada.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

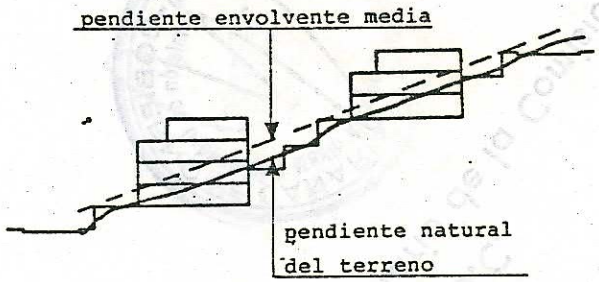
GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Art. 34 ABANCALAMIENTO Y TALUDES.

La urbanización interior de las parcelas de ladera, a efectos de su mejor uso y aprovechamiento funcional, se llevará a cabo mediante abancalamiento y taludes, cuya ejecución se regirá por las siguientes determinaciones:

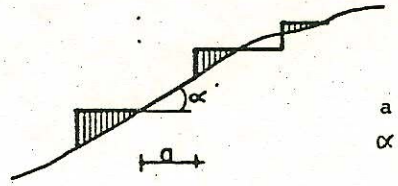
a) Los perfiles resultantes del acondicionamiento interior de la parcela se adaptarán de la forma más precisa posible al perfil natural del terreno en su estado primitivo.

En todo caso, la pendiente envolvente media del abancalamiento, no podrá superar a la equivalente, definida por el perfil natural del terreno. Tolerancia 3%



b) La pendiente máxima admisible para la ejecución de taludes será la equivalente a la pendiente media del terreno natural. Tolerancia 3%

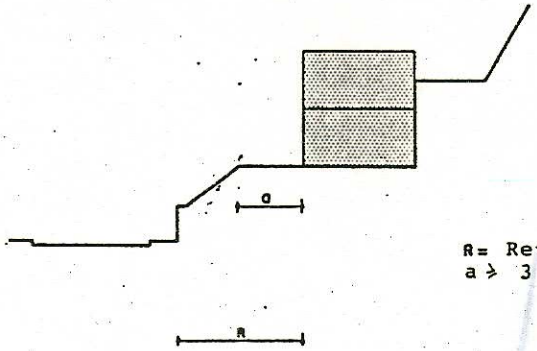
La proyección sobre un plano horizontal, del desarrollo del talud, no podrá ser inferior a tres metros (3 m).Tolerancia 0,50 m.



a ≥ 3 m

α < pendiente natural del terreno

En las zonas de retranqueo a calle, se admiten taludes de menor tamaño, destinados a reducir la altura del muro de contención en el frente de la vía.



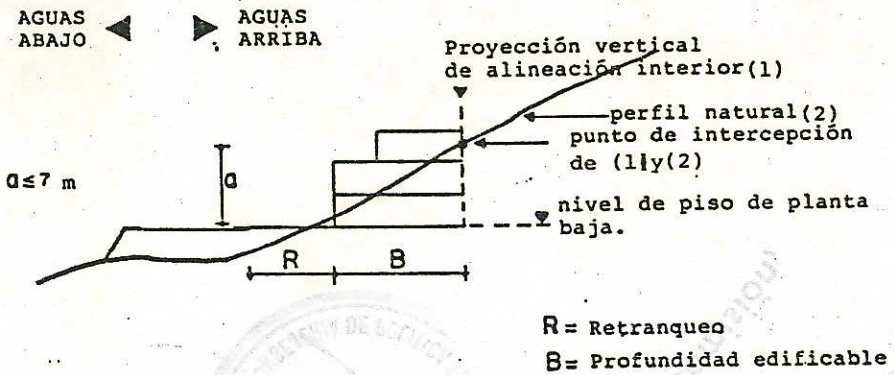
R= Retranqueo
a ≥ 3 m

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

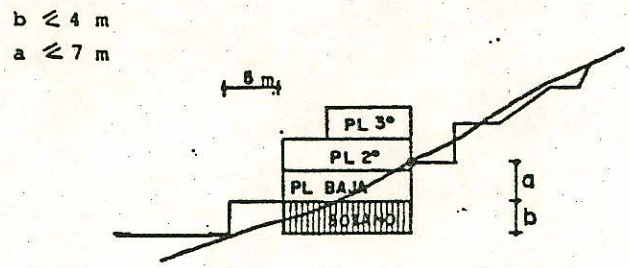
c) Cuando para ubicar la edificación en los frentes de parcelas situadas aguas arriba, fuese necesario proceder al cajeado de la ladera, este se efectuará de forma que la diferencia de cota, entre el nivel de piso de la PLANTA BAJA y el punto de intercepción de la proyección vertical de su alineación interior, con el perfil natural del terreno, no sea superior a siete metros. Tolerancia 0,50 m. Ver esquema adjunto.



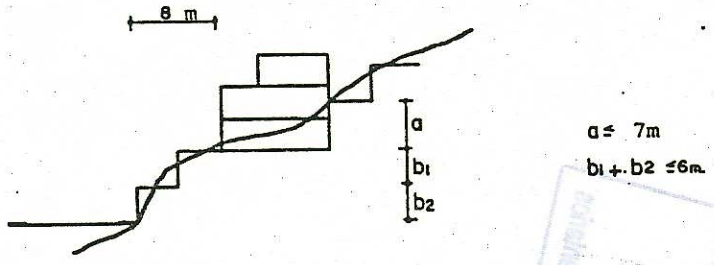
Cuando ello ocurra, se procederá a la ejecución de un abancalamiento en el frente de la parcela, que permita elevar el nivel del piso de la Planta Baja, y reducir la altura de excavación en el cajeado.

Dicho abancalamiento, podrá ser sencillo o doble según que el retranqueo establecido para la parcela sea de cinco metros (5 m) mayor o igual a ocho metros (8 m).

En el primer caso, el límite máximo de elevación del nivel de piso de la Planta Baja, respecto de la rasante de la calle, será de cuatro metros (4 m). Tolerancia 0,50 m.



En el segundo caso, el límite de elevación será de seis metros (6 m) para edificaciones plurifamiliares o conjuntos de apartamentos, y de ocho metros (8 m), para edificaciones unifamiliares y bungalows. Tolerancia 0,50 m.



Situación 1ª. Conjuntos de apartamentos y edificios plurifamiliares.

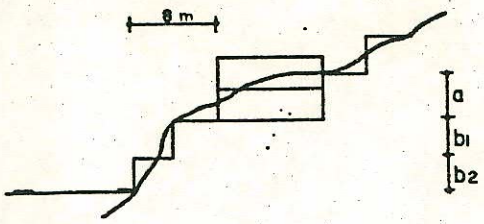
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990



$a \leq 7m$

$b_1 + b_2 \leq 8m$

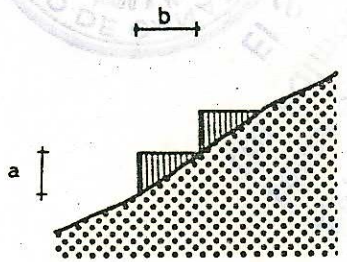
Situación 2ª. Viviendas unifamiliares y bungalows aislados o adosados.

En aquellos supuestos en los que por la configuración del terreno en relación con la calle, no sea posible el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto anterior, la edificación deberá retranquearse de la alineación de aquella tanto como sea necesario, para poder resolver el abancalamiento, siguiendo los criterios establecidos al respecto para las zonas interiores de manzana. (Apartado a), b), d), e), y g), de este artículo).

d) Los muros de abancalamiento, tanto en excavaciones como en rellenos, no podrán superar la altura que para cada zona, y tipo de muro (visto u oculto), se se señalan en las ordenanzas particulares.

e) En todo abancalamiento, la diferencia de nivel entre cota de relleno y terreno natural, deberá ser siempre inferior a cuatro metros. Tolerancia 0,50 m.

La anchura mínima de las terrazas de abancalamiento, incluído el espesor del muro de contención, deberá ser superior a cuatro metros (4m).



$a \leq 4m.$

$b \geq 4m.$

ÁBANCALAMIENTO POR RELLENO

En los frentes y traseras de la edificación, deberá disponerse obligatoriamente, de una terraza de superficie sensiblemente horizontal, de anchura no inferior al límite mínimo autorizado. (4 m).

En éstos espacios, será posible la formalización de pendientes no superior al 10%, taludes de pendiente no mayor que la del terreno natural y escalonamiento con desniveles inferiores a 40 cm, al objeto de poder reducir la altura de los muros de contención.

f) En los frentes de parcela, situados aguas abajo, los muros de contención y taludes originados por la urbanización de la calle, serán los previstos en cada caso, en función de las rasantes señaladas por el Plan, por lo que exepcionalmente, a los mismos, no les será de aplicación las determinaciones establecidas en los apartados b) y e) de este artículo.

g) En los límites de división parcelaria, se admiten muros de contención vistos de hasta seis metros de altura, siempre que ésta se comparta al 50% entre una y otra parcela.

Si por las condiciones del terreno, estos tuvieran que alcanzar mayores alturas, se resolverá el desnivel con taludes o abancalamientos compartidos.

h) Los proyectos de edificación en ladera deberan, justificar el estricto cumplimiento de las determinaciones del Art. 34 de esta Normativa.

A tal efecto, se incluirá en el Proyecto, un Anexo que como mínimo deberá aportar la siguiente documentación.

1.- Plano topográfico del terreno, en el que se hará constar si existe o no variación respecto a la cartografía oficial del Plan.

2.- Secciones transversales de la ladera en todo el ámbito de la parcela, moduladas cada 15 m y con referencia a:

- Vías de acceso con rasante incorporada.
- Perfil natural del terreno.
- Perfil resultante del abancalamiento (acotado)
- Sección de la edificación.
- Plano de planta de los aterrazamientos o bancales y de los taludes.
- Análisis comparado con las secciones características previstas en las ordenanzas particulares, en el que se justifique su correspondencia.

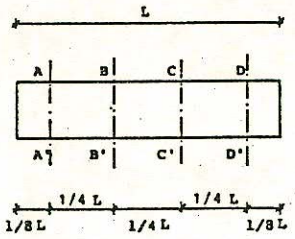
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

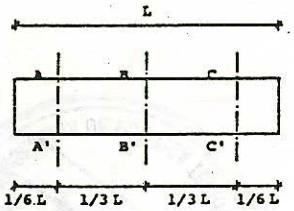
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

3.- Adicionalmente y a los efectos de justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en este artículo, los proyectos de edificación deberán incorporar además secciones transversales de la edificación tomadas en la forma en q
e se indica en el esquema adjunto:

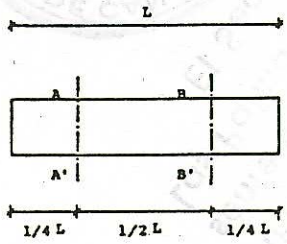
A.- Longitud de la edificación mayor o igual a 60 m.



B.- Longitud de la edificación mayor o igual a 30 m.



C.- Longitud de la edificación menor de 30 m.



4.- La escala mínima de la documentación gráfica del anexo será de 1:100.

