

## ANUNCIO

### 121

Habiéndose aprobado definitivamente, el PLAN PARCIAL CASILLA COSTA SAU PSI-1, así como sus Ordenanzas de aplicación vengo a ordenar su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo, en el plazo de DOS MESES ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canaria, contado desde el siguiente día al de notificación del presente acto administrativo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, y en el artículo 234 de la Ley 9/1999, de 13 de Mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

## NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL PSI-1

### ORDENANZAS

#### INTRODUCCION

Las presentes Ordenanzas tienen aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Sector de Casilla de Costa definido como sector único en las Normas Subsidiarias de La Oliva. Para aquellos aspectos que no queden definidos en las presentes Ordenanzas, la Normativa de las Normas Subsidiarias tendrán el carácter de complementario, por lo que sería de aplicación.

#### CAPITULO I

#### ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION

##### 1. EL PROYECTO DE URBANIZACION

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, deberá procederse a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, que lo desarrollará en consonancia con el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

##### 2. SERVICIOS URBANOS MINIMOS

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación de calzadas en viales, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico y los ajardinamientos.

##### 3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

En los Proyectos de Urbanización, acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se hará sobre la base de los dos sumandos siguientes:

1) Agua potable para uso residencial con un mínimo de 200 litros/habitante y día, según Normas Subsidiarias.

2) Agua para riego, y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 250 lt/habitante/día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depósitos (aljibes colectivos o depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de dos días punta, a razón de 120 litros/habitante y día.

#### 4. EVACUACION DE RESIDUALES Y FLUVIALES

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 250 lt/habitante/día. El proyecto de urbanización deberá incluir un estudio de las cuencas correspondientes, haciendo efectiva la sustitución de las obras de fábrica de la carretera FV-101, si éstas fueran insuficientes para evacuar el caudal de la avenida de 500 años.

#### 5. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Tanto los consumos domésticos mínimos como las condiciones de la instalación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de baja tensión, y todo lo referente a casetas de transformación el Reglamento de Estaciones de Transformación.

#### 6. ALUMBRADO PUBLICO

El nivel de Iluminación, medido sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo de intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

Atendiéndose a los standard normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

Tipo de vía	Nivel medio iluminación
Peatonales	40 lux
Vial de acceso	30 lux
Vial de Servicio Local	15 lux

La uniformidad es junto al nivel de Iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternativas de luz y sombras.

La relación entre iluminación máxima no deberá pasar de 6 el vial de acceso, ni de 8 para el vial de servicio local.

Una uniformidad suficiente deberá conseguirse con colocación de las luminarias en cordón a un sólo lado de la calzada y con altura aproximada al techo de aquélla. La relación entre la altura y la separación de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

#### 7. PAVIMENTACION

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad,

velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en toda la red viaria el acabado de aglomerado asfáltico.

Las sendas peatonales y pasos de nueva implantación irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, dependiendo su anchura del destino previsto.

Asimismo, el Proyecto de Urbanización deberá prever, al menos, una galería de servicios de cruce en la FV-101, donde se alberguen todos los servicios que crucen a la misma y dónde los mismos sean visitables.

## 8. PLANTACIONES

Plantaciones de arbolado y jardinería. Los espacios libres restantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alienaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno en evitación de que produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

Los taludes no sobrepasarán las pendientes del 33% y se tratarán con jardinería, escogiéndose los especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

En casos de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no sobrepase dicho 33%.

En los proyectos de Urbanización se incorporará el plano que especifique el tratamiento del suelo y la jardinería de los espacios libres de uso público y las áreas de juego.

## CAPITULO II

### ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

#### 9. DEFINICION

Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una forma general para todo el ámbito del Plan.

## 10. CLASIFICACION

Se dividen en:

- Normas generales de uso.
- Normas generales de volumen.
- Normas generales de higiene.
- Normas generales de estética.

### SECCION 1ª: NORMAS DE USO

## 11. NORMAS GENERALES DE USO

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos del perímetro del Plan.

Usos:

- Residencial.
- Industrial.
- Comercial y de oficinas.
- Social.
- Zonas libres de uso público.
- Deportivo.
- Aparcamientos y garajes.

### **Uso Residencial**

## 12. DEFINICION

Es el uso de las edificaciones destinadas a residencia permanente de personas y que como mínimo constan de estar-comedor, cocina, baño y un dormitorio.

## 13. TIPOLOGIAS

Dentro del Plan Parcial se definen las tipologías de viviendas aisladas, en hilera o agrupadas.