Las secciones y perfiles deberán presentarse con niveles acotados.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 35 VUELOS

Se definen como **vuelos** los cuerpos o superficies de forjado, sobresalientes respecto del plano de fachada.

La anchura máxima de vuelo autorizada, se define para cada ZONA en las ordenanzas particulares correspondiente.

Los tipos de vuelos autorizados son los siguientes:

Balcones o terrazas.

Estos vuelos estan formados por superficies horizontales de forjado, cubiertas o no y protegidas por barandillas transparentes, al menos a partir de una altura de cuarenta centimetros (40 cm), sobre el nivel del piso terminado de la terraza.

Miradores

Formados por superficies horizontales de forjado, cubiertas y cerradas por todas sus caras, por paramentos ligeros montados sobre carpintería exterior.

Los primeros, deberán guardar un retranqueo respecto de los testeros laterales de la edificación, mínima de un metro veinte centimetros (1,20 cm), pudiendo ocupar el resto de la longitud autorizada de fachada.

Los segundos, no podrán ocupar más que un tercio de aquella y su superficie, será computable, como superficie habitable edificable.

En las edificaciones en ladera, los vuelos se admiten exclusivamente en la fachada que da frente al cauce del Barranco, quedando expresamente prohibidos en las tres fachadas restantes.

En los edificios de uso residencial o de oficinas, en las que las terrazas se dispongan de forma corrida a lo largo de la fachada, no podrán autorizarse elementos de separación entre unidades habitacionales independientes, salvo que esté prevista su ejecución con materiales ligeros, de las mismas o similares características, que los empleados para la confección de las barandillas.

La altura máxima para estos elementos de división, no podrá ser superior a un metro, ochenta centimetros (1,80 cm)

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 36 PORTALES, ESCALERAS Y ASCENSORES.

Los edificios en los que pueda existir más de un uso o acceso público y las viviendas o apartamentos colectivos, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensiones libres mínimas de 300 x 4,00 metros por cada treinta y cinco (35 m) de longitud de fachada o fracción.

Todo portal deberá disponer de una escalera colectiva de acceso a todas las plantas de la edificación, incluida de la cubierta, cuando sea transitable. Su anchura mínima será de un metro (1 m), sin perjuicio de las especificaciones que se deriven de la Normativa turística que resulte de aplicación.

Sin perjuicio de las Disposiciones Generales que puedan ser de aplicación, en edificios destinados a actividades comerciales o de servicios abiertos al público, deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.

Las escaleras colectivas dispondrán de ventilación directa del exterior en las condiciones del Art. 42. En edificios de uso único comercial y de oficinas, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación natural de las escaleras siempre que se cumpla las Disposiciones Generales vigentes en materia de protección contra el fuego.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 centímetros, y una contrahuella máxima de 18 cm. En escaleras curvas la longitud del peldaño no será inferior a 1,50 metros y dispondrán de una huella mínima de 25 centímetros medida a 40 cms de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño, y si dan acceso a puertas, el fondo no será inferior a 1,20 metros.

Las escalers interiores a viviendas y apartamentos podrán reducir la longitud de peldaño hasta un mínimo de ochenta centímetros (80 cm).

Los pabellones de salida a cubierta cuando estén autorizados, tendrán en planta como máximo el tamaño de la caja de escalera y cuarto de máquinas del ascensor si lo hubiera.

El tratamiento exterior de los mismos se llevará a cabo con los mismos materiales de acabado y calidad que el resto de las fachadas del edificio.

Será obligatoria, la instalación de ascensores en todas las edificaciones de más de tres plantas de altura aparente.

En edificaciones colectivas y en un punto de la fachada fácilmente accesible, se dispondrá siempre de un depósito convenientemente ventilado de contenedores de basura, totalmente alicatado, dotado de una llave de agua y dimensionado adecuadamente.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1998

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION LAS PALMAS
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 37 CUBIERTAS.

Las cubiertas constituyen por las peculiares condiciones físicas del Barranco, la quinta fachada de las edificaciones y seguramente la más importante desde el punto de vista del futuro paisaje urbano.

De cara a regular su ordenación homogénea, se establecen las siguientes determinaciones.

1.- Todas las cubiertas serán planas.

2.- En general, no serán visitables y su acabado de piso se efectuará mediante el tendido de una capa de picón de no menos de 10 cm de espesor.

3.- Se autorizan cubiertas transitables, solo cuando éstas se destinen a solarium, piscina o terraza, de uso comunitario del edificio.

El acceso será exclusivamente peatonal quedando expresamente prohibido el acceso mediante ascensor.

4.- En la planta de cubierta no se admite otro tipo de construcción que las estrictamente necesarias para acceder a la misma cuando esta sea transitable, (pabellón de escalera), o instalaciones como sala de máquinas de ascensor y conductos de ventilación forzada.

En el caso de cubiertas no visitables, estos conductos no podrán sobresalir más de setenta centímetros (70 cm) respecto del nivel de piso terminado de la cubierta.

Se prohibe expresamente la instalación de depósitos de reserva de agua, y placas de energía solar. Estas cuando sean necesarias, se instalarán en los espacios interiores de las parcelas.

El acabado exterior de estas construcciones e instalciones en cubierta, deberá ser el mismo que el del resto de las fachada, tanto a nivel de materiales, como de calidades y colores.

5.- En las cubiertas transitables, deberán cumplirse además, las siguientes condiciones de diseño:

a) El antepecho, será transparente al menos, a partir de una altura de 25 cm sobre el nivel de piso terminado. La altura total no podrá ser superior a 90 cm.

b) El 30% de la superficie útil de la cubierta, deberá tener tratamiento de jardinería.

c) Se permite la instalación de toldos sujetos mediante elementos estructurales ligero y abiertos.

d) Será de aplicación, a la ejecución de todos los elementos constructivos de la cubierta, las determinaciones del Art.39.

f) En las cubiertas no transitables, la altura de antepecho no podrá superar los 25 cm.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 38 ESPACIOS ABIERTOS INTERIORES A LA PARCELA.

Se entederá por **Espacio Abierto interior** aquella porción de parcela que no pueda ser ocupada por la edificación, con arreglo a las ordenanzas del Plan.

En ellas no se admite ningún tipo de construcción cubierta.

Se autoriza la construcción de piscinas y canchas descubiertas y todo tipo de mobiliario urbano incluido kioscos de superficie 20 m2, por cada 5.000 m2 de superficie habitable edificable, o fracción, y con un máximo de seis unidades. Estos computarán como superficie habitable edificable.

Como mínimo, el 70% de la superficie total de los espacios abiertos, ha de estar cubierta de vegetación.

Como criterios básicos de ordenación de la vegetación se establecen los siguientes:

- Se incorporará al manto vegetal de los espacios abiertos el mayor número posible de ejemplares de la vegetación autóctona del Barranco.

- Será obligatoria la plantación de un árbol de alto fuste por cada cuatro habitantes del total de los autorizados a ser alojados en la parcela.

  De estos, se dispondrá en las franjas de retranqueo a calles, al menos uno, por cada ocho metros de frente a las mismas.

- Las especies preferentes para el arbolado de los espacios abierto serán: Laurel de Indias, Palmera Canaria y Real, Flamboya Jacaranda y Acacia y Cardones que a estos efectos se consideran como vegetación la porte cuando superan la altura de 1,5 m y ocupan una superficie no menor de 3 m.

- En los parques urbanos y en las zonas de vegetación obligatoria, situadas en el interior de las parcelas, el número de unidades a plantar se computarán en razón de una por cada 100 m2 de suelo destinado a vegetar.

Art. 39 COLORES DE LA EDIFICACION

En la Memoria de Ordenación, se ha establecido como objetivo fundamental del planeamiento, el optimizar la adecuada inserción ambiental de la urbanización en el entorno del Parque Natural que lo circunda.

A tal efecto, además de la resolución de las condiciones de urbanización, volumen, usos, tratamientos de los espacios abiertos o cubiertos, resulta transcendental la ordenación urbanística de los colores de la edificación, de cara a la consecución de un conjunto armónico y cromáticamente compensado.

La banda de colores adoptada, se corresponde con la que se precibe en el medio natural, y estos serán los siguientes:

EDIFICACIONES.

- Ocres claros	tipo	pastel.
- Verdes claros	"	"
- Azules claros	"	"
- Rosa palo	"	"
- Gris claro	"	"
- Blanco	"	"

CARPINTERIAS.

- Marrón.
- Verde
- Azul
- Gris
- Blanco

Se admiten tonos intensos en zocalos y carpinterias.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
VISADO
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 40 MUROS DE CONTENCION.

Los **muros de contención**, se diferencian a efectos de su regulación, entre **vistos** y **ocultos** y su altura máxima se regula en las Ordeanzas Particulares de cada manzana.

La ejecución de los muros de contención vistos tanto de infraestructura viaria, como de urbanización interior de la parcela, deberá ejecutarse con esmero, debiendo quedar con clidad de acabado propio de fachada.

Los tratamientos de acabado exterior, serán preferentemente la piedra natural o alternativa de hormigón visto.

En su base o coronación se dispondrá siempre vegetación tapizante, que permita su recubrimiento con manto vegetal.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

CAPITULO II NORMAS GANERALES DE USO.

Art. 41 USOS Y CLASIFICACION.

1.- Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que pueda darse a los mismo conforme el planeamiento. Por razón del régimen jurídico general aplicable estos usos pueden ser públicos o privados.

El Plan organiza el Sector sobre la base de un conjunto de Usos Complementarios, cuya misión es servir de soporte estructural a la distribución del Uso Global.

Se distinguen categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa.

2.- Los Usos Complementarios se clasifican en tres grupos:

A. Comunicaciones y otras infraestructuras.
B. Espacios libres
C. Equipamiento colectivo.

Esta última clasificación no tiene más alcance que el de seguir a efectos puramente formales la sistemática del texto legal. Su desglose por categorías es el siguiente:

A. COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

1. CARRETERAS. Categorias.

1º Carreteras comarcales.
2º Carreteras locales.
3º Caminos.

2. RED VIARIA URBANA. Categorías.

1º Calles de enlance de doble sentido.
2º Calles de enlace de sentido único.
3º Bulevar con paseo central.
4º Calles ordinarias
5º Itinerarios peatonales

3. OTRAS INFRAESTRUCTURAS

B. ESPACIOS LIBRES.

4. LIBRE PUBLICO. Categorías:

1ª Parque urbano.
2ª Parque deportivo.
3ª Parque arqueológico.
4ª Jardines.
5ª Juegos de niños.
6ª Plazas y otras áreas peatonales.
7ª Libre de Protección en Suelo Urbano.

C. EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

5. SOCIOCULTURAL DOCENTE. Categorías.

1º Educación medioambiental.

6. COMERCIAL. Categorías:

1º Grandes almacenes en edificios propio y más de 3.000 m2.
2º Supermercados, garandes almacenes y otros de gran acceso de público entre 1.000 y 3.000 m2.
3º Comercio de gran acceso público, hasta 1.000 m2.
4º Pequeños comercios.
5º Kioskos y comercios ocasionales en parques, jardines, solares y vías públicas.

7. ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS, Categorías:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

1ª Oficinas públicas o privadas.
2ª Locales y recintos de la administración para uso comunitario.
3ª Mercados.
4ª Bomberos, policías y otros.

8. SANITARIO Y ASISTENCIAL. Categoría:

1ª Centro de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad. Clínicas hasta 50 camas.
2ª Ambulatorios y otros de gran acceso de público.
3ª Asilo, Residencias, Club de ancianos, etc.
4ª Grandes Clínicas y Hospitales.

9. COMUNITARIO. Categorías:

1ª Religioso.
2ª Cultura.
3ª Asociativo.
4ª Varios.

10. ESPECTACULOS. Categorías:

1ª Hasta 250 espectadores o participantes.
2ª Hasta 500 " "
3ª Hasta 750 " "
4ª Más de 750 " "

11. OFICINAS. Categorías:

1ª Edificación de oficinas y oficinas de más de 100 empleados.
2ª Oficinas de más de 20 empleadas e intenso acceso de público.
3ª Oficinas de escaso acceso de público
4ª Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular.

12. USOS RESIDENCIALES.

Art. 42 USO RESIDENCIAL.

1.- Se consideraran las siguientes categorías de uso residencial.

A.- Residencial ordinario

Situación 1º. Apartamentos agrupados.
Situación 2º. Bungalow aislados.
Situación 3º. Viviendas unifamiliares aislada.
Situación 4º. Viviendas plurifamiliar o en colectividad.

B.- Residencial Hotelero

Situación 1º Hoteles.
Situación 2º Apartahoteles.

Se considerá apartamento o bungalow, las unidades habitacionales mínimas, dotadas de las estancias y servicios y dimensiones exigidas por la normativa vigente de Ordenación de Establecimientos Turísticos y destinados a ser usados en régimen de alquiler ocasional.

Se considerarán viviendas los alojamientos destinados a ser usados en régimen de propiedad o alquiler prolongados, susceptibles de determinar la condición legal de residencia.

Se considerarán hoteles y apartahoteles, las edificaciones que cumplan con las instalaciones y servicios, que para cada una de estas categorías exige la Normativa Hotelera vigente, en materia de Ordenación de Establecimientos Turísticos.

El uso de Apartahoteles, no será compatible en ningún supuesto con el uso de Hotel asignado a determinadas manzanas del Plan.

2.- Toda vivienda, apartamento o bungalow se compondrá como mínimo de cocina, comedor, estar, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, lavabo e inodoro dotado de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un sexto de la de su planta.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

En las escaleras se admitirá la ventilación cenital cuando su altura no sea superior a cuatro plantas y dispongan en todo su desarrollo de un ojo en el que pueda inscribirse un círculo de 0,30 metros de diámetro. La superficie mínima de iluminación exterior será en todas los casos de un metro cuadrado por planta excepción hecha de sótano.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de 6 m2 para dormitorios de una sola cama, con lado mínimo de 1,80 metros y 10 m2 para las de dos camas con lado mínimo de 2,50 metros; 12 m2 para el cuarto de estar cuando se trata de viviendas mínimas de un solo dormitorio, 16 m2 para las de dos, y 18 m2 en los demás casos; 5 m2 para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, ó 7 m2 si incluye lavabo; 3 m2 para aseos y 1,2 m2 para retretes, cuyo lado mínimo será de 0,90 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 16 m2 ò 20 m2 en viviendas de más de un dormitorio.

La anchura mínima del pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros.

En todas las categorías residenciales deberán disponerse aljibes subterráneos de reserva de agua, con capacidad no inferior a 600 l/hb. Así mismo, en todas las categorías se garantizará el cumplimiento de la norma NBE-CPI-82 sobre Protección Contra Incendios u otra Disposiciones Generales que la sustituya.

Queda expresamente prohibido la instalción de depósitos de reserva de agua en la Planta de Cubiertas.

3.- En las Ordenanzas Particulares, se establece pormenorizadamente, los usos complemetarios compatibles con el residencial y su nivel de intensidad.

4.- En cuanto a la distribución de usos instalaciones hoteleras, será preceptivo, que al menos el 15,86% de la edificabilidad residencial asignada, se destine a Usos Complementarios (Salones sociales, discotecas, salas de conferencias, saunas, gimnacios, guarderias, bibliotecas, salas de juntas, servicios de fax y telex, circuitos cerrados de televisión etc.).

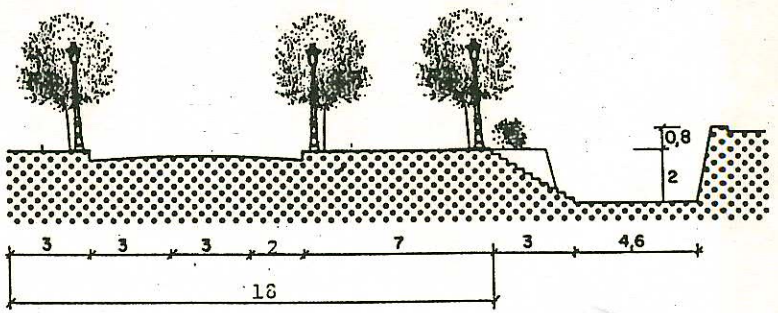
Art. 43 RED VIARIA URBANA

Los diferentes elementos que componen la red viaria del Plan, se clasifican en razón a su uso y función, en cuatro categorías.

CALLE TIPO A. CALLES DE CIRCULACION INTERIOR DEL CAUCE.

Estas calles, pertenecen a la categoría 2º de la clasificación del Art. 41. Las dimensiones mínimas en cuanto a carriles, aceras, aparcamientos, bulevar y paseos, se establece en las diferentes secciones características en función de los tramos correspondientes. Dichas secciones son las siguientes.

1º CALLE PARALELA A LA CANALIZACION DEL BARRANCO.



En cuanto a las características de diseño, en lo que al proyecto de urbanización se refiere, se estará a los siguientes criterios:

Esta calle, situada en posición paralela a la canalización del Barranco constituye uno de los elementos más importantes de la Red Viaria.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Ha sido diseñada, de manera que permita incorporar al uso habitual de la calle, la obra de canalización a modo de circuito peatonal y de bicicletas, dado que las escasas escorrentías que anualmente discurren por el Barranco, hacen que su función como colector hidraúlico, sea muy esporádica.

Se intenta con ello, además de dotar de un servicio adicional a la urbanización, que una obra civil de tanta importancia e impacto urbano, no se convierta en una pieza residual.

Esta opción, resulta de gran interés, de cara a la organización del tráfico interno de la urbanización, por cuanto que la escasa pendiente media del canal (2%) y su dimensión y trazado, hacen previsible un intenso uso de la bicicleta como medio de transporte individual, en beneficio de la calidad de tráfico de vehículos de motor.

Para que ello sea posible, será necesario que a lo largo del circuito de bicicletas, desde la Playa hasta el Campo de Golf, se habiliten aparcamientos específicos para las mismas. Su ubicación más apropiada es el paseo tipo "Rambla", que se ha intercalado entre el canal y la calzada.

Esta calle deberá estar obligatoriamente dotada, de los siguientes elementos de mobiliario urbano:

- Doble hilera de arbolado de alto fuste en la Rambla o paseo colindante con la canalización, y sensilla en la acera opuesta. La separación máxima entre árboles, no podrá exceder de 12 m..

Cada uno de ellos, irá dotado de alcorque con dimensiones mínimas interiores: de 1,50 m x 1,50 m. Especies: LAUREL DE INDIAS 50%, FLAMBOYANT 50%.

- Doble hilera de farolas, de alumbrado público en la Rambla y sensilla en acera, con separación entre cada dos, no mayor de 25 m. La intensidad lumínica, deberá garantizar la correcta iluminación de la canalización, salvo que se dote a ésta de alumbrado propio.

- Hilera simple de bancos, con separación máxima entre cada dos, de 25 m.

- Gradas, escaleras y rampas de acceso al canal, con las características expresadas con carácter normativo en el Plano de Detalle correspondiente.

El frente lineal formado por las gradas, rampas y escaleras, deberá ocupar como mínimo, el 60% de la líneas de contacto entre la Rambla y la canalización.

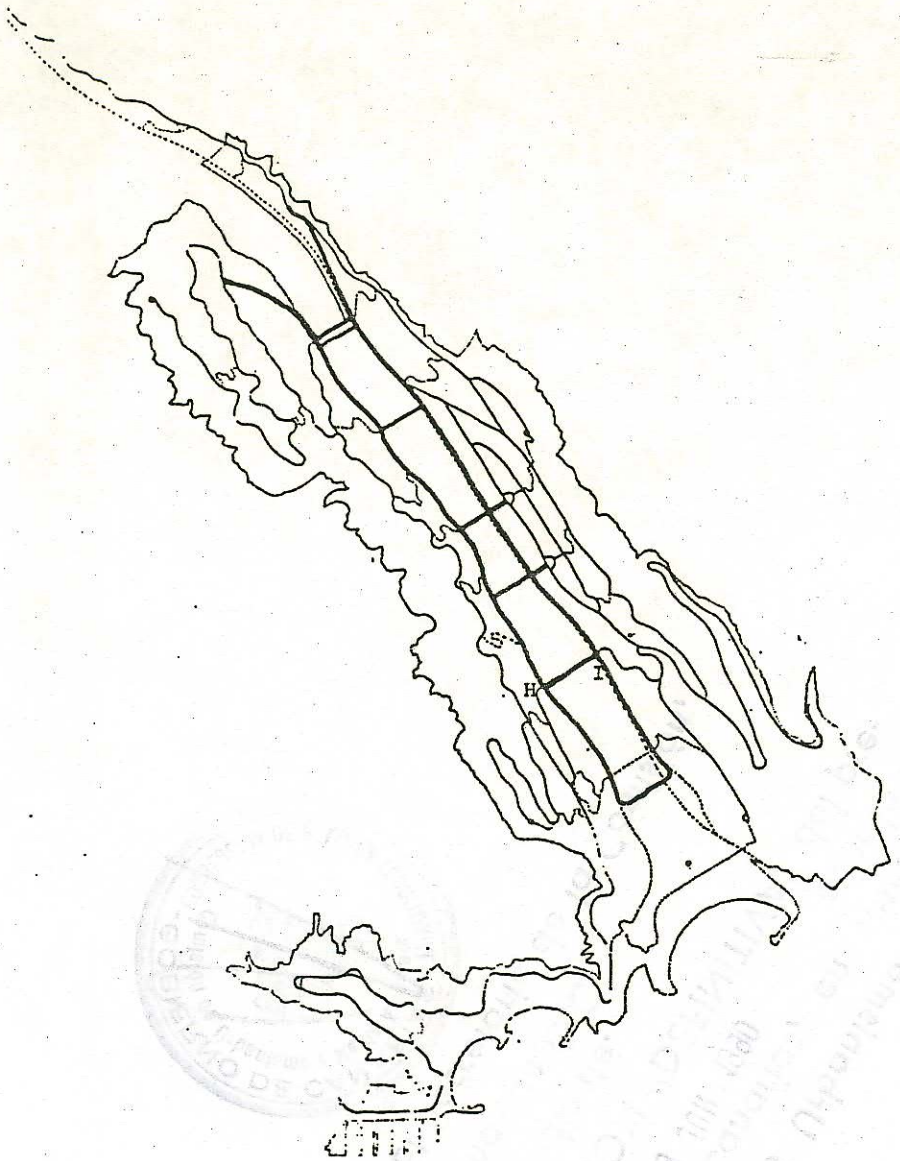
- Aparcamientos para bicicletas, dispuestos a lo largo de todo el trazado, en una cuantía no menor de 1.000 plazas.

- Todos los elementos de servicios señalados en los planos y memoria de Infraestructura.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

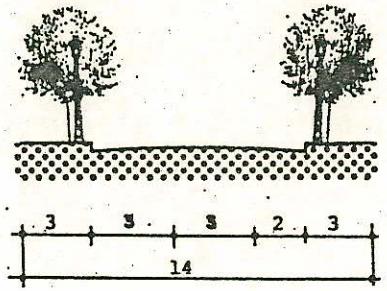
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
19 DIC. 1990



CALLES DE CIRCULACION INTERIOR DEL CAUCE

2º CALLE A PIE DE LADERA OESTE Y TRANSVERSALES ORDINARIAS.

En el tramo HI, por tratarse de una calle de doble sentido, la calzada con aparcamiento deberá aumentar hasta 9,5 m, con lo que la sección total de la calle, se incrementará hasta 15,50m.



En cuanto a las características de diseño, se estará a los siguientes criterio:

Esta otra calle longitudinal y las transversales que la enlanzan con la paralela al canal, completan el esquema viario del Cauce.

Deberan estar obligatoriamente dotadas de los siguientes elementos de mobiliario urbano.

- Hilera simple de arbolado de alto fuste en cada una de las aceras con separación entre ellos, no mayor de 12 m, y dotadas de alcorque de dimensiones mínimas interiores, de 1,50 m x 1,50 m. ESPECIES: LAUREL DE INDIAS 50%, FALMBOYANT 50%.

- Hilera de faroles de alumbrado público con separación no mayor de 25 m.

- Todos los elementos de servicio señalados en los planos y memoria de Infraestructura.

En ambas la velocidad máxima de uso admitida en circulación rodada estará en el límite de 50 km/h.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

CALLE TIPO B. CALLE DE CIRCUNVALACION DE LAS LADERAS.

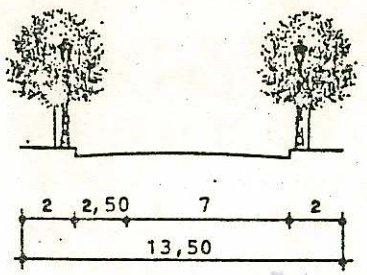
Esta calle pertenece a la categoría 1º de la Red Viaria Urbana en los tramos AB, FG, GH; a la categoría 2º en los tramo BC, EF, DE Y IA y a la categoría 3º en el tramo CD de acuerdo con la clasificación del Art. 41 de esta Normátiva. (Ver esquema adjunto).

Las dimensiones mínimas en cuanto a carriles, aparcamientos y aceras, se establece en las diferentes secciones características en función, de los tramos correspondientes.

Dicha secciones son lsa siguientes:

1.- CALLE CON APARCAMIENTO LATERAL EN FILA.

Corresponde esta sección tipo, a los tramos BC, DE, FG y GH.



Deberá estar obligatoriamente dotada de los siguientes elementos de mobiliario urbano:

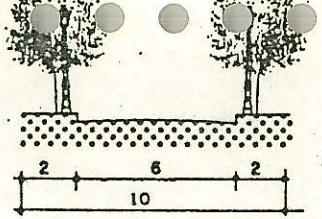
- Hilera simple de arbolado de alto fuste, en cada una de las aceras, con separaciones no mayores de 12 m y dotadas de alcornoques, de dimensiones mínimas interiores de 1,20 m. x 1,20 m. ESPECIES: FLAMBOYANT (50%), ACACIAS Y JACARANDAS (25%), PALMERAS CANARIAS Y REALES (25).

- Hileras simple de farolas de alumbrado público, con separación entre cada dos, no mayor de 25 m.

- Todos los elementos de servicios, señalados en los planos y memoria de Infraestructura.

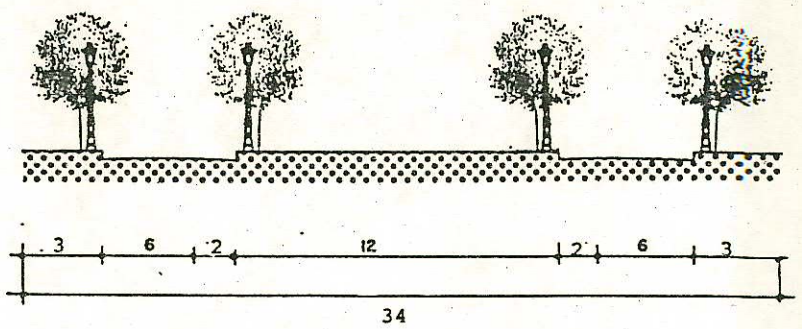
2º CALLE SIN APARCAMIENTO LATERAL.

Corresponde esta sección tipo a los tramos AB, EF, Y IA, con la excepción señalada en el apartado 4º para el tramo AB.



Deberá estar dotada obligatoriamente de los mismos elementos de mobiliario urbano que los establecidos para la calle de sección tipo B-1º.

3º BULEVAR TRANSVERSAL DEL CAUCE EN EL LIMITE CON EL CAMPO DE GOLF.



Este bulevar, deberá estar dotado obligatoriamente de lso siguientes elementos de mobiliario urbano:

- Doble hilera de arbolado de alto fuste en la Rambla central y sencilla en las aceras laterales.

La separación entre árboles, no podrá exceder de 12 m.

Cada uno de ellos, irá dotado de alcorque con dimensiones mínimas interiores de 1,50 m x 1,50 m ESPECIES: LAUREL DE INDIAS (50%) FLAMBOYANT (50%)

- Doble hilera de bancos con separación máxima entre cada dos de 25 m.

- Aparcamiento para bicicletas en una cuantía no menor de 100 plazas.

- Todos los elementos de servicios, señalados en los planos y memoria de Infraestructura.

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

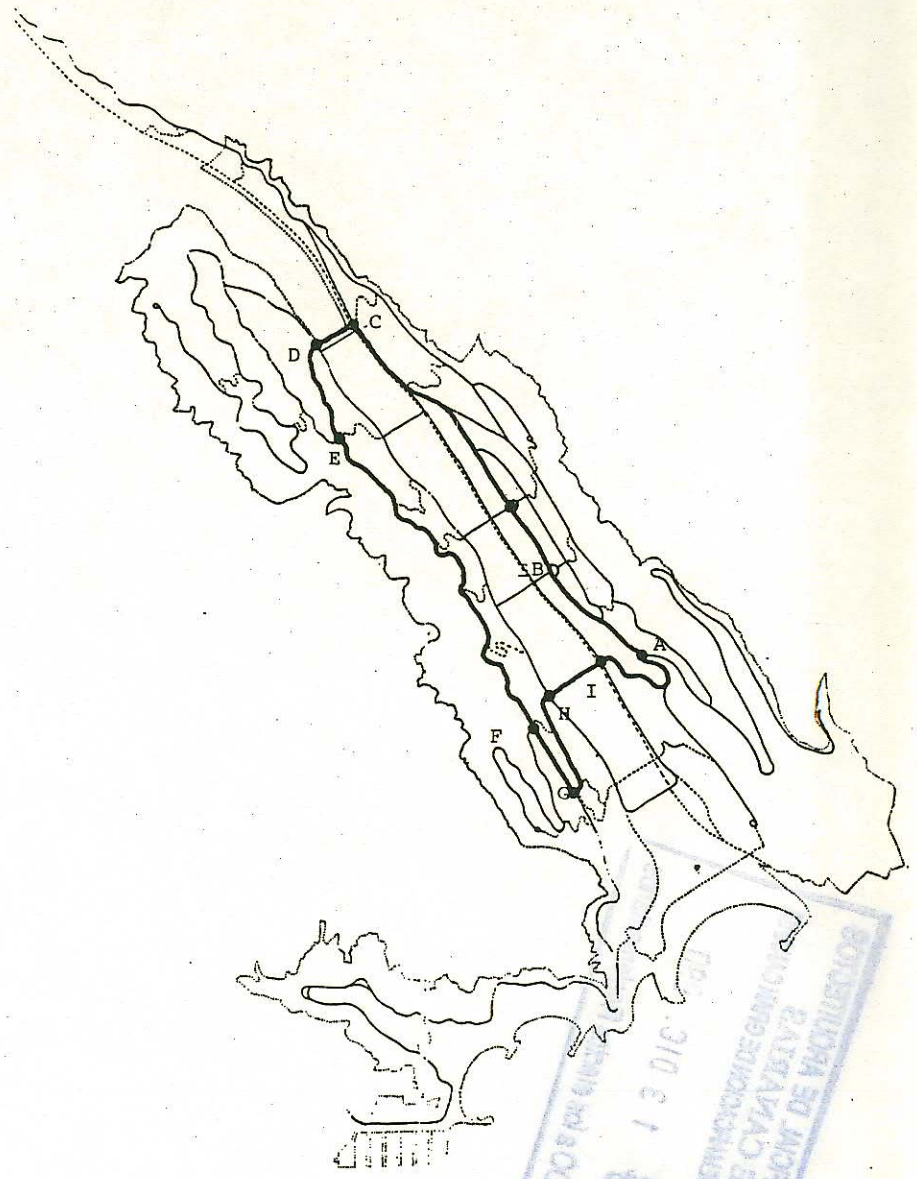
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

En ella, la velocidad máxima admitida en circulación rodada estará en el límite de 50 km/h.

4º TRAMO DE ENTRADA Y SALIDA (TRAMO A-B).

En este tramo del circuito de circunvalación, en el que se produce la acumulación de vehículos de entrada y salida a la urbanización, el aparcamiento en línea se sustituye por un tercer carril alternativo, con lo que su sección transversal coincide con la de la categoría 1º pero con calzada de 9 m y sin banda de aparcamiento.

Esquema



CALLE DE CIRCUNVALACION DE LAS LADERAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

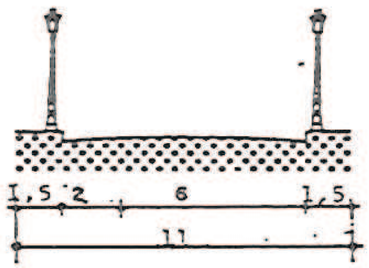
GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

CALLE TIPO C: CALLES DE DISTRIBUCION INTERIOR.