### **Uso Industrial**

## 14. DEFINICION

Es el uso al que se destinan locales, edificios o espacios en las parcelas destinadas a cualquier actividad industrial.

## 15. TIPOLOGIAS

Dentro del Plan Parcial se opta por las tipologías de industrial ligeras o de almacenamiento.

### **Uso de Comercios y Oficinas**

## 16. DEFINICION

El uso de comercio es el que corresponde a locales de Servicio Público destinado a la compraventa de mercancías, así como bares, restaurantes y los que se dediquen a la atención al público por parte de entidades públicas o privadas, incluyendo los despachos particulares de profesionales de cualquier clase.

## 17. SITUACION DE LOCALES

Los locales destinados a estos usos se situarán exclusivamente en la parcela que tiene tolerancia de este uso, quedando expresamente prohibido el uso comercial en las parcelas destinadas a vivienda.

## 18. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales tendrán acceso directo a los viales o espacios libres prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela o manzana en que se ubique.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separado mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la reglamentación específica para ésta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación del aire.

El resto de las instalaciones deberán cumplir todo la reglamentación específica vigente.

### **Uso Social**

## 19. DEFINICION

Es el que corresponde a la atención social, asistencial y sanitario de los vecinos, así como el uso administrativo de carácter municipal.

## 20. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales tendrán acceso directo a los viales o espacios libres prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela o manzana en que se ubique.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separado mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la reglamentación específica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación del aire.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la reglamentación específica vigente.

## **Uso de zonas libres de uso público (Zona verde y áreas de Juegos)**

### **21. DEFINICION**

Comprende los espacios de libre acceso con predominio de la vegetación, dedicados a zonas verdes y áreas de juegos, destinados al recreo y esparcimiento de la población o la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

### **22. CONDICIONES DE USO**

El uso permitido es el recreativo al aire libre. Se toleran únicamente construcciones auxiliares a este uso como pueden ser los kioscos desmontables, y de acuerdo con la Ordenanza establecida a tal fin, previa aprobación del diseño de la instalación por la Administración municipal.

## **Uso de horarios y aparcamientos**

### **23. DEFINICION**

Se denomina así a todo local o espacio destinado a la estancia de vehículos de motor.

### **24. CLASIFICACION**

Se distinguen los siguientes tipos:

a) En sótanos o plantas bajas de la edificación.

b) En las bandas laterales de los viales.

### **25. CONDICIONES DE USO**

Cada parcela ira provista de las plazas de aparcamiento que le corresponda por aplicación de las normas que figuran en la normativa específica. Los aparcamientos exigidos se desarrollarán en el interior de la parcela, con una zona de acceso y salida de anchura no superior a 6 metros y rematado el resto del límite de la parcela con la calle por muro de seto. Para cada plaza se dejará una superficie mínima rectangular de 2,20 x 4,50 metros, no siendo inferior la superficie por plaza en su globalidad a los 20 m<sup>2</sup>/plaza. Asimismo, del total de las plazas previstas en el Plan, al menos el 2% serán adaptadas para minusválidos, con una superficie rectangular de 3,30 x 4,50 metros. Por otro lado, solo se admitirán en situación al aire libre, aneja a la red viaria, el 50% del total de plazas previstas en el Planeamiento.

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación estará sujeta a licencia municipal, previa solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura libre mínima no podrá ser menor de 2,40 metros en ningún punto.

Se preferirá y por tanto se autorizará la mancomunidad de garajes entre distintos propietarios, con objeto de reducir el número de accesos.

Dada la fuerte pendiente media (25%) del terreno, se permitirá el adosar un garaje de 5,50 x 4 metros a fachada y lindero.

## 26. CONDICIONES DE LOS ACCESOS

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 22% y las curvas del 15% medido por la línea media.

## 27. VENTILACION E ILUMINACION

La ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural, la superficie de ventilación (suma de la superficie de los huecos), no será inferior a 1 metro cuadrado por cada 100 metros cuadrados de superficie, debiendo haber al menos dos huecos de ventilación situados en paramentos diferentes con una superficie mínima de 1 metro cuadrado.

Se preverán siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de energía, ésta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones vigentes.

## 28. INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

Las instalaciones contra incendio en garajes cerrados se regularán por la Norma Básica contra incendio (NBE-CPI-96) del M.O.P.U.

### **Uso deportivo**

## 29. DEFINICION

Es el uso al que se destinan los terrenos de juego y deporte de todo tipo dentro del planeamiento.

## 30. CONDICIONES DEL USO DEL SUELO

Dentro de este planeamiento se programa únicamente la instalación de canchas deportivas al aire libre de disfrute de los vecinos del entorno próximo. Por ello no se permite ningún tipo de edificación, ya que no se considera necesario la instalación de vestuarios ni aseos públicos, entendiéndose como complementario el disfrute del espacio libre en el que se ubica y que podría consistir en el acondicionamiento de parte del suelo para canchas de juego de pelota, petanca o similares, integrados dentro de un parque arbolado, para uso y disfrute de la vecindad.

## SECCION 2ª: NORMAS DE VOLUMEN

## 31. DEFINICIONES GENERALES

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

### a) Parcela:

Lote de terreno apto o no para edificación, y que queda definido en el plano parcelario del Plan Parcial.

### b) Solar:

Parcela ya dotada de los siguientes servicios: acceso rodado por vía pavimentada, suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, accesos peatonales, encintado de aceras y alumbrado público, conforme con los esquemas del presente Plan Parcial. Además deberán tener señaladas sus alineaciones y rasantes conformes al Proyecto de Urbanización.

c) Parcela mínima:

El tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada.

En el presente Plan Parcial las parcelas mínimas serán las que figuran en el plano parcelario, con excepción de las parcelas de viviendas agrupadas en las que se podrán segregar parcelas hasta de 15.000 metros cuadrados de superficie y pudiéndose agrupar parcelas, al objeto de redactar un único proyecto de unidad estética, siempre que las parcelas sean contiguas y no están separadas por viales bien peatonales o rodados, debiendo mantener cada parcela primitiva su ordenanza, incluso en lo referente a los retranqueos. En las parcelas de viviendas aisladas o en hileras se permitirá, después de agrupar dos o más parcelas, segregar posteriormente con una superficie superior a la menor de las primitivas, siempre que tengan la misma ordenanza y que los servicios urbanísticos derivados de la nueva distribución de parcelas sean costeados por el promotor de la nueva redistribución.

d) Alineación oficial de calle:

Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

e) Retranqueo:

Distancia mínima existente entre el elemento más volado de la edificación y la alineación oficial de calle o línea de separación de parcelas, salvo que se trate de elementos decorativos no superiores a 0,30 metros. En la zona de retranqueo únicamente se permite la edificación de cuartos de basura, contenedores y contadores adosados a los muros de cerca, piscinas descubiertas, canchas de tenis, solarium, jardines y cualquier otro elemento asimilable, que no necesite de obra que supere el metro de altura. No se permitirán los sótanos ni semisótanos, sí permitiéndose la rampa de acceso a los mismos descubiertos en su totalidad.

f) Rasante:

Cota de la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela tomado en el punto medio.

Para casos especiales de parcelas con frente a dos calles se aplicará lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana.

h) Altura de la edificación:

Distancia vertical desde el arranque de los muros de fachada sobre la rasante (tal y como se define en el apartado F) y la parte superior del forjado de la última planta.

Las cubiertas inclinadas o tejados, serán ejecutadas con tabiquería o con cielo raso inclinado, no se permitirán pendientes superiores a 30 grados, se limita la altura de las cumbreras a un máximo de 2 metros, medidos desde la parte alta del forjado, en el caso de ser este plano y se forme la pendiente con tabiquillos palomeros y en el caso de forjado inclinado desde el punto de arranque del mismo con las paredes del cerramiento.

i) Construcciones permitidas por encima de la altura.

Son las edificaciones y/o instalaciones que se sitúan por encima de la altura de la edificación permitida. Únicamente se permiten las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, instalaciones de aire acondicionado debidamente

tratadas y ocultas de vistas, antenas de todo tipo siendo colectivas en caso de más de una villa o unidad alojativa y chimeneas de ventilación e iluminación, no superándose la altura de 2,70 metros a la parte superior del forjado, salvo lo referente al cuarto de máquinas de los ascensores, que se autorizará el mínimo exigido por la legislación vigente en dicha materia. Los accesos a cubierta, solo se permitirán por núcleo de escalera.

Los antepechos situados por encima de la altura permitida en las cubiertas visitables, no podrán superar la altura de 0,90 metros. No se permitirán, elementos tales como depósitos de agua, gallineros, toldos, cañizos, tendaderos, pérgolas, toldos tanto fijos como móviles, etc.

j) Sótanos y somisótanos.