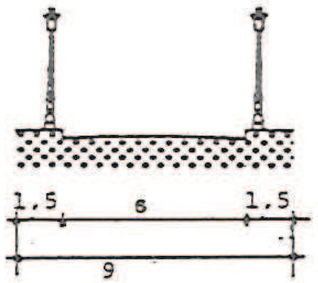
Estas calles, pertenecen a la categoria 4º de la Red Viaria Urbana en la clasificación del Art. 41

Al igual que en los casos anteriores, las dimensiones mínimas según diferentes elementos y tramos, se establece en la sección caracteristicas correspondiente. Dichas secciones son las siguientes:

1º SECCION CARACTERISTICA CON APARCAMIENTO.



2º SECCION CARACTERISTICA SIN APARCAMIENTO.



CALLES DE DISTRIBUCION INTERIOR

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION LAS PALMAS
18 JUL.
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

En estas calles, la velocidad máxima de uso admitida, en circulación rodada estará en el límite de 40km/h.

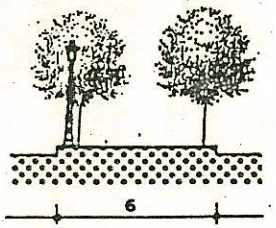
La localización física de los tramos correspondientes a una u otra sección característica, se refleja en el plano de Red Viaria mediante su acotación correspondiente.

CALLE TIPO D: PEATONALES.

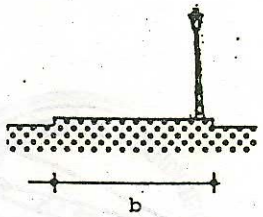
Estas calles pertenecen a la categoría 5º de la clasificación del Art. 41

Sus secciones características son para los dos tipos, existentes las siguientes:

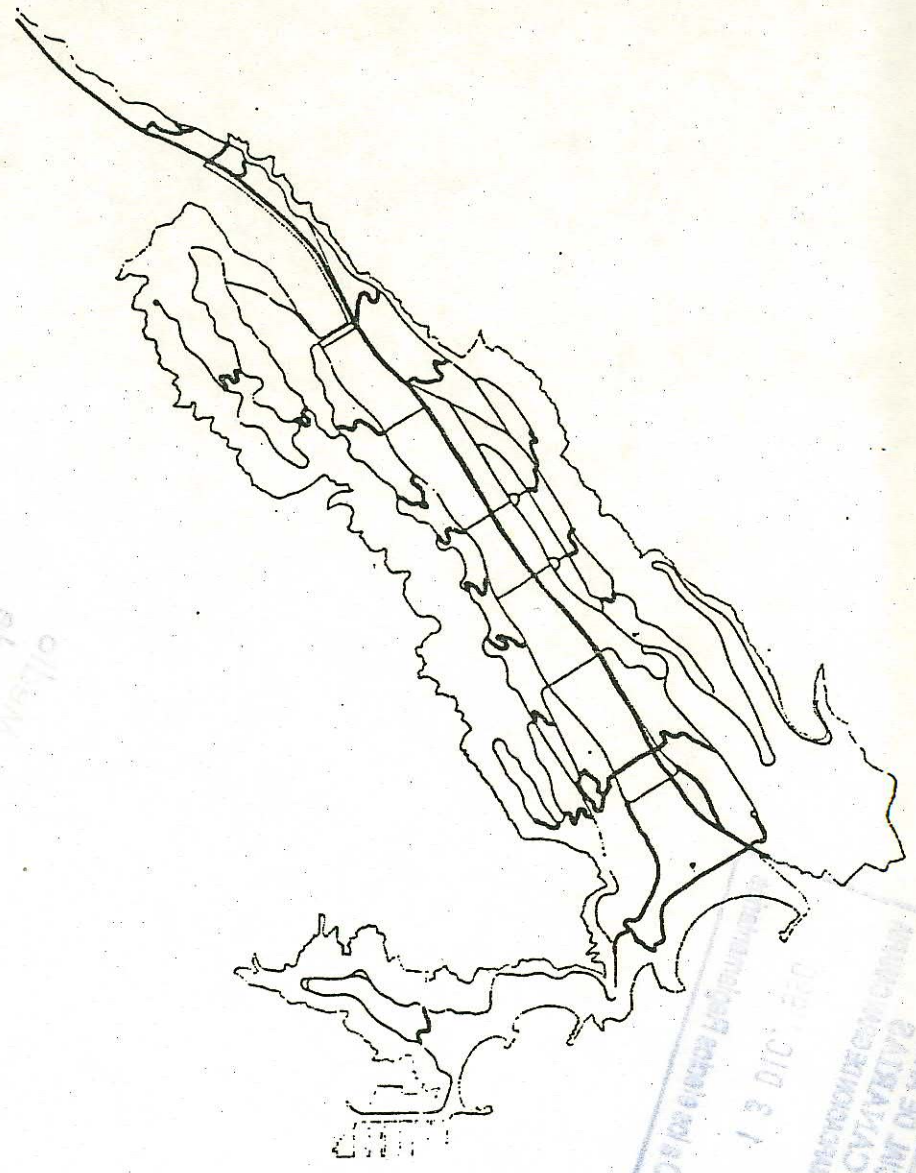
1º PEATONALES DE CAUCE Y BORDE MARITIMO.



2º PEATONALES DE LADERA



La dimensión b) varía entre un máximo de cuatro metros (4 m) y un mínimo de dos metros y medios (2,5 m) en función de las dificultades topográficas.



CALLES PEATONALES

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

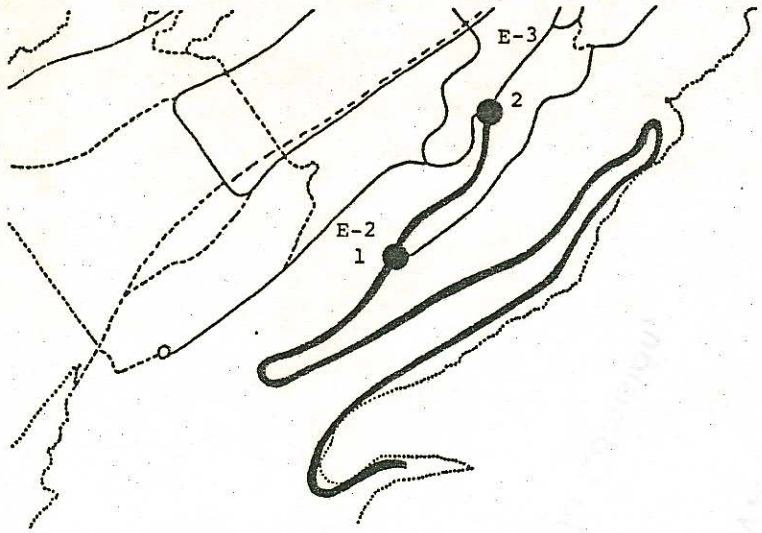
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

CALLE TIPO E. VIA DE PENETRACION AL BARRANCO DE VENEGUERA.

Esta vía cumple la función de enlace de la urbanización con la red insular de carreteras, en las afueras de Puerto Mogán. Su sección y trazado, serán los correspondientes al Proyecto aprobado.

No obstante, en el extremo de la vía inmediata con la urbanización, entre los puntos 1 y 2 del esquema adjunto la calzada deberá disponer de un tercer carril alternativo que facilite la operación de entrada y salida de la urbanización en momentos punta de intensidad de tráfico.



En el cruce de esta vía, con la calle de salida que discurre entre las parcelas E-2 y E-3, deberá hacerse mediante la adición de un cuarto carril de aceleración, de una longitud mínima de desarrollo de 70 m.

CALLE TIPO F: VIA DE PENETRACION AL BARRANCO DEL CERRILLO.

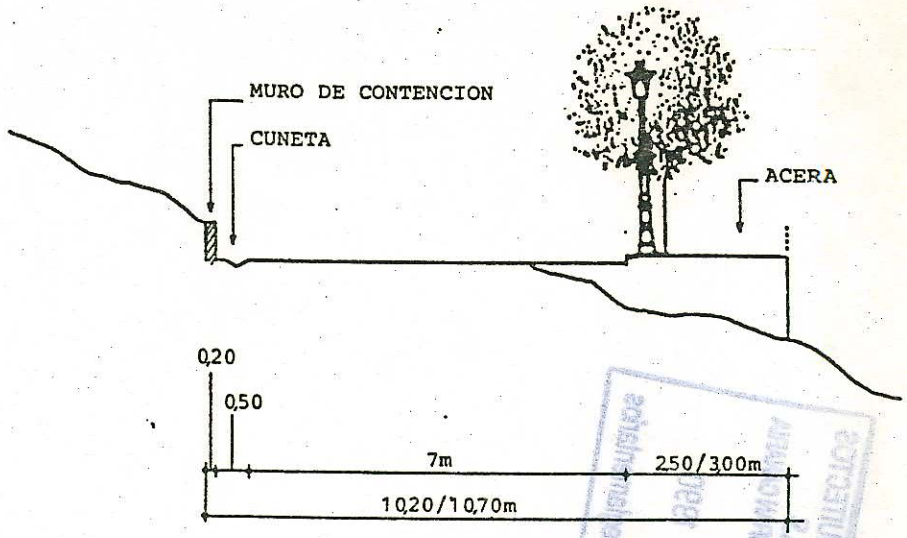
Esta vía cumple la función de enlace del Barranco del Cerrillo, con el resto de la actuación urbanística.

Esta calle de doble sentido, pertenece a la categoria 2º del Art. 41.

Por tratarse de una calle de ladera, situada en el frente costero, se ha optado por disponer una amplia acera, en el borde exterior de la calzada, a modo de bulevar, que favorezca el paseo peatonal y la contemplación del paisaje marino.

La acera interior, se sustituye por una amplia cuneta que irá recogiendo las escorrentías y conduciendolas a los desagues previstos al efecto.

La Sección característica se refleja en el esquema adjunto.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

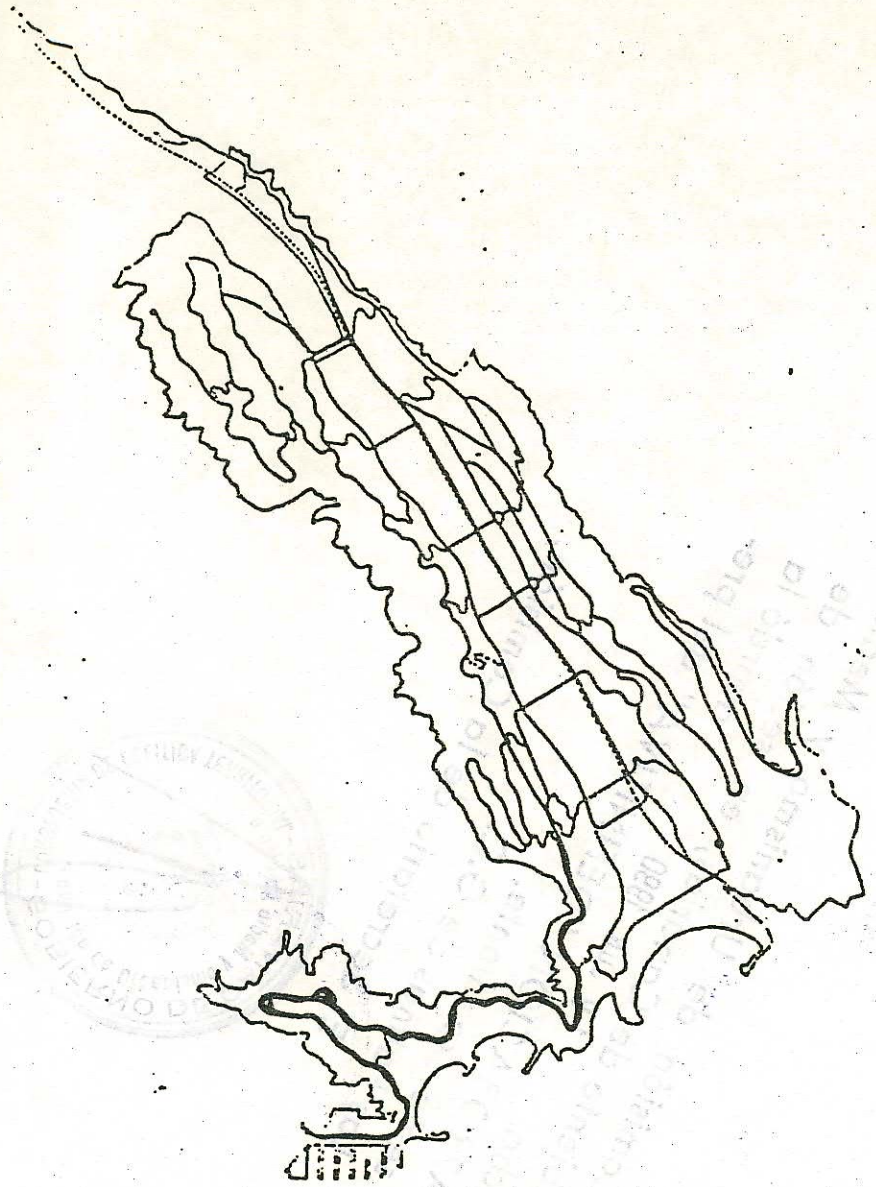
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA

13 DIC. 1990

VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente



VIA DE PENETRACION AL BARRANCO DEL CERRILLO.

CRITERIOS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE CALLES.

De cara a la elaboración del Proyecto de Urbanización y a la ejecución de la misma, se deberan tener en cuenta, además de las ordenanzas particulares correspondientes a cada tipo de calle, los siguientes criterios generales de diseño.

1.- Las aceras, paseos y peatonales, en los que se ha previsto la plantación de arbolado, deberan incorporar a los alcorque correspondientes, una rejilla transitable situada al mismo nivel que la superficie de la acera, de forma que el alcorque no suponga una dificultad vial para el peatón.

2.- El desnivel entre la tierra vegetal del alcorque y la acera no podrá ser superior a 15 cm, de forma que quede garantizada la suficiente capacidad de acumulación de agua, para un óptimo riego.

3.- La separación entre farolas, se determinará en función del modelo elegido y su capacidad lumínica, no pudiendo sobrepasar en todo caso, la distancia máxima autorizada.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

Art. 44 INFRAESTRUCTURA.

La implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el dasarrollo urbano se somete a las normas generales de respecto a los criterios de la ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

A tales efectos, será de aplicación el Art. 60 relativo al Proyecto y Ejecución de las obras de Urbanización del Título III.

Las condiciones de edificación relativas a las infraestructuras básicas se establecen en las ordenanzas particulares correspondiente.

Art. 45 USOS DE PARQUES Y JARDINES.

Es el uso correspondiente a los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado, la protección y aislamiento respecto del tráfico rodado, de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que estén situados.

Podrán ser públicos o privados y según sus dimensiones características serán o no computables como reserva exigidas por la Ley del Suelo.

En sus categorías 1º a 6º, los espacios libres destinados a parques urbanos y al ocio cultural y recreativo de la población, cumpliran la condición esencial de ser libre acceso o difrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que puede imponer su propia morfología y buen mantenimiento.

Estarán especialmente diseñado para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ello discriminación.

En su catagoría 7º la función que se les asigna es la preservar el paisaje de determinados accidentes geográficos naturales de interés paisajístico.

Entre las dotaciones exigidas al plan parcial por el anexo al artículo 10 del Regalmento de Planeamiento, las que equivalen a las categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, y 6ª de las definidas en el Artículo 41 son intercambiables.

Se estima que con ello se obtiene un mejor resultado urbano al reforzar la entidad de cada una de ellas.

Cualquier otro uso es incompatible con el Libre Público en sus categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, y 6ª salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 5º y los de carácter Asistencial o Colectivo, cuando estos no requieran edificación, o caso de requerirla se trata de centros asistenciales de urgencia (botiquines), gradas, escenarios, u otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

En categoría 2ª se admiten pabellones cubiertos.

En la categoría 3ª (parques arqueológicos), se admiten las edificaciones o instalaciones necesarias a la función cultural siempre que al menos un 80% de la superficie total de los terrenos tenga carácter similar al de los parques urbanos de la categoría 1ª.

En la categoría 7ª, cuando se trata de la preservación de interés paisajístico, se admiten aquellos usos o instalaciones que sin desvirtuar el carácter de tales espacios, convengan a su mejor difrute, tales como jardines y arbolado, pequeños lugares de estancias, zonas de juegos ejecutadas con materiales ligeros y otros usos de igual o similar naturaleza.

Del excedente de 21.700 m2 destinados a Sistema de Espacios Libres, al menos 7.000 m2 se destinarán a uso Deportivo Público y se ubicarán obligatoriamente en el Polígono I.

Art. 46 USO DEPORTIVO.

Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la prática, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrán incluir una vivienda para guarda.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

Deberán ajustarse en las condiciones especiales de su carácter deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA

13 DIC. 1990

VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Art. 47 USO SOCIO-CULTURAL DOCENTE.

Los espacios y locales destinados a este uso, público o privado, se atendrán, a las Normas o Instrucciones de las autoridades educativas competentes.

Como normas mínimas se tendrá en cuenta las siguientes:

Las edificaciones e instalaciones auxiliares destinadas a uso docente público se construirán sin barreras arquitéctonicas para minusválidos.

Salvo peculiaridades justificadas a jucio de la Administración, el uso docente privado cumplirá las mismas condiciones que el docente público.

Es compatible con el uso socio-cultural docente el deportivo y aquellos otros usos minoritarios que representen servicios del principal.

Art. 48 USO COMERCIAL.

Los almacenes comerciales no abiertos al público o de venta al por mayor, se asimilarán a la categoría comercial 2ª cuando su superficie sea superior a 3.000 m2 y a la 3ª en los demás casos.

En la categoría 5ª (kioscos) el uso Comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante la concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa Licencia Municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo. En el caso establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por periodo de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a 50 m2 por hectárea.

En los comercios o almacenes que hubieran de situarse en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas se excluye cualquier tipo de actividad que de acuerdo al Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7.12.61) puede calificarse de "insalubre" o "nociva". Las "peligrosas" o "molestas" solo son admisibles dentro de los limites siguientes:

Entre las primeras se excluyen terminantemente las suceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas.

Se admiten las suceptibles de provocar combustiones siempre que éstas hubieran de provenir de materias de uso doméstico ordinario, y previa comprobación del cumplimiento de las normas contra incendios en vigor.

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

Las actividades molestas por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc., requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismo eficaces de estracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.

En el caso de actividades generadoras de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquellos que en funcionamiento diurno produzcan en el medio urbano un nivel de ruido exterior superior a 70 db (A) o trasmitan a los locales contiguos niveles superiores a

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

50 db (A), si éstos son de uso industrial o comercial, o a 40 db (A) en otro caso.

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

En locales de dimensión inferior a 50 m2, podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios:

Los locales destinados a uso comercial, cumpliran con los siguientes requisitos:

1.- La zona destinada al público en el local, tendrá una superficie mínima de 6 m2 y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2.- Los locales comerciales y otros establecimientos y sus almacenes, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, sino es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego. Los locales tendrán que tener acceso independiente desde la calle.

3.- La altura de los locales comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación.

4.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m2 un retrete y un lavabo; por cada 200 m2 más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 100 m2 se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de asislamiento.

5.-La iluminación y ventilación se realizará por medios naturales. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/6 de la que tenga la planta del local.

Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

6.- También se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

7.- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

8.- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruídos ni vibraciones.

9.- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc...

10.- Los locales comerciales que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior, cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.

11.- Las escaleras de servicio al público en los niveles 1º, 2º y 3º en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,50m.

12.- Los comerciales, en todas sus categorías destinarán obligatoriamente 0,03 m2, de superficie construida cerrada, para recepción y el almacenaje de basuras, por cada 30 m2 de techo edificatorio autorizado.

13.- El uso comercial en su categoría 4º, podrá emplazarse en régimen de compatibilidad con el residencial, con destino exclusivo a servicios de complejos de más de 50 unidades alojativas (tales como minibar, minimercado, boutique o similar), sin acceso directo desde el exterior, y hasta una superficie máxima de 5% del total superficie edificable permitida.

El uso comercial y el de espectáculos serán compatibles entre si, en todos los supuestos.

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 SEP. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 49 ADMINISTRACION, SERVICIOS PUBLICOS.

En los locales donde la Administración preste servicios al público deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.

Los edificios y locales destinados a oficina, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones urbanísticas específicas que sean de aplicación en el presente Plan, se atendrán a las Normas e Instrucciones de las autoridades laborales competentes.

Art. 50 USO SANITARIO ASISTENCIAL.

Son usos compatibles con el sanitario y asistencial los que representen servicios internos del principal.

Los edificios y locales destinados a este uso, público o privado, se atendrán a las Normas e Instrucciones de las autoridades sanitarias competentes.

No se fijan condiciones de emplazamiento a las categorías 1ª y 3ª.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 ...

Art. 51 USO COMUNITARIO.

En cualquiera de sus categorías, el uso comunitario podrá emplazarse en parcelas destinadas a equipamiento social en el Plan Parcial. Podrá también emplazarse en régimen de compatibilidad, con el uso residencial en las condiciones de la categoría 1ª del uso de espectáculos.

Son usos compatibles todos los que representen servicios internos del principal.

Art. 52 USO DE ESPECTACULO.

Corresponde este uso al destino al público con fines culturales y de recreo (bares, salas de fiesta, restaurante, discotecas, casinos y análogos.).

En su categoría 1ª se admite cualquier emplazamiento compatible con la categoría 4ª comercial.

En el resto de las categorías, su emplazamiento, deberá forzosamente ligado a los de las categorías 1ª, 2ª y 3ª, comercial y por tanto ubicado en las parcelas destinadas por el Plan a dicho emplazamiento y uso.

Los locales destinados a espectáculos, cumpliran con los siguientes requisitos:

1.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas normas que le sean de aplicación del uso comercial y a sus instalaciones, de los usos industriales, concretamente el Decreto 2816/82.

2.- Asi mismo, las condiciones de acceso y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente de espectáculos que le sean de aplicación.