Se permite en todas las parcelas de la edificación con las siguientes condiciones:

**Sótanos:** Se considera sótano todo volumen estanco enterrado sin fachada en todo su perímetro. Por tanto, no se considera sótano, en solares con pendiente, los locales que aunque estén por debajo de la acera o rasante tengan alguna fachada libre sea abierta o cerrada computándose en este caso como volumen por encima de la rasante, y como planta.

**Semisótano:** Se considerará semisótanos aquellos locales semienterrados que no sobresalgan sobre la rasante ni en ningún punto en contacto con el terreno una altura mayor de 1,00 metro, medidos estos desde la rasante a la parte inferior del forjado. En ningún caso se consideran como planta a contemplar en altura, ni podrá ser utilizado como pieza habitable vividera.

A) No podrán ser destinados más que a los siguientes usos:

\* Instalaciones de maquinaria, como grupo electrógeno, depuradoras, calderas, depósitos de agua o combustibles.

\* Depuradoras.

\* Aljibes.

\* Garajes.

B) Su superficie no podrá sobrepasar la superficie total de ocupación.

C) En el caso de tener paramentos a la vista, éstos serán de piedra del lugar.

D) La altura libre será superior a 2,30 metros. Se considera semisótano a aquellas superficies, que con los condicionantes descritos, queda enterrada parcialmente en su altura, llegando la parte descubierta a un máximo de 1,60 metros por debajo de la planta baja del uso principal.

E) Tanto en los sótanos como semisótanos se respetarán las distancias a linderos.

K) Superficie de ocupación:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinadas a aparcamientos o instalaciones, se consideran a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie de ocupación.

La ocupación se expresará en porcentaje sobre la superficie total del solar.

L) Edificabilidad cuadrática:

Es el coeficiente entre la superficie total construida (incluyendo altillo, entreplantas, caseta de ascensores, pasillo, cajas de escaleras, etc.) y la superficie de la parcela. Se considera como superficie total construida la suma de la superficie cubierta de cada una de las plantas. Se considera superficie cubierta, la comprendida por la proyección vertical sobre un plano horizontal, de todas las zonas forjadas, cualquiera que sea su función o destino.

M) Número de plantas:

Es el número de plantas que se permita edificar en cada parcela. Para su cómputo se tendrá en cuenta el número de plantas que queden por encima del terreno urbanizado, una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la Ordenanza particular permita.

### SECCION 3ª: NORMAS DE HIGIENE

#### 32. NORMAS GENERALES DE HIGIENE

Toda construcción sea cualquiera su uso previsto, deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico sanitarias que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

En particular cada complejo dispondrá de un cuarto de basuras cerrado y empotrado en el muro de la parcela con capacidad adecuada al proyecto presentado.

### SECCION 4ª: NORMAS DE ESTETICA Y MEDIO AMBIENTE

#### 33. NORMAS GENERALES DE ESTETICA Y DEFENSA DEL MEDIO NATURAL

Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exteriores para pintar, o bien al hormigón visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, será obligatorio el uso de una gama tal que se obtenga un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se orienta.

En la carpintería de exteriores se recomiendan los tonos fuertes y oscuros.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente mediante cubiertas inclinadas similares a las existentes, o sea, con tejas de color natural, en todas las edificaciones a excepción del equipamiento público.

Los remates de chimeneas de ventilación y otros elementos de extracción se harán al estilo del lugar.

Los muros de cerramiento de las parcelas se realizarán con piedras del lugar, al menos en su apariencia externa. Igualmente serán chapados de piedra los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista. Queda prohibido la colocación de verja o cualquier otro elemento de cierre sobre la máxima altura permitida para los muros de cerramiento.

Se podrán ejecutar muros entre parcelas, siendo los mismos escalonados de altura máxima tres metros entre los cuales se ejecutarán unas jardineras prefabricadas.

Se prohíben los letreros luminosos fuera de las parcelas destinadas al uso comercial. De existir letreros en los edificios, deberán ser opacos y se adosarán a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos.

Los muros de cerca no serán superiores a 3,00 metros y chapados en piedra del lugar.

Se cuidará de manera especial las soluciones estéticas dadas a las cubiertas visibles desde las zonas altas, tratando éstas como si de una fachada se tratara.

Las anteriores condiciones se reflejarán en los contratos de compraventa, para su aceptación expresa por parte del adquirente de parcelas.

#### 34. ORDENANZAS REFERIDAS AL CONTENIDO MEDIO AMBIENTAL

1) Los ejemplares de palmera canaria (*Phoenix Canariensis*), plantados, que existen en el borde de la carretera FV-101, en cualquier caso se conservarán y se cuidará que no se produzcan alteraciones y daños en la etapa de obras. El número de individuos pertenecientes a estas especies presentes en la parcela de estudio, es de ocho, de un porte no superior a 1,5 metros.