3.- El uso de espectáculo, será compatible en todas sus categorías, con el uso Comercial y con el Residencial Hotelero (situación 1º y 2º) y con el uso Residencial Ordinario, en su situación 1º, cuando éste se desarrolle, mediante complejos de explotación centralizada, en conjuntos que superen las 50 unidades alojativas.

En todos los casos, deberá garantizarse un grado de estanqueidad acústica absoluta, respecto del entorno urbano inmediato al inmueble en el que alberga el espectáculo.

Los habitáculos para este uso, se localizarán preferentemente en sótanos y deberán cumplir además de las "Ordenanzas Municipales para la protección del Medio Ambiente, y contra la emisión ruidos" y las Disposiciones vigentes en materia de Actividad Molestas Insalubres o Peligrosas, y Reglamento de Espectáculos Públicos.

4.- Quedará expresamente prohibido en edificios con uso de vivienda, la nueva implantación de actividades de salones de bailes, discotecas o similares.

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 ...

Art. 53 USOS DE OFICINAS.

Las oficinas de empresa concesionarias de servicios públicos se asimilarán a la categoría 1ª ó 2ª, según los casos, del uso de Administración.

Los edificios y locales destinados a oficinas se atendrán a las Normas e Instrucciones de las autoridades laborales competentes.

En la categoría 1ª, el plan establece el emplazamiento específico que le corresponde.

Las de categoría 2ª, podrán emplazarse agrupadas con otros usos, en manzanas destinadas en el planteamiento general a equipamiento comunitario sin uso específico, en calles de categoría 2ª, 3ª, ó 4ª de las áreas globalmente residenciales.

Para la categoría 3ª se admite cualquier emplazamiento no asignado a otro uso incompatible.

Los locales destinados a Uso de Oficina, cumplirán con los siguientes requisitos:

1.- Las oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m2, dos retretes y dos lavabos.
Por cada 100 m2 más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) En todo caso, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2. La altura de los locales de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.

3. La luz y ventilación de los locales de oficinas será natural. Los huecos de la luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/6 de la que tenga la planta del local.

Art. 54 USOS ESPECIALES.

1.- Se considerarán especiales aquellos usos que no estando incluídos entre los anteriores, existan o pretendan establecerse en el territorio ordenado, sea con el fin de prestar un servico público, sea por encarnar un legitimo interés particular.

Tales usos podrán autorizarse cuando a juicio de la Aministración Urbanítica no contradigan la ordenación general o particular de la zona o lugar de que se trate.

Para ello, cuando estos usos estén específicamente regulados por Disposiciones Generales, se estará a lo que en las mismas se disponga.

Sin perjuicio de ello, serán siempre de aplicación las normas u ordenanzas aplicables a cada clase de suelo, y en su caso, el Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7.12.61) sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o disposiciones que lo sustituya.

Como norma general se establece que la concesión de licencias para estos usos irá siempre precedida de un período de Información y Participación Pública, con los mismos requisitos que la Ley de Suelo establece para el planeamiento.

2.- Los usos especiales estarán en general aislados y rodeados de espacios de protección dimensionados proporcionalmente a la naturaleza del uso.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 NOV. 1990

Art. 55 APARCAMIENTO.

1.- Es el uso que corresponde a la estancia permanente de vehículos y automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los lugares anexo de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches, los locales comerciales destinados a la conservación, alquiler y preparación del automóvil, los servicios de lavado y engrase y las instalaciones auxiliares de oficina, etc. que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

También se incluyen dentro del uso aparcamientos los accesos a éstos.

2.- Se establecen los siguientes niveles.

a) En superficie, situado perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.

b) En edificios situados en sótanos, anexo a un uso básico, inseparable de éste y con capacidad regulada en razón del otro uso.

c) En edificios ya sea en sótano o en planta baja como servicio discrecional al público.

d) En el subsuelo, y exclusivamente en aquellos casos señalados en el Plano de Usos y en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial.

3.- Los locales de aparcamiento y estacionamiento cumplirán con los siguientes requisitos:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x 5,00 m. El número de coches en el interior de los aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m2 por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

b) En los aparcamientos se podrá admitir una altura libre de mínima de 2,40 m.

c) En los aparcamientos en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para uso industriales.

d) En todo caso, en los aparcamientos que no superen los 1.500 m2 se instalarán dos retretes y dos lavabos, separados para hombres y mujeres. Por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y un lavabo por cada 2.000 m2 de exceso o fracción.

e) Los aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 3 m de ancho y 5 m de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

f) Los aparcamientos deberán cumplir las Normas Básicas de Edificación y especialmente las del Anexo A9 "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-81.

g) Los aparcamientos de menos de 500 m2 tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 4,5 m.

h) La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas.

Siempre que sea posible, se deberá adoptar como criterio prioritario la ventilación directa mediante patinillos, ingleses, en las condiciones establecidas en esta Normativa.

4.- Los aparcamientos en superficie en el interior de las manzanas contarán con un frente de acceso (entrada y salida), máximo de diez metros (10m), debiendo quedar el resto del frente de parcela o vía pública tratado con seto o muro de cerca, en las condiciones establecidas al efecto.

5.- Los aparcamientos subterráneos, situados en las manzanas C-1, C-3, C-6, y C-7, son estratégicos para el correcto funcionamiento de los respectivos polígonos, por lo que su ejecución deberá obligatoriamente simultánearse con la ejecución de las infraestructuras viarias repectivas.

6.- Se prohibe expresamente la utilización de la vía pública como lugar de almacenamiento de los vehículos de alquiler.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 56 CAMBIOS DE USO.

El cambio de usos o categorías de uso, requerirá la previa tramitación de la modificación del Plan correspondiente, salvo para aquellos casos en los que está establecida expresamente la compatibilidad de usos, en esta Normativa.

A los efectos de equipamiento y cesiones previstas en el Reglamento de Planeamiento, la modificación se considerará como nuevo planeamiento.

En ningún caso podrán acometerse cambios de uso, mediante la tramitación y aprobación de estudios de Detalle.

Los usos libres públicos son irremplazables. El Socio-cultural Docente Privado sólo es reemplazable por el Socio-Cultural Docente Público.

Los usos, Sanitarios y Asistenciales, Comunitarios y de Espectáculos sólo son permutables entre sí. Cuando el uso sustituído sea público, el nuevo habrá de serlo también.

El uso comercial y el espectáculos, seran compatibles entre si, en todos los supuestos.

El uso de aparcamiento subterráneo, interior a las manzanas, deberá estar, obligatoriamente localizado en los sótanos de las edificaciones. La cuantía de superficie que se deberá destinar en cada caso a este uso, será de 20 m2 por cada plaza, del total de aparcamientos correspondiente a la parcela.

El uso de aparcamiento, en la proporción que resulte, es incompatible con cualquier otro en todos los supuestos.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 ene 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

TITULO III. REGIMEN URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
13 DIC. 1990

Art. 57 REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.

El derecho a edificar, sólo podrá ejercitarse, cuando la parcela o parcelas en cuestión, hayan alcanzado la categoría de solar edificable, en los términos establecidos en el Art. 19.

1.- El requisito de urbanización previa, no será un obstáculo para acometer la edificación, siempre que cumplidos el resto de las condiciones señaladas en el citado artículo, se cumpla las siguientes condiciones:

a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Parcelación y Compensación, en los supuestos en que éste fuese necesario.

b) Que la **infraestructura básica** de la etapa o polígono, esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios.

En la autorización correspondiente, se fijará el plazo de terminación de la urbanización, que será en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.

c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

A efectos de fijación de la cuantía de la fianza, se tomará como referencia, el precio de adjudicación de las obras de urbanización, actualizado a la fecha correspondiente.

d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, el solicitante en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.- A los efectos del número anterior se entenderá por **infraestructura básica** la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de las etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco.

a.- Explanación.
b.- Saneamiento.
c.- Encintado de bordillos y base del firme.
d.- Capa intermedia asfáltica del firme.
e.- Red de distribución de agua.
f.- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
g.- Red de alumbrado público.
h.- Obra civil de los parques y jardines públicos.
i.- Acometida de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos

a.- Red de canalizaciones telefónica.
b.- Base de rodadura de aceras públicas.
c.- Capa de rodadura de pavimento.
d.- Red de riego e hidratantes.
e.- Todos los servicios de fondo de saco.
f.- Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g.- Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.- La licencia de cualquier proyecto de edificación que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se presente.

En caso de espacios libres privados al servicios o que forman parte como elemento comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 JUL. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

5.- No se permitirá la ocupacióm de los edificios hasta que no este totalmente realizada la urbanización que afecte a los mismos, y esten en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica, y redes de alcantarillado.

6.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concebidas sin derecho a indemnización, impidiendose el uso de lo edificado, sin perjuicio de derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado.

Así mismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 58 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Dentro de los plazos de ejecución establecidos en el Plan de Etapas, los propietarios deberán haber últimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradores que en base al sistema de actuación, pudiera acordar el Ayuntamiento; ejecutar la urbanización y acondicionamiento del Sistema de Espacios Libres formalizadas las cesiones obligatorias mediante la formulación de los correspondientes Proyectos de Compensación y Parcelación y edificar las construcciones en los plazos previstos.

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
13 JUN. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

Art. 59 ESTUDIO DE DETALLE.

En el desarrollo de los Planes Parciales, podrán formularse Estudio de Detalle, con el contenido y documentación que al respecto establecen, tanto el Art. 65 y 66 del Regalmento de Planeamiento, como los apartados 6 a 10 de la Instrucción de la CUMAC, de 26 de Junio de 1.987 sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, y cuyo tenor literal es el siguiente:

6.- Los estudios de Detalle vienen regulados en los artículos 6.3 y 14 del texto refundido de la Ley del Suelo y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. De ellos se deduce que la figura de Planeamiento de Estudios de Detalle, constituye solamente un instrumento de configuración y definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situándose entre los planes de ordenación que contienen determinaciones de nivel de plan parcial y licencias de edificación.

7.- Los Estudios de Detalle son de aplicación:

A) Para completar alguna de las determinaciones del plan hasta el nivel exigido en los puntos e y f del párrafo 2.1 del Art. 12 L.S. en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volumenes, respetando siempre las epecificaciones de altura máxima, volumen y aquellas otras que pudiesen estar fijadas en los documentos de ordenación que desarrolle el Estudio de Detalle.

B) Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el plan contenga a estos efectos.

8.- Los Estudios de Detalle no podrán:

A) Cambiar la calificación del suelo.

B) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollan o contemplan.

C) Establecer nuevas ordenanzas.

D) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

E) Orginar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizadas.

F) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitido y, en su caso, la densidad de vivienda o intensidad autorizada de uso del suelo.

G) Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

9.- Los estudios de Detalle deberán ir compuestos de memoria y planos.

A) Memoria.

La Memoria constará de:

a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

b) Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando las previstas, haciendo referencia al tipo de planeamiento o norma en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.

c) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.

d) Si se trata de ordenar volúmenes en suelo urbano, indicará qué especificaciones desarrolla, bien referidas al Plan General, Normas Subsidiarias, Plan Parcial o Especial, según los casos.

e) Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación del suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no es altera los usos establecidos por el plan.

f) Cuando se trate de Estudio de Detalle cuya redacción figura expresamente en el planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.

g) Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decición que, como consecuencia, haya adoptado la Corporación.