2) Tapizando la superficie de estos terrenos existe gran cantidad de piedra que se puede retirar y acopiar, antes del comienzo de las obras con el fin de ser reutilizado en la construcción de muros que delimiten parcelas, rocallas, jardines, revestimientos de los paramentos exteriores, etc. El volumen de este material en superficie es alto, dadas las características del substrato rocosos. Se trata éste de un material altamente demandado, por lo que se procederá antes del inicio de las obras a su recogida y acoplo en lugar seguro para su posterior reutilización a propósito del acondicionamiento paisajístico de las edificaciones, jardines, etc.

3) Dentro de la superficie de este sector de suelo existen catalogadas en la Carta arqueológica de Fuerteventura, dos yacimientos etnográficos, de origen ganadero, que se presentan en el terreno como acumulaciones, de piedra, según recomendaciones del área de Patrimonio Histórico del Cabildo de Fuerteventura, se han definido con rigor la naturaleza del referido enclave y las medidas tendentes a su conservación, en el apartado de Contenido Ambiental del presente planeamiento.

#### ORDENANZAS ESPECIFICAS

##### 35. DEFINICION.

A los efectos de concretar las condiciones de uso, volumen y situación de la edificación dentro de las parcelas, se realizan las ordenanzas particulares para cada una de ellas y que se exponen en los artículos siguientes.

##### 36. VIVIENDAS AISLADAS

- \* Uso: Vivienda unifamiliar aislada.
- \* Edificabilidad residencial: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Ocupación máxima: 30%.
- \* Altura: Dos plantas.

Retranqueos: 4 metros a todos los linderos. En la parcela 28 se respetará un retranqueo de al menos 10 metros en el lindero con el suelo rústico.

### 37. VIVIENDAS EN HILERA

- \* Uso: Vivienda unifamiliar en hilera.
- \* Edificabilidad residencial: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Ocupación máxima: 35%.
- \* Altura: Dos plantas.
- \* Retranqueos: 4 metros a todos los linderos.

### 38. VIVIENDAS AGRUPADAS

- \* Uso: Vivienda unifamiliar agrupadas.
- \* Edificabilidad residencial: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Ocupación máxima: 40%
- \* Altura: Dos plantas.
- \* Retranqueos: 4 metros a todos los linderos, En las parcelas 1, 2, 3, 31, 32 y 33 se respetará un retranqueo de al menos 10 metros en el lindero con el suelo rústico.

### 39. PARCELAS INDUSTRIALES

- \* Uso: Industrial
- \* Edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Ocupación máxima: 80%.
- \* Altura: Dos plantas.
- \* Retranqueos: 4 metros a linderos laterales.

### 40. PARCELA C

- \* Uso: Comercial, con tolerancia de administrativo, salas recreativas y despachos profesionales.
- \* Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Ocupación máxima: 75%.
- \* Altura: Dos plantas.
- \* Retranqueos: 4 metros a todos los linderos.

#### 41. PARCELAS D2 y D3 (Deportiva privada)

\* Uso: Deportiva al aire libre.

\* Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* No se establecen retranqueos, pero en el caso de realizar vallas de cerramiento, éstas se separarán de la alineación al vial 1,50 metros, que quedará ajardinado.

#### 42.- PARCELA D1 (Deportiva público).

\* Uso: Deportiva al aire libre.

\* Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* No se establecen retranqueos, pero en el caso de realizar vallas de cerramiento, éstas se separarán de la alineación al vial 1,50 metros que quedará ajardinado.

#### 43. PARCELA SOCIAL

\* Uso: Social.

\* Edificabilidad residencial: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación máxima: 70%.

\* Altura: Dos plantas.

\* Retranqueos: 4 metros a todos los linderos.

#### 44. PARCELA ESCOLAR

\* Uso: Escolar

\* Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\* Ocupación: 40%

\* La edificación a ejecutar podrá tener dos plantas y guardará un retranqueo al vial de 4 metros. Preferentemente se adosará al lindero de la parcela de uso deportivo.

#### 45. PARCELA DE INFRAESTRUCTURAS

Uso: Infraestructuras de la urbanización, tales como EDAR, Depósitos, etc.

Las Palmas de Gran Canaria, Mayo de 2001

EL INGENIERO DE CAMINOS, Francisco González González-Jaraba, firmado.

La Oliva, a veintisiete de Diciembre de dos mil uno.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Domingo González Arroyo, firmado.