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO
13 -IC- 90

B) Planos.

A escala mínima de 1:500 , en función de las precisiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

a) Plano de situación en relación con la ciudad.

b) Plano parcelario y de delimitación.

c) Plano de ordenación vigente.

d) Plano del estado actual de los terrenos y la edificación

e) Planos debidamente acotados que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán, como mínimo, alinaciones.

10.- Los Estudios de Detalle, una vez aprobados definitivamente por las Corporaciones Locales, deberán ser remitidos a la Dirección General de Urbanismo con toda la documentación técnica por duplicado, debidamente diligenciada, así como con el expediente administrativo en el que consten todas las actuaciones, a fin de que el órgano competente tome conocimiento de su aprobación definitiva, si procede.

Art. 60 PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACION.

La finalidad del Proyecto de Urbanización, es llevar a la práctica, las determinaciones relativas a infraestructuras y servicios previstos en el Plan Parcial, de forma compatible con el resto de sus determinaciones.

Por tanto , en ningún caso, el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones de ordenación, ni alterar o modificar las previsiones del Plan.

Si como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización se viese la necesidad de efectuar adaptaciones de detalle, exigidas por la aparición de características del suelo o del subsuelo, que no hubieran sido contempladas ni evaluadas por el Plan Parcial, se deberá acreditar que dichas adaptaciones, resultan compatibles con el conjunto de las determinaciones generales o particulares, de aplicación en el área afectada por la adaptación.

Cuando las adaptaciones de detalle, supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, o variación en la geometría o dimensión superficial de las manzanas, deberá aprobarse previa o simultaneamente al Proyecto de Urbanización, la correspondiente modificación del Plan Parcial.

De cara a lo prevenido en el apartado anterior, deberá tenerse presente, la necesidad de justificar mediante criterios técnicos fehacientes, que la adaptación de detalle pretendida por la modificación, resulta menos impactante, desde el punto de vista medio ambiental que la solución contenida en el Plan.

Este, parte del principio básico de ordenación, de que las infraestructuras y en particular la viaria, deben en su ejecución, al igual que la edificación, adaptarse en la mayor medida posible a la orografía del medio natural sobre el que se asienten.

Por tanto, no podrán considerarse como adaptaciones de detalle, aquéllas cuya justificación u objeto contradiga este principio básico de ordenación.

En este sentido, las motivaciones de mayores costes o de mejores índices de velocidad, en ámbito urbanos, se subordinarán obligatoriamente a las que justifiquen soluciones físicas menos impactantes en el medio físico.

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
19 JUN. 1990

Antes de dar comienzo a la ejecución de las obras de urbanización limítrofes con los Parques Arqueológicos contenidos en el ámbito de ordenación, deberá procederse al vallado de los yacimientos clasificados, bajo las directrices y supervisión, en su caso, que al respecto establezcan el Ayuntamiento y la Dirección General de Cultura, a quienes se deberá dar cuenta, al menos, con quince días de antelación del comienzo de las mismas.

Si durante la ejecución de las obras de urbanización se detectara la aparición de nuevos yacimientos arqueológicos no clasificados en el Plan, se procederá de inmediato a la paralización de las obras, en el lugar del hallazgo y a su notificación al Ayuntamiento y a la Dirección General de Cultura.

Los órganos competentes, municipales y de la Comunidad Autónoma dictarán en el plazo de un mes, las medidas oportunas en relación con la continuidad de las obras o de su modificación, en las inmediaciones del área afectada por el hallazgo, para adaptarlas a la nueva situación.

Los proyectos de urbanización interna de los Parques Arqueológicos, se redactarán teniendo como criterio básico la preservación y disfrute de los yacimientos que albergan, y se supeditarán a las instrucciones de diseño que eventualmente pudieran dictar el Ayuntamiento o la Dirección General de Cultura, si así lo estimasen necesario.

De conformidad con el punto segundo del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, de manera previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, será preciso formular y aprobar un Plan Especial, para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras de conexión del Plan , con los Sistemas Generales municipales (alta tensión, telefonía y vía de acceso).

Art. 61 OBLIGACIONES, CARGAS Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS. (Art. 84 L.S. Y 46 R.P.)

1.- Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que el Plan se destinan:

- Viales (calles de tránsito rodado y peatonal).
- Parques y jardines públicos.
- Zonas deportivas públicas.
- Zonas de recreo y expansión públicas.
- Centro cultural-docente público.
- Servicios de alcantarillado, alumbrado, riego y suministro, de agua domiciliaria y telefonía.
- Canalización del cauce.
- Aparcamiento anexo a la red viaria pública.

b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente el 10 por 100 del aprovechamiento del sector.

c) Costear la urbanización en los términos señalados por el artículo 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, y por el 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

d) Ejecutar la urbanización y la edificación, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas.

e) Conservar y mantener en funcionamiento la urbanización ejecutada hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, o constituir paralelamente con la Junta de Compensación, y en todo caso antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización (del Polígono I o total del Plan), la Entidad Urbanística de Conservación, de acuerdo con lo previsto en el Art. 68, del Reglamento de Gestión, en consonancia con lo previsto en el Art. 4.6.2 del documento de Normas en S.A.U., de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municiapal, vigentes.

f) Mantener los terrenos y plantaciones de ajardinamiento de los espacios públicos, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como preservar su uso público.

g) Prestar una fianza equivalente al 6% del motante total de los costes de urbanización e implantación de los servicios. La citada fianza se hará efectiva antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, sin cuyo requisito no tendrá eficacia tal aprobación.

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
OCEANO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO
13 DIC. 1990
Reglamentarios

2.- Las obras de urbanización se llevarán a cabo por el sistema de compensación.

3.- Los medios económicos con que cuentan los propietarios de la urbanización, son además del activo y capital social de la Empresa Promotora Costa Canaria de Veneguera, la propia finca objeto de urbanización, así como su entorno en una cuantía que en conjunto alcanza los treinta millones de metros cuadrados.

En cuanto a los recursos y fuentes de financiación estos serán los que la empresa promotora pueda generar, tanto por ampliación de su capital, como mediante ventas y/o créditos financieros sobre la base de la garantía que ofrece su importante patrimonio, respecto del cual se adjunta certificación del Secretario del Concejo de Administración de la entidad UNION Y EL FENIX, socio mayoritario de la sociedad promotora Costa Canaria de Veneguera S.A. en la que participa con un porcentaje del 99,1 %

4.- El Convenio Urbanístico de facha 6 de Junio de 1.987 suscrito entre la Consejería de Política Territorial, Ayuntamiento de Mogán y Promotor, formará parte de la documentación del presente Plan Parcial, y como compromiso a cumplimentar en todos sus aspectos, sin perjuicio de los ajustes que se derivan de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias que redelimitan el sector SP-33 y el presente Plan Parcial que lo desarrolla.

PASEO DE LA CASTELLANA, 33 - 28046 MADRID
APTDO. 67 - 28080 DIREC. TELEG.: UNIONFENIX
TELEFONO 419 85 50 - TELEX 27750 mdrlo
TELEFAX (91) 400 30 36

LA UNION Y EL FENIX ESPAÑOL

COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S. A.

MEDALLA DE ORO AL MERITO EN EL SEGURO

DON HILARIO HERNANDEZ MARQUES, Letrado Asesor y Secretario General y del Consejo de Administración de LA UNION Y EL FENIX ESPAÑOL, Compañía de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima (número 21.244 del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid),

C E R T I F I C A:

Que según los datos que obran en poder de esta Compañía, La Unión y El Fénix Español, Compañía de Seguros y Reaseguros, S. A., es propietaria de 445.947 (CUATROCIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTAS CUARENTA Y SIETE) acciones de la Sociedad Costa Canaria de Veneguera, S.A., que representa un importe nominal de 2.229.735.000 pts. (DOS MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTAS TREINTA Y CINCO MIL PESETAS), equivalente al 99,10 (NOVENTA Y NUEVE CON DIEZ) por ciento del capital social de la misma, que asciende a 2.250.000.000 pts. (DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESETAS).

Y para que conste, expide la presente Certificación, con el sello en seco de la Compañía, en Madrid, a doce de noviembre de mil novecientos noventa.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 279 de Sociedades, folio 150, hoja 7426, inscripción 1ª - C.I.F.: A-28-007193

GOBIERNO DE CANARIAS
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1998
VISADO a los efectos Reglamentarios

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.

La utilización de las magnitudes de tolerancia, previstas en el articulado, deberá estar justificada fehacientemente por la imposibilidad física de cumplir estrictamente las magnitudes señaladas como básicas.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.

Las obras a realizar en el litoral, reflejadas en los planos de ordenación, tienen un carácter meramente indicativo, sin más alcance, que el de prever el desarrollo de las previsiones de ordenación del litoral contenidos en las Normas Subsidiarias.

La tramitación de los correspondientes proyectos de ejecución estará sujeta a la previa redacción del Plan Especial de Ordenación del Litoral y Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad con las determinaciones al respecto establecidas por las Normas Subsidiarias municipales.

En el desarrollo de estas previsiones será de aplicación la legislación sectorial correspondiente (Ley 22/1.988 de Costas) y en especial en lo que hace referencia a los artículos 26, 27 y 28 del citado texto legal.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA.

A los efectos de cumplimentar el acuerdo de la CUMAC de 19 de Junio de 1.990. por el que se aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mogan, en la que se proponía la redelimitación del Sector SP-33, se establecen las siguientes determinaciones de ordenación, relativas al Ámbito territorial del Barranco del Cerrilo.

1º.- Con caracter indicativo, en los Planos de Ordenación y en las Ordenanzas Particulares correspondientes, se establecen la ordenación urbanística del Barranco del Cerrillo, acomodada a los criterios espaciales y de diseño urbano, señalados por la CUMAC, durante la tramitación de la aprobación definitiva del Plan Parcial y Modificación Puntual aludida.

2º.- Para el eventual supuesto de que el Plan Rector de Uso y Gestión, no estableciera la compatibilidad con el uso hotelero del Barranco del Cerrillo, la edificabilidad localizada en esta zona, se alojaría alternativamente en la manzana E-30, prevista en el Plan Parcial exclusivamente a estos efectos y situada en las proximidades del Campo de Golf, sobre la Ladera Este del Barranco de Veneguera.

Los criterios de ordenación para tal eventual supuesto, se señalan en los Planos de Ordenación y en la Ordenanza Particular correspondiente.

3º.- De confirmarse la compatibilidad del uso hotelero en la parcela A-2, la E-30, quedará inmediatamente excluida de la delimitación del sector.

Santa Cruz de Tenerife, a treinta de Octubre de 1.990

Por el equipo redactor.

Javier Dominguez Anadón.- Arquitecto.
Pedro Massieu Verdugo.- Arquitecto.
Javier Díaz-Reixa Suarez. Abogado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
13 DIC. 1990
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 19 JUN. 1990 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente