

506-1-1



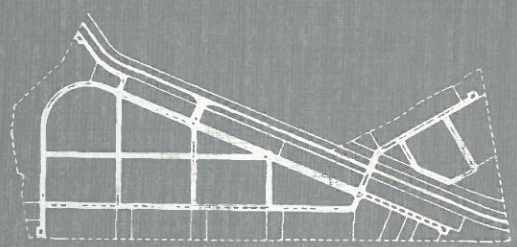
CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL

PROYECTO

Exp. nº 02-093/98

Fecha: 24-5-00

Nº Registro 4430



proyecto
km 34 CARRETERA DE LA OLIVA A CORRALEJO

PLAN PARCIAL SAU PSR-5

arquitectos

EQUIPO 4D y asociados SL

PEDRO PALMERO CABEZAS-SAMUEL TORRES DE CARVALHO

promotora

LA OLIVA - FUERTEVENTURA

ALFONSO GÓMEZ-GIL CAVIRO
fecha

TEGECIVI S.A.

FEBRERO 2000

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C.

22 ABR. 2001

El Secretario de la Comisión



MEMORIA



INDICE

CAPITULO I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.- Introducción.

- 1.1. Objeto y contenido.
- 1.2. Naturaleza del documento.
- 1.3. Entidad promotora.
- 1.4. Delimitación del área de planeamiento.
- 1.5. Justificación de la procedencia de su formulación.

2.- Antecedentes.

- 2.1. Situación del planeamiento y proceso de tramitación.
- 2.2. Directrices de planeamiento que afectan al área de actuación.

3.- Información Urbanística.

- 3.1. Situación.
- 3.2. Superficie.
- 3.3. Características naturales del territorio.

- 3.3.1. *Topografía*
- 3.3.2. *Geología*
- 3.3.3. *Geotecnia*
- 3.3.4. *Vegetación.*

- 3.4. Usos y edificaciones existentes.
- 3.5. Infraestructuras existentes

- 3.5.1. *Red viaria.*
- 3.5.2. *Infraestructuras básicas.*

- 3.6. Propiedad del suelo.
- 3.7. Afecciones.

- 3.7.1. *Vías pecuarias.*

4. Análisis de relación con el entorno y estructura básica.

- 4.1. Relación con la estructura de las normas subsidiarias.
- 4.2. Síntesis de condicionantes y oportunidades.

- 4.2.1. *Medio físico.*
- 4.2.2. *Edificaciones.*
- 4.2.3. *Infraestructuras*

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2007**
El Secretario de la Comisión



5. Objetivos y criterios de ordenación.

- 5.1. Metas previstas
- 5.2. Directrices de gestión.
- 5.3. Criterios de la estructura.

6. Programa de necesidades.

- 6.1. Reservas de suelo.
- 6.2. Asignación de edificabilidad.
- 6.3. Cálculo de aprovechamiento y medio del sector.
- 6.4. Plazas de aparcamiento.
- 6.5. Número de viviendas.

7. Dotación de servicios.

7.1. Red viaria.

7.1.1. Calles y accesos

7.2. Red de agua.

- 7.2.1. Abastecimiento de agua.
- 7.2.2. Red contra incendios.
- 7.2.3. Criterios generales de cálculo.

7.3. Red de evacuación de aguas residuales y pluviales.

- 7.3.1. Descripción.
- 7.3.2. Criterios generales de cálculo.

7.4. Depuración y red de riego.

- 7.4.1. Descripción.
- 7.4.2. Criterios generales de cálculo.

7.5. Red de distribución de energía eléctrica.

- 7.5.1. Red de media tensión.
- 7.5.2. Centro de transformación.
- 7.5.3. Red de baja tensión.

7.6. Alumbrado público.

7.7. Red de telefonía.

8. Sistema de actuación.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



CAPITULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS.

APARTADO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

1. Condiciones generales de la parcela.

- 1.1. Definición.
- 1.2. Aplicación.
- 1.3. Relación entre edificación y parcela.
- 1.4. Agrupación o segregación de parcelas
- 1.5. Linderos.
- 1.6. Superficie de parcelas
- 1.7. Parcela mínima.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C., **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

- 2.1. Definición.
- 2.2. Aplicación.
- 2.3. Elementos de referencia.
- 2.4. Referencias planimétricas de la parcela.
- 2.5. Referencias altimétricas del terreno.
- 2.6. Referencias de la edificación.
- 2.7. Posición de la edificación respecto a la alineación.
- 2.8. Separación a linderos.
- 2.9. Retranqueos.
- 2.10. Separación entre linderos.
- 2.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.
- 2.12. Fondo edificable.

3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

- 3.1. Definición.
- 3.2. Aplicación.
- 3.3. Ocupación o superficie ocupada.
- 3.4. Superficie ocupable.
- 3.5. Coeficiente de ocupación.
- 3.6. Superficie libre de parcela.

4. Condiciones generales de edificabilidad y aprovechamiento.

- 4.1. Definición.
- 4.2. Aplicación.
- 4.3. Superficie edificada por planta.
- 4.4. Superficie total edificada.
- 4.5. Superficie útil.
- 4.6. Superficie edificable.
- 4.7. Coeficiente de edificabilidad.



5. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.

- 5.1. Definición.
- 5.2. Aplicación.
- 5.3. Sólido capaz.
- 5.4. Cota de origen y referencia.
- 5.5. Altura de la edificación.
- 5.6. Construcciones por encima de la altura máxima
- 5.7. Altura de piso.
- 5.8. Altura libre de piso.
- 5.9. Cota de planta de piso.
- 5.10. Planta.
- 5.11. Tipologías edificatorias.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



6. Condiciones generales de uso.

- 6.1. Definición.
- 6.2. Aplicación.
- 6.3. Tipificación de los usos.

- 6.3.1. *Uso residencial*
- 6.3.2. *Uso comercial*
- 6.3.3. *Uso dotacional*
- 6.3.4. *Sistemas de espacios libres.*

7. Condiciones generales de higiene de los edificios.

- 7.1. Condiciones de calidad e higiene.
- 7.2. Aislamiento térmico y acústico.
- 7.3. Pieza habitable.

8. Condiciones de seguridad de los edificios.

- 8.1. Accesos.
- 8.2. Escaleras.
- 8.3. Prevención de incendios.

9. Condiciones generales de estética

10. Condiciones generales de conservación.

APARTADO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO



APARTADO III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

1. Zona 1.- De edificación residencial

- 1.1. Ámbito y características.
- 1.2. Parcela mínima.
- 1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
- 1.4. Ocupación de la parcela.
- 1.5. Retranqueos
- 1.6. Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación.
- 1.7. Cerramiento de parcela.
- 1.8. Patios y separación de cuerpos edificados.
- 1.9. Superficie edificable.
- 1.10. Altura de la edificación.
- 1.11. Condiciones de uso.
- 1.12. Usos compatibles y su localización.
- 1.13. Usos prohibidos.
- 1.14. Condiciones higiénicas.
- 1.15. Condiciones de seguridad.
- 1.16. Condiciones estéticas.

2. Zona 2.- Comercial y Social-Asistencial

- 2.1. Ámbito y características.
- 2.2. Obras admisibles.
- 2.3. Retranqueos.
- 2.4. Edificabilidad.
- 2.5. Altura de los edificios.
- 2.6. Altura de pisos.
- 2.7. Usos compatibles y localización.
- 2.8. Usos prohibidos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2002**
El Secretario de la Comisión



3. Zona 3.- Equipamiento docente.

- 3.1. Ámbito y características.
- 3.2. Obras admisibles.
- 3.3. Condiciones de parcelación.
- 3.4. Separación a linderos.
- 3.5. Retranqueos.
- 3.6. Edificabilidad.
- 3.7. Altura de los edificios.
- 3.8. Altura de pisos.
- 3.9. Usos compatibles y localización.
- 3.10. Usos prohibidos.

4. Zona 4.- Equipamiento deportivo.

- 4.1. Ámbito y características.
- 4.2. Obras admisibles.
- 4.3. Separación a linderos.
- 4.4. Retranqueos.



USADO a los efectos Reglamentarios

- 4.5. Edificabilidad.
- 4.6. Altura de los edificios.
- 4.7. Usos compatibles.
- 4.8. Usos prohibidos.

5. Espacios libres.

- 5.1. Ámbito y características.

6. Condiciones de la urbanización.

- 6.1. Definición.
- 6.2. Normativa.
- 6.3. Mantenimiento de la urbanización.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



CAPITULO III.- PLAN DE ETAPAS - PLAZOS Y GARANTÍAS.

- 1. Plan de etapas.
- 2. Plazos.
- 3. Garantías.

CAPITULO IV.- COMPROMISOS DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

CAPITULO V.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

- 1. Previsión ingresos de la promotora.
- 2. Previsión costos de urbanización.
- 3. Plan de inversiones para las obras de urbanización.





CAPITULO I

1. INTRODUCCIÓN.-

1.1. Objeto y contenido.

El presente documento tiene por objeto la redacción del Plan Parcial SAU PSR-5, definido como suelo apto para urbanizar en las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de La Oliva, provincia de Las Palmas, Isla de Fuerteventura.

1.2. Naturaleza del documento.

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, según se estipula en el art. 13 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el cap. 5º del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Este Plan Parcial de Ordenación se redacta a partir de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de La Oliva, provincia de Las Palmas, y de acuerdo con sus determinaciones.

1.3. Entidad promotora.

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de Don PEDRO BARROSO MORENO, en nombre y representación de la Sociedad TEGECOVÍ S.A., según poder que se acompaña, así como documentos de propiedad de los terrenos.

1.4. Delimitación del área de planeamiento.

Se trata de unos terrenos que forman parte del sector de suelo apto para urbanizar denominado como SAU PSR-5, tal como figura en la documentación gráfica y escrita de las Normas, y cuya propiedad ha decidido llevar a cabo la ordenación del sector referido.

En base a estas consideraciones, el área de planeamiento tiene los siguientes límites:

Norte.- Suelo Rústico de Protección (SRPA-13 y SRPE-1).

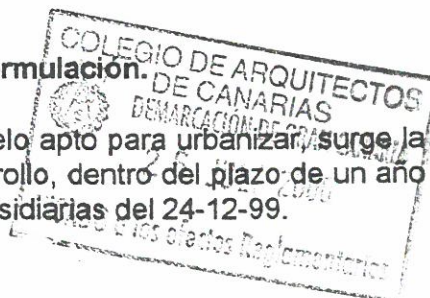
Sur.- Con Suelo Rústico de Protección (SRPA-12) y Suelo Rústico común.

Este.- Con Autovía de Corralejo a Puerto del Rosario (actual carretera a La Oliva).

Oeste.- Suelo Rústico común.

1.5. Justificación de la procedencia de su formulación.

Por la propia clasificación del sector como suelo apto para urbanizar, surge la necesidad de redactar un Plan Parcial para su desarrollo, dentro del plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del 24-12-99.



CAPITULO I

1. INTRODUCCIÓN.-

1.1. Objeto y contenido.

El presente documento tiene por objeto la redacción del Plan Parcial SAU PSR-5, definido como suelo apto para urbanizar en las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de La Oliva, provincia de Gran Canaria, Isla de Fuerteventura.

1.2. Naturaleza del documento.

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, según se estipula en el art. 13 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el cap. 5º del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Este Plan Parcial de Ordenación se redacta a partir de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de La Oliva, provincia de Gran Canaria, y de acuerdo con sus determinaciones.

1.3. Entidad promotora.

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de Don PEDRO BARROSO MORENO, en nombre y representación de la Sociedad TEGECОВI S.A., según poder que se acompaña, así como documentos de propiedad de los terrenos.

1.4. Delimitación del área de planeamiento.

Se trata de unos terrenos que forman parte del sector de suelo apto para urbanizar denominado como SAU PSR-5, tal como figura en la documentación gráfica y escrita de las Normas, y cuya propiedad ha decidido llevar a cabo la ordenación del sector referido.

En base a estas consideraciones, el área de planeamiento tiene los siguientes límites:

Norte.- Suelo Rústico de Protección (SRPA-13 y SRPE-1).

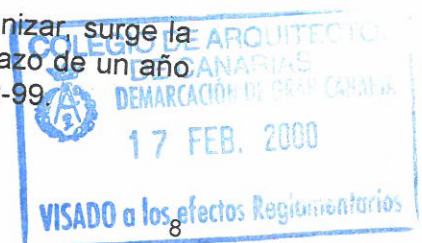
Sur.- Con Suelo Rústico de Protección (SRPA-12) y Suelo Rústico común.

Este.- Con Autovía de Corralejo a Puerto del Rosario (actual carretera a La Oliva).

Oeste.- Suelo Rústico común.

1.5. Justificación de la procedencia de su formulación.

Por la propia clasificación del sector como suelo apto para urbanizar, surge la necesidad de redactar un Plan Parcial para su desarrollo, dentro del plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del 24-12-99.



De esta forma, y tal como se especifica en las N.N.S.S. (texto refundido) se elabora el Plan Parcial presente con las características que se definen a continuación.

2. ANTECEDENTES.

2.1. Situación del planeamiento y proceso de tramitación.

La situación del Planeamiento que afecta al sector objeto del presente Plan Parcial es el siguiente:

Normas Subsidiarias del Planeamiento: En la actualidad el Municipio de La Oliva tiene aprobadas definitivamente dichas Normas con fecha 24 de diciembre de 1.999.

2.2. Directrices de planeamiento que afectan al sector SAU PSR-5.

Por todo lo anteriormente expuesto las directrices de planeamiento que afectan al sector SAU PSR-5 y aplicables al área de actuación son las siguientes:

- **Clase de suelo:** Apto para urbanizar (Residencial de Servicios).

- **Figura de Planeamiento:** Plan Parcial

- **Sistema de actuación:** compensación. (1)

- **Superficie total actuación:** 771.800 m²

- **Actuación mínima según N.N.S.S:** 25 has.

- **Edificabilidades:**

- Edificabilidad bruta máxima: 0,25 m²/m²

- Superficie edificable (0,25 x 771.800): 192.950 m²

- **Cálculo de equipamientos s/Ley del suelo y N.N.S.S.:**

Para calcular las superficies de edificación de los distintos equipamientos del Plan Parcial aplicando lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

Se estima que el número de viviendas será de 1.700.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**

El Secretario de la Comisión



la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
Sup. secretario de la Comisión Edif.



- Dotaciones (s/Ley del Suelo)

a) Equipamiento Escolar		
EGB -10x1.700=17.000 m2		
Equivalente a 1 EGB	5.000 m2	1.130 m2
Equivalente a 1 EGB de 22 U	12.000 m2	3.108 m2
TOTALES	17.000 m2	4.238 m2
b) Guardería 2 x 1.700	3.400 m2	(No.Vx=,8448)
		1.437 m2
c) Parque deportivo		
8 x 1.700	13.600 m2	500 m2
d) Equipamiento Comercial		
3 m2/const. x 1.700	(1) 5.100 m2	5.100 m2
e) Equipamiento Social		
6 m2/const. x 1.700	(1) 10.200 m2	10.200 m2
(1) edif. 1 m2/m2		
f) Espacios libres:		
Jardines	55.129 m2	
Área Juego niños	22.051 m2	
Total (10% s/771.800)	77.180 m2	
TOTAL DOTACIONES	126.480 m2	21.475 m2

g) Plazas aparcamiento = 1.700 (superficie: 850)

h) Cesión Municipal por Aprovechamiento Medio.

Superficie construida total:

$$0,25 \times 771.800 = 192.950 \text{ m}^2$$

Superficie en usos no lucrativos:

	Suelo	Edif.
S.E.L.	77.180 m2	
Centros Docentes: Guardería	3.400 m2	1.437 m2
EGB	17.180 m2	4.238 m2
Parque Deportivo	13.600 m2	500 m2
Equipamiento Social	10.200 m2	10.200 m2
Total.....	121.380 m2	16.375 m2





Superficie en usos lucrativos:

Equipamiento Comercial	5.100 m2	5.100 m2
Residencial + Viales	645.320 m2	171.475 m2
Total	650.420 m2	176.575 m2

Cesión de A.M. (Aprovechamiento medio, cesión al Ayuntamiento)

10% s/ 176.575 m2 = 17.658 m2 Comercial: 510 m2

..... 17.148 m2

Resumen de superficies:

Usos no lucrativos:

	Suelo	Edif.
S.E.L.	77.180 m2	
C.D. Guardería	3.400 m2	1.437 m2
E.G.B.	17.000 m2	4.238 m2
E. Deportivo	13.600 m2	500 m2
E. Social	10.200 m2	10.200 m2
Cesión A.M.	24.000 m2	17.658 m2
Total	145.380 m2	34.033 m2

Usos lucrativos:

E. Comercial	5.100 m2	5.100 m2
Residencial	651.320 m2	154.327 m2
Total	626.420 m2	158.917 m2

Superficie total sector: 145.380 + 626.420 = 771.800 m2

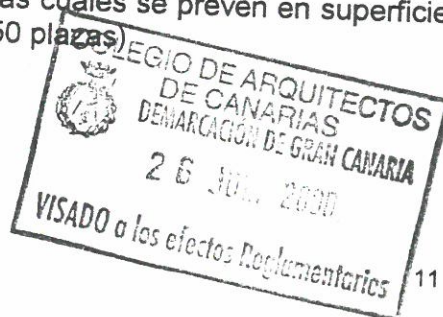
- Plazas de aparcamiento.

(1/100 m2. edificación).

Si calculamos la edificabilidad bruta del sector:

$771.800 \times 0,25 = 192.950 \text{ m2.}$

Saldrían 1.930 plazas de aparcamiento, de las cuales se prevén en superficie anejas a la red viaria el 50% de las residenciales (850 plazas)



Superficie en usos lucrativos:

Equipamiento Comercial	5.100 m2	5.100 m2
Residencial + Viales	645.320 m2	171.475 m2
Total.....	650.420 m2	176.575 m2

Cesión de A.M. (Aprovechamiento medio, cesión al Ayuntamiento)

10% s/ 176.575 m2 = 17.658 m2 Comercial: 510 m2

..... 17.148 m2

Resumen de superficies:

Usos no lucrativos:

	Suelo	Edif.
S.E.L.	77.180 m2	
C.D. Guardería	3.400 m2	1.437 m2
E.G.B.	17.000 m2	4.238 m2
E. Deportivo	13.600 m2	500 m2
E. Social	10.200 m2	10.200 m2
Cesión A.M.	24.000 m2	17.658 m2
Total.....	145.380 m2	34.033 m2

Usos lucrativos:

E. Comercial	5.100 m2	4.590 m2
Residencial	651.320 m2	154.327 m2
Total.....	626.420 m2	158.917 m2

Superficie total sector: 145.380 + 626.420 = 771.800 m2

- Plazas de aparcamiento.

(1/100 m2. edificación).

Si calculamos la edificabilidad bruta del sector:

$771.800 \times 0,25 = 192.950 \text{ m2}$.

Saldrían 1.930 plazas de aparcamiento, de las cuales se prevén en superficie anejas a la red viaria el 50% de las residenciales (850 plazas)





- Red viaria.

No se exigen otros condicionantes que los que resulten del trazado que se establezca en la elaboración del Plan Parcial, ajustándose, no obstante, a las directrices de las Normas Municipales.

- Sistema de espacios libres:

Según el Reglamento de Planeamiento se establecen dos tipos: 1) jardines y 2) áreas para juego de niños, con los siguientes porcentajes:

- Jardines: 15 m²/viv.
- A. J. de niños: 6 m²/viv..

El sistema de Espacios libres deberá ser como mínimo el 10% del área de actuación = 77.180 m².

A.J. de niños (6 x 1.700) =10.200 m²

Jardines (15 x 1.700) =25.500 m²

Total =35.700 m²

Luego se considera la superficie de:77.180 m²

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Situación.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación están situados en el Término Municipal de La Oliva, provincia de Las Palmas, situados en una finca destinada a usos agrícolas con anterioridad, actualmente abandonada, y lindando con la carretera de Corralejo a La Oliva, en el paraje denominado de Huriamen.

3.2. Superficie.

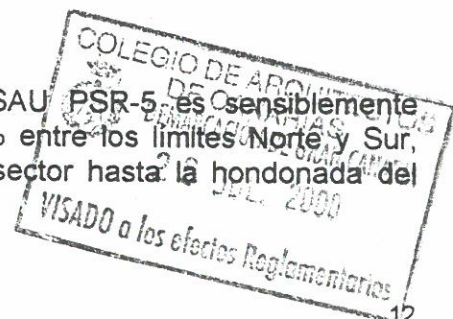
La superficie total del Área de intervención, es de 771.800 m².

3.3. Características naturales del territorio.

Las principales características del terreno se recogen a continuación.

3.3.1. Topografía.

En términos generales el área del SAU PSR-5 es sensiblemente horizontal, con pendientes que oscilan del 2% al 6% entre los límites Norte y Sur, desde la parte más elevada en la zona Norte del sector hasta la hondonada del Combrillo, próxima al lindero Sur.



- Red viaria.

No se exigen otros condicionantes que los que resulten del trazado que se establezca en la elaboración del Plan Parcial, ajustándose, no obstante, a las directrices de las Normas Municipales.

- Sistema de espacios libres:

Según el Reglamento de Planeamiento se establecen dos tipos: 1) jardines y 2) áreas para juego de niños, con los siguientes porcentajes:

- Jardines: 15 m²/viv.
- A. J. de niños: 6 m²/viv..

El sistema de Espacios libres deberá ser como mínimo el 10% del área de actuación = 77.180 m².

A.J. de niños (6 x 1.700) = 10.200 m²

Jardines (15 x 1.700) = 25.500 m²

Total = 35.700 m²

Luego se considera la superficie de:..... 77.180 m²

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Situación.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación están situados en el Término Municipal de La Oliva, provincia de Las Palmas de Gran Canaria, situados en una finca destinada a usos agrícolas con anterioridad, actualmente abandonada, y lindando con la carretera de Corralejo a La Oliva, en el paraje denominado de Huriamen.

3.2. Superficie.

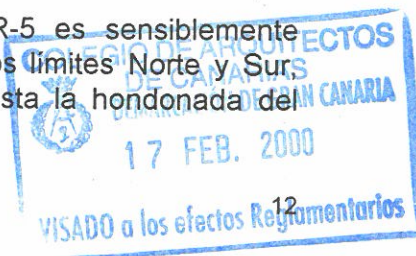
La superficie total del Área de intervención, es de 771.800 m².

3.3. Características naturales del territorio.

Las principales características del terreno se recogen a continuación.

3.3.1. Topografía.

En términos generales el área del SAU PSR-5 es sensiblemente horizontal, con pendientes que oscilan del 2% al 6% entre los límites Norte y Sur, desde la parte más elevada en la zona Norte del sector hasta la hondonada del Combrillo, próxima al lindero Sur.





3.3.2. Geología.

La naturaleza geológica de los terrenos donde se asienta el presente Plan Parcial, está constituida por suelos arcillosos sobre rocas basálticas, encontrándose estas últimas a profundidades de uno a cinco metros, y algunas formaciones superficiales de malpaís degradado en el extremo Sureste de la actuación.

3.3.3. Geotécnia.

Los terrenos por sus características físicas y mecánicas pueden ser clasificados como de condiciones constructivas favorables, con valores de carga admisibles entre 2 y 4 Kg/cm²., e incluso superiores en las zonas de roca más superficial.

Sólo se prevén condiciones desfavorables en cuanto a excavación en escasas áreas del terreno, por la naturaleza del subsuelo, de considerable dureza.

3.3.4. Vegetación.

La totalidad del área de intervención está constituida por zona de pastos, con ausencia total de arbolado, y matorral escaso constituido por aulagas y otras especies autóctonas.

3.4. Usos y edificaciones existentes.

En épocas anteriores estas tierras se han dedicado a la agricultura y al pastoreo. En la actualidad, tal como se aprecia en el plano, la totalidad del terreno se dedica a pastos para ganado cabrío, no existiendo edificaciones.

3.5. Infraestructuras existentes.

3.5.1. Red viaria.

En la actualidad el acceso a la unidad de actuación se realiza por la carretera de La Oliva a Corralejo, cuya conversión a Autovía de Corralejo a Puerto Rosario se prevé en las Normas Subsidiarias. El trazado definitivo de esta autovía se encuentra en estudio previo.

3.5.2. Infraestructuras básicas.

Dado que la finca estaba dedicada al pasto de ganado cabrío, los servicios existentes en el interior de la unidad de actuación son prácticamente nulos, para el uso al que se va a destinar.

El tratamiento de los diferentes servicios se resuelve como sigue:

El suministro de agua potable se realizará conectando con la red de suministro de agua a Corralejo, bien de la Planta Potabilizadora o del Consorcio de Aguas.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

22 AGO 2001



El abastecimiento de energía eléctrica queda asegurado desde la subestación de transformación propiedad de UNELCO según acuerdo con la Compañía Eléctrica que se adjunta en anexo 1.

La evacuación de aguas residuales se establece desde la red de alcantarillado hasta la estación depuradora prevista por el Ayuntamiento y que se sitúa en las proximidades de este sector según se especifica en la documentación gráfica.

3.6. Propiedad del suelo.

Este Plan Parcial de Ordenación está integrado por una finca perteneciente a TEGECIVI S.A. y consiste en la parcela del polígono del Plano Catastral.

Las descripciones y circunstancias registrales de estas fincas así como de la segregación y las fincas resultantes se detallan conforme se expresa en esta memoria, con el plano y en los títulos aportados.

3.7. Afecciones.

3.7.1. Vías pecuarias.

Según la información recogida en la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Canarias avalada por el certificado que se adjunta en anexo 1, no existen vías pecuarias que afecten a este sector.

4. ANÁLISIS DE RELACIÓN CON EL ENTORNO.

4.1. Relación con la estructura de las Normas Subsidiarias.

Este Sector se articula a ambos lados de la proyectada Autovía de Corralejo a Puerto del Rosario, con un vial de penetración a la zona Oeste y un paso subterráneo de comunicación Oeste-Este, como cumplimiento a las indicaciones marcadas respecto a la futura autovía y respetando las distancias mínimas entre los distintos enlaces.

4.2. Síntesis de condicionantes y oportunidades.

4.2.1. Medio físico.

Dada la topografía de los terrenos el medio físico no constituye un condicionante fundamental para su desarrollo.

Igualmente la naturaleza del subsuelo no produce limitación alguna en cuanto a espacio a ocupar por la edificación, como no sea la posible limitación de sótanos en alguna zona por las razones expuestas en 3.3.3.

4.2.2. Edificaciones.

No existen edificaciones en el área de actuación.



4.2.3. Infraestructuras.

Solamente el apoyo en los nuevos ejes viarios que parten de la intersección con la Autovía, constituye un condicionante importante, así como el paso bajo rasante a realizar de conexión entre las zonas Oeste-Este.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

En este apartado se formulan los objetivos y criterios que han servido de base para el planeamiento de la ordenación, siguiendo los criterios de desarrollo de las Normas Subsidiarias de La Oliva para los terrenos de este sector.

Este nuevo núcleo de desarrollo está principalmente orientado a la inserción prioritaria de viviendas de tipo social medio, con adecuados equipamientos y la infraestructura necesaria para los fines previstos en las Normas Subsidiarias, tal como se define con la clasificación de SAU-PSR 5.

5.1. Metas previstas.

Formulación clara del conjunto de la estructura y de los elementos que la componen, de forma que se pueda alcanzar la localización adecuada de los elementos comunes o públicos, y de los privados.

Creación del equipamiento comunitario anejo al eje viario principal y a lo largo de los viales secundarios.

5.2. Directrices de gestión.

Al ser una promoción a desarrollar de manera global, no existe más condicionante que aconseje una fragmentabilidad, que el conseguir por zonas la realización de la infraestructura básica, a fin de obtener licencia de edificación, dejando la infraestructura complementaria para su realización conjunta con la edificación.

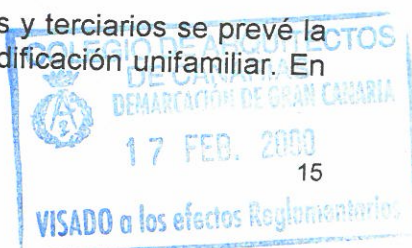
Se ha cuidado dar a los espacios de gestión pública una cierta independencia, ya que su ejecución pudiera no coincidir en el tiempo con el resto del sector.

5.3. Criterios de la estructura.

Al existir en el área de actuación dos zonas bien diferenciadas separadas por la actual carretera, se proyecta la urbanización dando mayor importancia a la más extensa (zona Oeste), donde irán la mayor parte de las áreas dotacionales y residenciales. Se reserva la zona Este para residencial unifamiliar y emplazamiento de espacios libres.

A partir de las citadas metas formuladas para la estructura general, se plantean los siguientes objetivos para cada uno de los usos que contempla la ordenación.

- **Uso residencial:** Alrededor de los viales secundarios y terciarios se prevé la creación de diversas manzanas, todas ellas previstas para edificación unifamiliar. En



todos los viales se proyectan aparcamientos en superficie en el número suficiente
para atender la normativa reseñada en 2.2.

El Secretario de la Comisión

La parcela de cesión municipal por A.M., se proyecta en el vial secundario
paralelo a la valla Oeste y próximo a las parcelas dotacionales.

- **Uso dotacional:** Las parcelas destinadas a este uso se sitúan
aproximadamente en el centro del área de actuación, cercanas a los viales de
penetración y en los extremos Norte y Sur convenientemente emplazadas para dar
servicio a las zonas residenciales y anejas a áreas ajardinadas.

- **Espacios libres:** Su ubicación responde a que su utilización sea posible
tanto desde el uso dotacional como desde el residencial. El área reservada para
recreo y juego niños, se sitúa contigua al equipamiento de guardería y en zonas
equidistantes respecto a las distintas áreas residenciales. El terreno dedicado a
equipamiento escolar (EGB) es autónomo.

5.4. Criterios de tratamiento de la urbanización con los terrenos colindantes.

Los límites Oeste y Norte del sector están definidos por una cerca o "pared" de
piedra. Dichas paredes de mampostería en seco, están protegidas por las
disposiciones medioambientales del Ayuntamiento de la Oliva, por lo que no deben
en ningún caso derribarse.

Por estas razones se considera aconsejable, para dar uniformidad y
coherencia al conjunto de la ordenación, continuar con una cerca igual en los límites
Este y Sur del sector, con la excepción de los límites que coinciden con la carretera
existente.

6. PROGRAMA DE NECESIDADES.

En este apartado se cuantifican las necesidades de suelo y asignación de
edificabilidad para cada uno de los usos que se contemplan en el presente Plan
Parcial a partir de la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento y de las
determinaciones de las Normas Subsidiarias.

6.1. Reserva de suelo (en m2).

Zona N.1.-

Residencial

- Naturaleza del terreno:..... Uso y dominio Privados
- Superficie (Plan Parcial):..... 444673.00 m2
- Superficie de edificación:..... 154335.00 m2
- Observaciones: La tipología será de edificación en dos y media plantas con
espacios libres ajardinados entre los edificios, con una ocupación de suelo de 0,30%
de parcela neta.

Zona N.2.-

Comercial

- Naturaleza del terreno:..... Uso y dominio Privados y Cesión
- Superficie (Plan Parcial):..... 16.533,14 m2



- Superficie (Reglamento y Normas): El Reglamento de Planeamiento no hace determinaciones en cuanto a suelo, sólo a edificabilidad.
- Superficie de edificación: 5.100,00 m²
- Observaciones: dotación de carácter lucrativo privado de 4.990 m²
- Cesión 510 m²

Zona N.3.-

Equipamiento social

- Naturaleza del terreno: Cesión de suelo
- Superficie (Plan Parcial): 9036,46 m²
- Superficie (Reglamento y N.N.S.S.): No hay determinaciones en cuanto a suelo, sólo en cuanto a edificabilidad.
- Superficie de edificación 10.200,00 m²

Zona N.4.-

Equipamiento docente

- Naturaleza del terreno: Cesión de suelo
- Observaciones: Según la Ley del Suelo, este equipamiento se divide en dos subzonas.

Zona N.4.1.-

- Uso: 2 E.G.B. 8 + 22 unidades.
- Superficie del terreno: (Plan Parcial) 19.794 m²
- Superficie de edificación: (Mº Educación) 4.230 m²

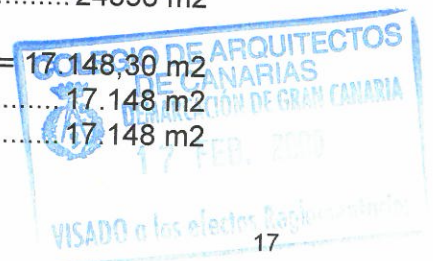
Zona N.4.2.-

- Uso Guardería infantil
- Superficie del terreno: (Plan Parcial) 3.400 m²
- Superficie de edificación:
(según normativa Mº de Educación sobre
nº de niños) 1.437 m²

Zona N.5.-

Residencial Municipal. (Cesión por Aprovechamiento Medio)

- Naturaleza del terreno: Cesión de suelo
- Superficie (Plan Parcial) 24858 m²
- Superficie edificable (10% Aprovechamiento medio):
(Reglamento) 10% s/171.483 m² = 17.148,30 m²
- Superficie edificable (Plan Parcial) 17.148 m²
- Uso residencial 17.148 m²





Zona N.6.-

Zonas verdes y espacios libres.

- Naturaleza del terreno:..... Cesión del suelo
 - Superficie (Plan Parcial):..... 77180 m2
 - Superficie (Reglamento y N.N.S.S):
 - Jardines = 54539 m2
 - Áreas de juego niños= 22641 m2.
 - Observaciones: Las áreas de recreo y juego de niños quedan integradas en las zonas verdes con ubicación preferente junto a equipamiento de guardería.
 - Nota: al ser la tipología residencial de carácter unifamiliar, los espacios libres de carácter privado que pueden añadirse según art. 10.2 del anexo de reglamento de planeamiento serían $18\text{m}^2 \times 1700 \text{viv} = 30600$.
- Por tanto, la superficie de zonas verdes y espacios libres total del plan sería:
 $77180 + 30600 = 107780\text{m}^2$

Zona N.7.-

Equipamiento deportivo.

- Naturaleza del terreno:..... Cesión del suelo.
- Superficie (Plan Parcial):..... 13.920,88 m2
- Superficie edificable:
 - No hay determinaciones en Reglamento de Planeamiento ni N.N.S.S (Plan Parcial) 500 m2

Zona N.8.-

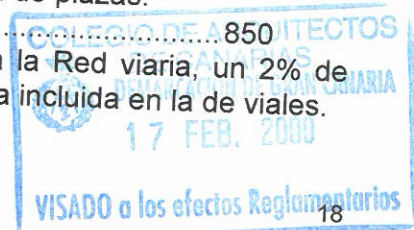
Red viaria.

- Se compone de las distintas vías de primer orden (penetración), secundarias y terciarias, de ejecución privada.
- Superficie:..... 105016 m2

Zona N.8.1.-

Aparcamientos de superficie.

- Naturaleza del terreno:..... Cesión. Uso y dominio público.
..... Ejecución privada.
- nº de plazas (Plan Parcial):..... 1.700
- nº de plazas (Reglamento y N.N.S.S): 50% del total de plazas.
 $50\% \text{ s/} 1.700 = \dots\dots\dots 850$
- Observaciones: Plazas de aparcamiento anejas a la Red viaria, un 2% de ellas son plazas para minusválidos (17). Su superficie queda incluida en la de viales.





Zona N.9.-

Servicios de urbanización.

- Naturaleza del terreno..... Cesión. Uso y dominio público restringido. Ejecución privada.
- Superficie: 6.895 m2

Zona N.10.-

Protección de la carretera.

- Naturaleza del terreno..... Cesión. Uso y dominio público
- Reserva para infraestructura (autovía).
- Superficie 50480 m2

TOTAL ÁREA DE ACTUACIÓN

- Superficie (Plan Parcial)..... 771.800 m2

6.2. Asignación de edificabilidades.

Usos no lucrativos:

Equipamiento Social, Deportivo y Docente: 16.367 m2

Usos lucrativos: (90% Aprovechamiento Medio)

Residencial (privado)..... 154.335 m2

Comercial 5100 m2

TOTAL 175802m2

Residencial Municipal (A.M.):

(cesión 10% Aprovechamiento Medio)..... 17.148 m2

Residencial..... 17.148 m2

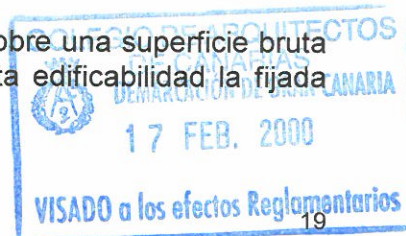
TOTAL ÁREA DE ACTUACIÓN 192.950 m2

Siendo por tanto la edificabilidad bruta para usos lucrativos de 154335 m2 y de 192.950 m2 la total del área de actuación. Las edificabilidades sobre superficie edificable, son las siguientes para cada uso:

- Residencial: (incluido el municipal por A.M.) 171.483 m2, que sobre metro cuadrado de parcela neta (469531 m2) representa 0,365 m2/m2.

- Comercial: 5100 m2, que sobre metro cuadrado de parcela neta (16.549 m2) representa 0,308 m2/m2

La edificabilidad bruta del sector es de 192.950 m2 sobre una superficie bruta de 771.800 m2. Lo que representa 0,25 m2/m2, siendo esta edificabilidad la fijada por las N.N.S.S.



La altura máxima sobre rasante es la que resulta de la aplicación de las ordenanzas de cada zona, es decir:

- Residencial: 2,5 plantas
- Comercial: 2 plantas.
- Deportivo: 1 planta.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente de la aplicación de las Palmas de G.C. **22 AGO. 2002**
El Secretario de la Comisión



6.3. Cálculo del aprovechamiento medio del sector.

La superficie lucrativa bruta del área de actuación es de 461222 m2 es decir, deduciendo de la superficie bruta total, la ocupada por las cesiones (no lucrativa).

La edificabilidad para usos lucrativos es de 159435 m2, deduciendo de la edificabilidad total del área de actuación, la edificabilidad de usos no lucrativos de cesión.

Por tanto, el aprovechamiento medio del sector para usos lucrativos es de 0,346 m2/m2.

La cesión de 10% de este aprovechamiento sería en metros cuadrados edificables de 17.148 m2

Esta cesión, previo acuerdo entre la propiedad y el Ayuntamiento sobre 24858m2.

6.4. Plazas de aparcamiento.

El Reglamento de Planeamiento establece la previsión de una plaza de aparcamiento cada 100 m2 de construcción.

Como tenemos 192.950 m2 construibles, hay que prever 1.930 plazas de aparcamiento de las que pertenecen a:

a) Edificación residencial = 171.483 m2

1 plaza/100 m2 = 1.715

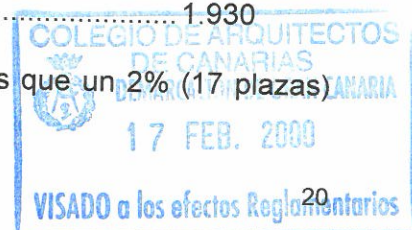
b) Edificación dotacional = 21467 m2

1 plaza /100 m2 = 215

Plazas interiores a parcela residencial	970
Plazas interiores a áreas de equipamiento	110
Plazas anejas a la red viaria	850

Total previsión 1.930

Se han situado en red viaria hasta 850 plazas, de las que un 2% (17 plazas) se reservan para minusválidos.





Se han situado en red viaria hasta 850 plazas de las que un 2% (17 plazas) se reservan para minusválidos.

6.5. Número de viviendas.

El presente Plan Parcial no fija un número determinado de viviendas, debido a su carácter residencial, que según la Ley del Suelo (100 m²/vivienda) es de 1.700 (considerando la edificación residencial).

Las tipologías que se adopten dependerán de la Normativa general y local en cuanto a establecimientos y construcciones residenciales y dentro de este marco a las fluctuaciones de mercado.

Por tanto, únicamente se fija una densidad máxima de 60 viv/Ha.

7. DOTACIÓN DE SERVICIOS.

7.1. Red viaria.

7.1.1 Calles y accesos.

Hemos de distinguir las siguientes vías según su anchura y cometido:

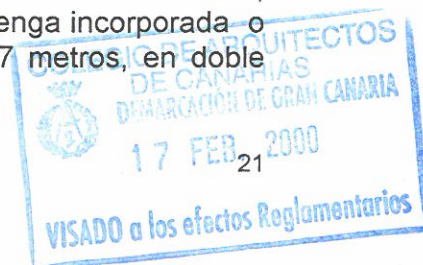
- *Vía de acceso (12).*- Es la vía de penetración y acceso a la zona Oeste desde la conexión con la nueva autovía, terminando en una plaza circular de reparto del viario secundario.

Su amplitud está fijada en 27 metros con un perfil transversal formado por aceras de 2,00 metros de anchura, por la que transcurre una circulación peatonal, una zona de servicio (parada de transporte público), de 2.5 metros, calzada de dos carriles de 7,00 m. en cada sentido, de circulación de vehículos de 14 metros en total de anchura y una mediana de separación de 4,00 metros de anchura.

- *Vía principal (1).*- Se proyecta con un ancho de 22 metros, aceras de 2.5 y 2 metros respectivamente, con aparcamiento en línea en uno de los lados, calzada de dos carriles de 7,00 m en cada sentido separados por una mediana de un metro.

- *Viario secundario (7).*- Está previsto para la distribución del tráfico en toda la zona de equipamientos situados al Norte de la actuación. El ancho es de 19 metros, con aceras de 2 y 2.5m, así como aparcamientos de 5 y 2,5m de ancho respectivamente. La calzada es de dos direcciones con una dimensión total de 7 metros.

- *Viario secundario (2,8).*- El ancho de los viales es de 16 metros, siendo una acera de 2.5m continua y variando la opuesta según tenga incorporada o no aparcamientos en batería. La calzada para coches es de 7 metros, en doble dirección.



- *Viario secundario (2,3,4,5,6,10,11).* El ancho de los viales es de 14 metros, siendo una acera de 2m continua y variando la opuesta según tenga el aparcamiento en línea incorporado o no. La calzada para coches es de 7 metros, en doble dirección.

Con todo lo descrito queda garantizado el acceso y la circulación de vehículos y peatones, con unas densidades de circulación aceptables.

7.2. Red de agua.

7.2.1. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua potable al área de actuación se realiza desde la toma que se efectuará desde las redes de los Sectores SAU-2 y SAU PA-2, que se surten del agua procedente de la potabilizadora (Sociedad de Suministros de agua La Oliva) ó del Consorcio de Aguas de Fuerteventura.

El trazado de la red corresponde al tipo de malla. Se ha elegido este sistema como más idóneo para que en caso de averías o reparaciones, puedan aislarse tramos sin afectar al resto de manera importante, para lo cual se situarán las necesarias válvulas de compuerta. Alojadas en sus correspondientes arquetas registrables.

Se instalarán también los dispositivos de seguridad necesarios, ventosas, desagües, etc., colocados en los puntos más idóneos de acuerdo con las cotas topográficas de la explanación definitiva del terreno.

Todo ello habrá de ser calculado y dimensionado en el Proyecto de Urbanización, correspondiente, y de acuerdo con la Normativa vigente.

7.2.2. Red contra incendios.

Se prevén una serie de hidrantes, los cuales estarán conectados a la red de abastecimiento mediante una conducción independiente para cada uno, estando a lo dispuesto por la Norma NBE-CPI-96, en lo relativo al dimensionado de esta red.

7.2.3. Criterios generales de cálculo.

El dimensionado de la red se hará sobre la base de 200 litros/habitante/día, con velocidades máxima de 2,25 m/sg. en la redes de distribución y mínima de 0,6 m/sg., y según las condiciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias.

Respecto a los tipos de acometidas, arquetas, tuberías, etc. se estará a lo dispuesto por las Normas Tecnológicas y Normativa particular aplicable en cada caso.





7.3. Red de evacuación de aguas residuales y pluviales

7.3.1. Descripción.

Debido al tipo de ordenación y a la ubicación del Sector, se proyecta una red de alcantarillado separada por la autovía en las dos zonas de la actuación. Se diseña una red separativa de tal manera que las aguas residuales negras de la zona Oeste se canalicen hacia dos estaciones depuradoras, las situadas una próxima al lindero Norte, en la cota más baja, y la otra situada en el lindero Sur, también en la cota inferior del terreno, mediante dos correspondientes colectores. En la zona Este se sitúa una tercera estación depuradora también en la cota más baja.

Todas estas depuradoras llevarán anejo un depósito para las aguas depuradas, que serán empleadas posteriormente para el riego. Los sobrantes se verterán en los barrancos situados al Norte, Sur y Este del Sector. Las pluviales serán conducidas provisionalmente hacia el barranco existente en el valle de La Oliva.

Se preverán pozos de registro en los cambios de alineación, pendiente y encuentro de conductos y en ningún caso la separación entre pozos superará los 50 mts.

En la cabecera de los ramales que recoge el saneamiento de las edificaciones, donde se instalarán cámaras de descarga automática que realizarán la limpieza de los conductos.

La red de evacuación de aguas pluviales se realizará a través de absorvederos en la red viaria situados como máximo cada 50 mts. a tresbolillo en ambos lados de las calles.

7.3.2. Criterios generales de cálculo.

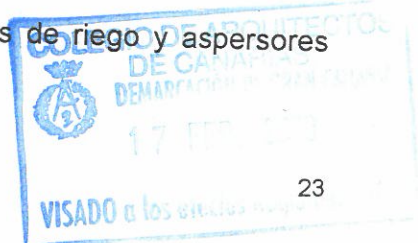
Para el cálculo y dimensionamiento de la redes de evacuación, así como los tipos de tuberías, pozos, etc. se tendrán en cuenta las condiciones generales dadas por las Normas Tecnológicas y la Normativa particular aplicable en cada caso.

7.4. Depuración y red de riego.

7.4.1. Descripción.

La depuración de aguas llevada a cabo en las estaciones depuradoras deja la posibilidad de que las aguas depuradas se utilicen para riego. Bien utilizando aguas depuradas o del Consorcio, se empleará un grupo de bombeo suficiente, para alcanzar una presión mínima en la red de riego adecuada para el cálculo y dimensionamiento según las Normas Tecnológicas NTE - IFR.

Para el riego de calles se instalarán bocas de riego y aspersores para el riego de zonas ajardinadas.



09 ABR. 2001

7.4.2. Criterios generales de cálculo.

de G.C.

22 AGO. 2000

Secretaría de la Comisión



Al comienzo de la red se instalará una válvula de compuerta. Cada distribuidor servirá como máximo a 12 bocas de riego.

En general el cálculo y dimensionamiento de la red de riego se realizará de acuerdo con las Normas Tecnológicas NTE - IFR y la Normativa particular aplicable en cada caso.

El cálculo y dimensionamiento del sistema de depuración se ajustará igualmente a las Normas Tecnológicas NTE - ISD y Normativa particular aplicable en cada caso.

7.5. Red de distribución de energía eléctrica.

7.5.1. Red de media tensión.

La red de media tensión será de tipo subterráneo y constará de una línea de 20 Kv propiedad de UNELCO según acuerdo adjunto en capítulo IV del presente documento, y que llega hasta los terrenos objeto del presente Plan Parcial.

7.5.2. Centros de transformación.

En el lugar indicado en planos se instalarán trece centros de transformación para el suministro de las diversas parcelas y para el alumbrado público, que se encargarán de transformar la energía recibida en M.T. a 20 Kv. en B.T. a 380/220 V. Estos centros estarán homologados por Unelco, se ubicarán locales independientes y serán del tipo enterrado o se diseñarán de forma que no rompan con la estética de su entorno.

7.5.3. Red de baja tensión.

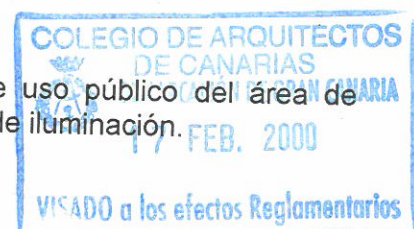
La red de canalización subterránea, estará diseñada con un número de seccionamientos adecuados para que la localización de averías sea lo más sencilla posible. Dichos seccionamientos se conseguirán por medio de armarios situados próximos a las edificaciones, que servirán al mismo tiempo para alimentar a éstos.

La tensión de servicio será de 230 v. entre fases y de 220 v. entre cada una de las tres fases y el neutro.

La frecuencia será de 50 períodos por segundo.

7.6. Alumbrado público.

El objeto es dotar de alumbrado los espacios de uso público del área de actuación con el fin de conseguir unos niveles suficientes de iluminación.



Se desarrolla mediante filas de luminarias sobre báculos o columnas metálicas alineados a lo largo de las vías rodadas, calles y ~~zonas peatonales~~.

La tensión de servicio a utilizar será de 380 v. entre fases y de 220v entre cada una de las tres fases y el neutro. La frecuencia será de 50 periodos por segundo.

Para el diseño y cálculo de la instalación, así como el tipo de farolas, luminarias, etc. se seguirán las determinaciones de las Normas Tecnológicas y la Normativa particular aplicable en cada caso.

7.7. Red de telefonía.

La red de telefonía se realizará a partir de una conducción general próxima al terreno, y se proyecta enterrada dentro del área de actuación así como las restantes conducciones, según acuerdo con la CTNE, adjunto en capítulo IV.

El diseño y cálculo de la red se realizará de acuerdo con la Normativa vigente aplicable en cada caso y la particular de la CTNE.

7.8. Red de televisión.

La red de televisión se realizará a partir de una conducción general que saliendo de los cuartos de distribución, que se situarán estratégicamente, tal como se detalla en plano y de las que partirá una red enterrada recorriendo todo el área de actuación y según diseño y cálculo que se realizará siguiendo la normativa vigente de Infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT).

8. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Al ser un Plan Parcial de iniciativa particular, su ejecución se llevará a cabo por el sistema de compensación en virtud de la preferencia expresada en el art. 152 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Al pertenecer todos los terrenos del área de actuación a un único propietario, queda exceptuada la constitución de Junta de Compensación, según el apartado 3 del artículo 157 del Reglamento de Gestión, aunque deberá formular Proyecto de Compensación, según el artículo 173 y 174 del citado Reglamento.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

CAPITULO II
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



NORMAS URBANÍSTICAS

Corresponde estas Normas al presente área de actuación incluida en el sector de suelo apto para urbanizar SAU PSR-5 destinada para ser ocupada por tipologías de edificación residencial, con sus correspondientes dotaciones de equipamientos comunitarios.

Apartado I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Son de aplicación las contenidas en las Normas Generales de uso, edificación y urbanización dadas para el desarrollo del suelo apto para urbanizar, en las Normas Subsidiarias del Municipio de La Oliva, en su título V.

1. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA.

1.1. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrable.

1.2. Aplicación.

Las condiciones de parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de la zona.

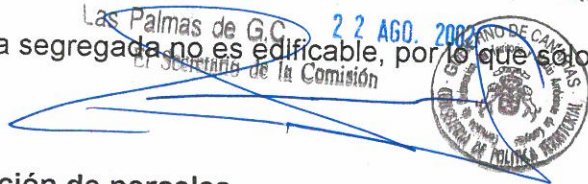
1.3. Relación entre edificación y parcela.

1) Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2) La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de la edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral



en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre.



1.4. Agrupación o segregación de parcelas.

Podrá realizarse la agrupación con parcelas colindantes de análogas características de uso, siendo la aplicación a la superficie resultante, la ordenanza particular de la zona.

Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos de edificación independientes, siempre que las Ordenanzas específicas de la zona, no las limite.

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse, siempre que las parcelas resultantes de tal segregación, cumpla con las superficies mínimas establecidas en cada ordenanza específica de la zona en que se ubique, y estén dotadas de acceso público rodado.

Regirá para las parcelas resultantes de tales segregaciones, las ordenanzas particulares o específicas de la zona en cuestión.

Los retranqueos y separación a linderos serán los mismos que especifican la Ordenanza particular de la zona, pero referido a los nuevos linderos.

1.5. Linderos.

Se entenderá por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distingue de sus colindantes: que en el caso de lindar con una calle o viario, aquél será el borde de ésta, una vez replanteada la misma según su tipología. En el caso de lindar con un peatonal, el lindero es el borde de éste adyacente a la parcela.

Cabe distinguir los tipos de linderos siguientes:

a) Lindero frontal: es el que delimita la parcela con una vía pública, bien sea rodado o peatonal, al que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto geométricamente al frontal.

b) Cuando las parcelas lindan con más de una vía pública, tendrán consideración de lindero frontal todas ellas, aunque se entenderá como frente de parcela aquel lindero frontal en que se haya proyectado el acceso a la parcela. En caso de cumplimentar lo anterior varios linderos, el frente de parcela será aquel que esté circundando por la vía de mayor jerarquía por su tipología.

En el caso de un vial frente a un peatonal, es obvio, que predominará aquél.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.





1.6. Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área, comprendida dentro de los linderos de la misma.

1.7. Parcela mínima.

Las Ordenanzas particulares de cada zona, fijarán la parcela mínima y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

Las Parcelas serán en general, en principio, las que se establezcan en el Plano parcelario, pero siempre sometido a las posibilidades de segregación y agrupación que se establece en estas Ordenanzas.

2. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

2.1. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

2.2. Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación, tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

2.3. Elementos de referencia.

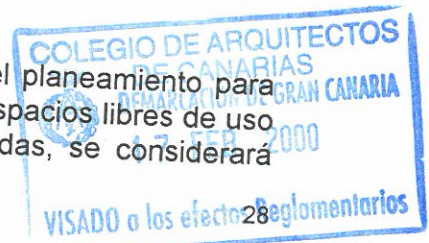
Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

2.4. Referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes ordenanzas las siguientes:

a) Linderos: definidos en el punto 1.5.

b) Alineación exterior pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, se considerará



como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno. **22 AGO. 2002**
El Secretario de la Comisión

c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la superficie susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

2.5. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas, las presentes ordenanzas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas.

Por rasante de la edificación, se tomará la cota del bordillo en el punto medio del frente de parcela.

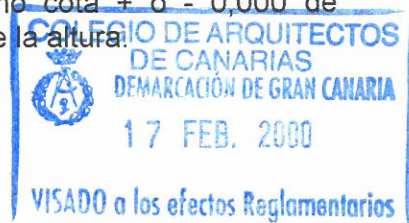
Aquellas parcelas en cuya delimitación entre dos linderos frontales opuestos entre sí, y cuyas rasantes estén situadas a distinto nivel, la altura máxima de la edificación no sobrepasará, en ningún punto, a la superficie definida por las dos líneas de altura máxima de cada alineación, permitida por la Ordenanza de cada zona.

En el caso de parcelas delimitadas por un lindero lateral y estén ambas situadas a distintos niveles, se aplicará lo anteriormente expuesto, sustituyendo en el lindero lateral la línea de rasante por la línea de cota natural del terreno.

En el caso de parcelas en las que se realice la construcción escalonada, sólo podrá sobresalir sobre la rasante, tomando ésta en el punto indicado en la Ordenanza particular de la zona, de tal manera que, cualquier vertical en cualquier punto atravesará a la edificación en el número de plantas igual o menor que la permitida por la Ordenanza particular de la zona, hasta la cota de referencia.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota $\pm 0 - 0,000$ de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.





2.6. Referencias de la edificación.

Se considerarán las referencias de edificación, las que a continuación se exponen:

a) Cerramiento: cerco situado sobre los linderos que delimita la parcela.

El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros no más altos de 1,20 metros, en los lindes con los espacios públicos. En la zona de barlovento de las parcelas, y a modo de cortavientos, se puede disponer sobre aquél, elementos diáfanos hasta una altura total máxima de 2,60 metros.

b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hasta de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

2.7. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1.- Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

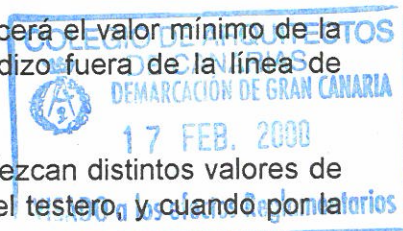
2.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada, que expresamente se autoricen en estas ordenanzas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

2.8. Separación a linderos.

1) La separación a los linderos es la distancia al lindero de referencia más próximo desde cada punto del plano de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquél.

En la ordenanza particular de cada zona se establecerá el valor mínimo de la separación a linderos. No se permitirá pues, ningún voladizo fuera de la línea de separación a linderos.

2) En aquellos casos en que las ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y el testero, y cuando, por la



irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones, de modo que refunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mayor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela

La Comisión de Ordenación de Territorio de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

2.9. Retranqueos.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2002**
El Secretario de la Comisión



Es la anchura de la franja de terrenos comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior pública.

Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de lindero.

2.10. Separación entre linderos.

1) La separación entre linderos es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se establezcan en las Ordenanzas de la zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2) Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

2.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.

Se permitirán patios interiores (limitados por cuerpos de edificación) según se exprese en la Ordenanzas particulares, siempre que en ellas pueda inscribirse un cilindro circular recto, cuyo diámetro sea igual o mayor que $\frac{1}{3}$ (un tercio) de la distancia entre el nivel de la planta más baja y el techo de la más alta de las que tenga luces a él. En todo caso este diámetro será mayor que tres (3) metros.

La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos, siempre que se respete la separación entre ellos que se establezca en las Ordenanzas particulares de las zonas.

Se permitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros y una profundidad máxima de tres metros y mínima de dos metros.





2.12. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

3.1. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

3.2. Aplicación.

1) Las condiciones de ocupación que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2) Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

3.3. Ocupación o superficie ocupada.

1.- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2.- En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie edificable fijadas en estas ordenanzas para cada zona.

3.4. Superficie ocupable.

1.- Se entiende por superficie ocupable, la superficie de parcela edificable, susceptible de ser ocupada por la edificación.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2002**
El Secretario de la Comisión



2.- Su cuantía puede señalarse:

a) *Indirectamente*, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) *Directamente*, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y los de la edificación subterránea.

4.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo, los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo en los casos en que las condiciones particulares exijan que dichos retranqueos sean zonas ajardinadas.

3.5. Coeficientes de ocupación.

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2.- Su señalamiento se establece como porcentaje de la superficie de parcela edificable que puede ser ocupada.

3.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otras derivaciones de las condiciones de posición se concluyere una ocupación menor, será esta valor el que sea de aplicación.

3.6. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa particular de las zonas, señale las excepciones pertinentes.

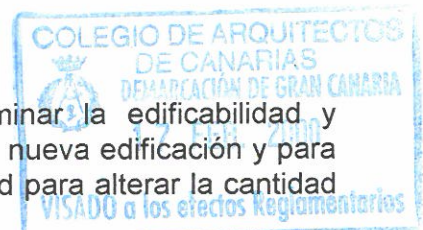
4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

4.1. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

4.2. Aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad



total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

4.3. Superficie edificada por planta.

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2.- En el conjunto de la superficie edificada por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, permitiéndose, salvo prohibición expresa de la normativa de uso o la particular de la zona, las cubriciones con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20% a la del patio.

3.- Salvo que la normativa particular de la zona o uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta, los cuartos de basuras, contadores y otros análogos que son de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio.

4.- Las terrazas que estén cerradas por tres de sus lados y, para conseguirlo, se hayan utilizado cerramientos ajenos a los paramentos exteriores del edificio, computarán el 50% de su superficie. Si además están cubiertas por elementos no diáfanos computarán el 100%, aunque los tres lados serán paramentos propios del edificio.

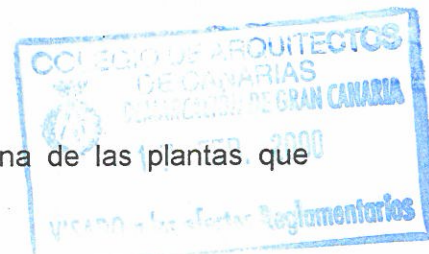
Las terrazas que estén cerradas por dos de sus lados solamente, no computarán, salvo que estén cubiertas por elementos no diáfanos, en cuyo caso computarán el 50%.

No se considerará cerrado aquellos lados cuyo cerramiento no sobrepase los 0,75 metros de altura.

5.- Los semisótanos computarán en un 50% cuando sus huecos de luces sobrepasen 1,20 metros sobre el nivel de la rasante de la edificación, definida en el punto 2.5.

4.4. Superficie total edificada.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



4.5. Superficie útil.

1.- Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es directa utilización para el uso a que se destine. Es superior útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2.- La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4.6. Superficie edificable.

1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o un área, en su caso.

2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen de la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

3.- Las ordenanzas particulares de cada zona fijará la superficie, que como máximo podrá edificarse en cada zona, mediante el coeficiente de edificabilidad.

4.7. Coeficiente de edificabilidad.

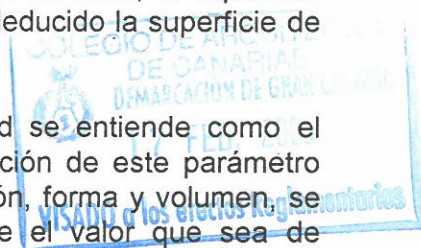
1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2.- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) **Edificabilidad bruta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) **Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y Sistemas Generales.

3.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyera una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR, 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO 2001**

El Secretario de la Comisión



5. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

5.1. Definición.

Las condiciones de volumen y forma, son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establece mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

5.2. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

5.3. Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cuál debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

5.4. Cota de origen y referencia.

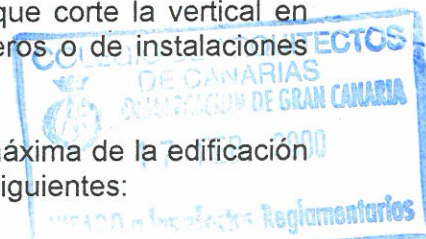
1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (+ 0,00).

2.- Los criterios para establecer la cota de referencia, se detallan en las normas particulares de las zonas en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura. En todo caso, cualquier punto del perímetro de esta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 metros, ni a más de 1,20 metros sobre la rasante de edificación.

5.5. Altura de la edificación.

La superficie edificada se podrá desarrollar en una o varias plantas, según se indique en las Ordenanzas particulares de cada zona. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical en cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situados bajo cubierta o en sótano.

La Ordenanza particular de cada zona fijará la altura máxima de la edificación en cada zona. Para su medición, se utilizarán los parámetros siguientes:



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



1.- Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas, medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos, será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado, que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

c) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2.- Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximas admisibles.

5.6. Construcciones por encima de la altura máxima

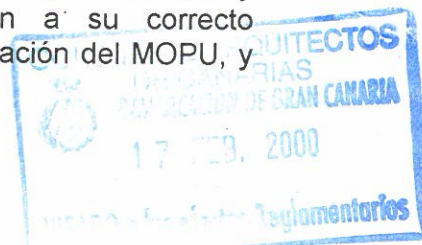
1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de 45 grados sexagesimales.

b) Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 250 cm. de altura de la cornisa, ni ocupar más del 10% de la planta de cubierta. Deberán quedar por debajo del plano de la vertiente de cubierta (párrafo a).

2.- Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no podrán rebasar en más de 150 cm. de la altura de la cornisa.

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire, con las alturas, que en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto del buen hacer constructivo.





5.7. Altura del piso.

Se entiende por altura del piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

5.8. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

Salvo determinación contraria en las normas particulares de cada zona, la altura libre de cada planta será como mínimo, mayor de 2,50 y menos de 3,50 metros (si en algún caso se aumentase en alguna zona del edificio esta altura, se contabilizará su superficie dos veces en el conjunto de la superficie edificada correspondiente, si pasase de 7,50 metros, se computará el triple).

5.9. Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cuál se refiera la medición.

5.10. Planta.

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

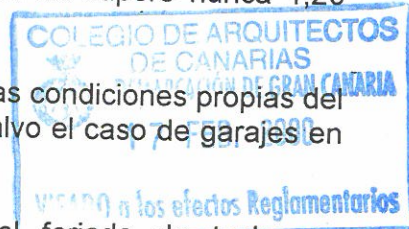
a) Sótano: se entenderá por sótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta baja, utilizable para los usos autorizados y situado todo por debajo de la rasante de la edificación.

La altura libre, no será inferior a 225 cm. Salvo el caso de garajes.

b) Semisótano: se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja, utilizable para los usos autorizados y el hueco de luces por encima de la rasante de la edificación no supere nunca 1,20 metros.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimo absoluto de 225 cm. para la altura libre, salvo el caso de garajes en semisótano.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de 120 cm., medidos desde la rasante de la acera, se



considerarán a todos los efectos plantas sobre rasantes, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan en la normativa particular de cada zona. En ningún caso, en los sótanos y semisótanos se permitirá el uso residencial.

c) Planta Baja: planta que en más de un 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona.

e) Bajo cubierta: Espacio comprendido entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha

09 ABR. 2001

comprómbase en la forma que se presenta
Las Palmas de G.C.

22 AGO. 2001

El Secretario de la Comisión



5.11. Tipologías edificatorias.

En general consideraremos las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos de fachadas esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianerías, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

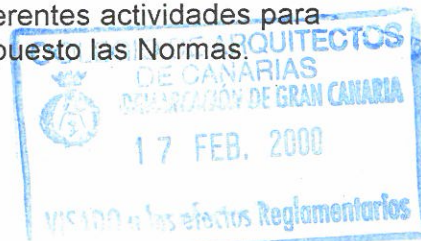
c) Edificación agrupada en hilera, la variante de construcción entre medianerías, cuando la edificación se destina a usos residenciales en la proporción entre número de viviendas y número de parcela.

d) Edificación pareada: es una tipología edificatoria en la que las construcciones cumplen la condición de medianerías, en un único lindero común, y la de edificación aislada en las restantes.

6. CONDICIONES GENERALES DE USO.

6.1. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollar obras en los lugares que para ello tenga dispuesto las Normas.





6.2. Aplicación.

1.- Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada una de ellas se establece.

2.- No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectarán a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título.

3.- En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuere de aplicación.

6.3. Tipificación de los usos.

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, se tipifican los usos con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso característico: es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

b) Usos compatibles: son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que se presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

- Condicionados
- No condicionados

Son condicionados los usos cuya implantación viene delimitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación por cláusulas locacionales dentro de un ámbito o por cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

c) Usos prohibidos son aquellos que impiden las Normas o las Ordenanzas de los presentes Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad de forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

En el territorio, dentro del ámbito de las Normas, solamente se autorizarán los usos que a continuación se exponen, siendo las normas particulares las que, para cada zona, fije el uso que le corresponde.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**

El Secretario de la Comisión **22 AGO. 2001**



6.3.1. Uso residencial

Es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

Se entenderá por vivienda, en general, toda residencia destinada al alojamiento de personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización, en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar aislada.

Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos, estudios de profesionales liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

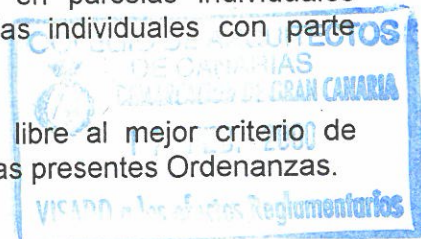
La edificación constituirá una unidad de diseño. Si se incluye en el programa de vivienda un garaje, este se diseñará conjuntamente con el resto del edificio.

b) Vivienda en edificación unifamiliar agrupada.

Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño.

Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales superiores o iguales a la mínima, e incluso en parcelas individuales con parte inseparable de una zona común.

La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio de diseño, siempre que se cumplan las restantes normas de las presentes Ordenanzas.





c) Vivienda en edificación colectiva:

Comprende un conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior del propio edificio.

Se entenderá incluido en este uso, los hoteles, aparthoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial.

Se permitirá el uso de la vivienda para despachos o estudios de profesionales liberales y las viviendas pareadas.

6.3.2. Uso comercial.

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc., y en general, todas las edificaciones que desarrollan actividades complementarias al uso residencial.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Comercio: Cuando el servicio se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

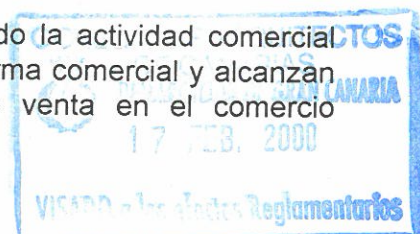
Se entiende que comprende el comercio al pormenor del epígrafe 64 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe 65, a excepción del apartado 652 y los servicios personales del epígrafe 97 y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) *Local comercial:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 750 m² de superficie de venta en comercios alimentarios y 2.500 m² en los no alimentarios.

b) *Agrupación comercial:* Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) *Grandes superficies comerciales:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 750 m² de superficie de venta en el comercio alimentario y 2.500 m² en los no alimentarios.



Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**

El Secretario de la Comisión



Según el carácter de los bienes con que trifican, se distinguen dos
clases de comercios:

I. Comercio no alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de al menos 35% de su superficie de venta, o supere los 1.000 m2 si se integra en un establecimiento de la categoría c) entre las que cabe distinguir:

- 1.- Establecimientos con sistemas de venta tradicional.
- 2.- Establecimientos con sistemas de venta en autoservicio, puede ser:
 - 2.1. Autoservicio: Hasta 125 m2 de superficie.
 - 2.2. Superservicios: De más de 125 m2 hasta 400 m2 de venta.
 - 2.3. Supermercados: De mas de 400 m2 hasta 750 m2 de venta.

3.- Economatos y cooperativas consumo, principalmente dedicadas a la alimentación.

II. Comercio no alimentario: Cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:

- 1.- Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.
- 2.- Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.
- 3.- Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

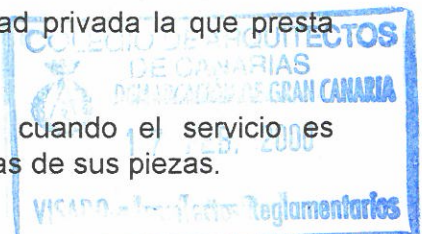
B) Oficinas: Cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus organismos autónomos.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) *Servicios de la Administración:* que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) *Oficinas privadas:* cuando es una entidad privada la que presta servicio.

c) *Despachos profesionales domésticos:* cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.



C) Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende el epígrafe 652 y 965 del C.N.A.E. y cuantos otros cumplieran funciones análogas.

En todo caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Recreativos.

6.3.3. Uso dotacional.

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

a) Equipamiento: Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos)

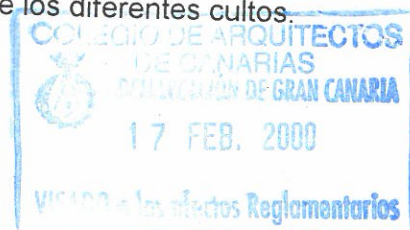
c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultura, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte de los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.





b) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) *Mercado de abastos y centros de comercio básico:* mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) *Servicio de la administración:* mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

c) *Otros servicios urbanos:* mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

c) *Servicios infraestructurales:* cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructurales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc...

Las ordenanzas particulares de cada zona, podrán señalar la exclusividad de alguno de estos usos.

6.3.4. Sistemas de espacios libres.

Comprende los espacios de uso público, como parques y jardines, viario de circulación rodada y peatonal, etc..

Las instalaciones de estos espacios serán las específicas previstas en la Ordenación y desarrollo en los Proyectos correspondientes.

En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de kioscos de refrescos, periódicos, etc., o aquellos usos públicos tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, etc...

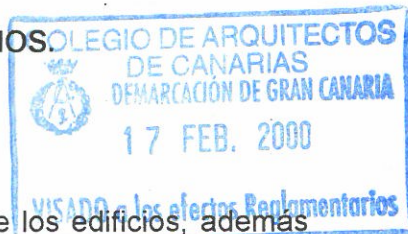
Dentro de este uso cabe distinguir:

- a) Areas verdes públicas.
- b) Plazas y parques ajardinados de expansión y zona de recreo.
- c) Pasos peatonales.
- d) Aparcamientos públicos de superficie.
- e) Viales de circulación rodada.

7. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

7.1. Condiciones de calidad e higiene.

Las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios, además de la calidad en la construcción.





7.2. Aislamiento térmico y acústico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las Normas Básicas de la edificación vigente.

7.3. Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo. Toda pieza habitable ha de disponer de ventilación natural. Se admitirá sólo la ventilación forzada en piezas no habitables, tales como aseos, baños, despensas, trasteros y garajes. Asimismo, toda pieza habitable ha de contar con luz natural. Todas las piezas habitables destinadas a estancias de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

7.4. Viviendas.

1.- Se cumplirá lo establecido en el Decreto 47/1.991 (BOC 19-3-91) ó las siguientes condiciones: (*)

a) Todas las viviendas de nueva construcción habrán de ser exteriores, para lo cual al menos una pieza habitable tendrá huecos a fachada o espacio abierto. Las piezas cuyos huecos abran a patios se admitirán siempre que éstos cumplan las condiciones señaladas en 1.5.2.11.

b) El programa mínimo de una vivienda será: una estancia-comedor, un dormitorio doble, un armario ropero, un cuarto de aseo y una cocina, vestíbulo o pasillo de acceso o reparto. Las piezas serán independientes entre sí mediante puertas.

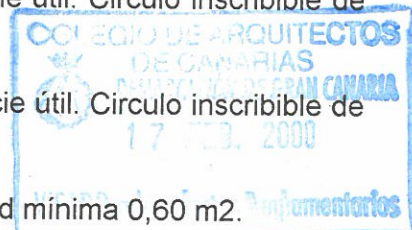
c) El dimensionamiento mínimo para las distintas piezas de una vivienda serán los siguientes:

1) Estancia: 12 m² de superficie útil. Círculo inscribible de 2,50 m de diámetro. Si es estancia comedor la superficie útil será de 14 m². (*) Siempre primará la condición más exigente.

2) Dormitorio doble: 10 m² de superficie útil. Círculo inscribible de 2,30 m. de diámetro.

3) Dormitorio sencillo: 7 m² de superficie útil. Círculo inscribible de 2 m. de diámetro.

4) Armario ropero: 0,90 m². Profundidad mínima 0,60 m².



5) **Cocina:** 6 m². En su perímetro, el lado menor tendrá 1,60 m. Si es cocina-comedor la superficie útil será de 8 m². **Círculo inscribible de 2 m**. Dispondrá de fregadero y tomas de corriente para electrodomésticos.

6) **Cuarto de aseo:** 3 m². Lado menor 1,20 m. Dispondrá como mínimo de inodoro, lavabo y bañera o plato de ducha.

7) **Vestíbulo:** 1,40 m². Lado menor 1,10 m.

8) **Pasillo:** Tendrá una anchura mínima de 0,85 m.

9) **Tendederos:** Se instalará un tendedero por vivienda, de 3 m². Podrá ser colectivo, situado en la terraza general, o anejo a la vivienda como terraza individual. En cualquier caso los tendederos estarán limitados por un sistema de protección visual que evite la visión de la ropa tendida desde el exterior.

d) La ventilación de todas las piezas habitables se realizará, bien mediante huecos practicables abiertos a fachadas o a patios, o bien forzada mediante sistemas artificiales de ventilación debidamente homologados con capacidad suficiente proporcionada al volumen de aire a renovar.

e) Los huecos de ventilación e iluminación natural deberán tener una superficie mínima de 1/6 parte de la superficie en planta. La superficie practicable en los huecos de cada local será del 50% de la superficie de dichos huecos.

f) Todas las viviendas (colectivas o unifamiliares) estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro de agua fría y caliente.
- Energía eléctrica.
- Evacuación de agua residuales.

El cálculo, dimensionamiento y ejecución de estas dotaciones, se ajustarán a lo establecido por las Normas Tecnológicas Españolas emitidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

7.5. Usos terciarios: Comercio y pequeña industria, oficinas y dotacional.

a) Comercio y pequeña industria.

Los locales destinados a establecimientos comerciales para venta al por menor tendrán una superficie mínima de 18 m² y se autorizarán en plantas bajas o semisótanos de los edificios. Su altura libre de suelo a techo no será menor de 2,80 m. Cuando la superficie del local exceda de 35 m² deberá dotarse el local de ventilación forzada.

Para el uso de los semisótanos comerciales, estos habrán de estar precedidos de un patio inglés de acceso a un nivel inferior en 10 cm. al piso del local. Dicho patio tendrá un ancho mínimo de 3m. y sobre el mismo no deberá situarse ningún cuerpo volado. Su acceso se realizará mediante escaleras que conecten directamente con el exterior (acera de la calle o vial, zona ajardinada, etc.), con un

número máximo de 9 peldaños, siendo estos de 17 cm. de contrahuella máxima. El ancho de las escaleras no será inferior a 1,5 m.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
Secretario de la Comisión



En la planta ~~baja~~ se autorizarán galerías comerciales conectando dos accesos a calles o espacios libres. Dichos accesos, así como los pasajes tendrán una anchura libre de 3,5 m.

Sólo se autorizarán grandes supermercados de alimentación y productos domésticos con uso exclusivo comercial en edificios exentos, con una altura máxima de 2 plantas, retranqueados un mínimo de 4 m. de linderos a parcelas o a viales colindantes. La altura libre de cada planta, de suelo a techo, no será menor de 3,5 m.

Dentro del uso comercial se admite el uso de pequeña industria artesanal y de talleres de reparación siempre que cumplan con lo establecido en el Decreto 2412/61 sobre Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Cuando un edificio será exclusivamente destinado al uso comercial y de pequeña industria, deberá ser exento y con retranqueos de 4 m. a linderos y viales.

Todos los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m² un lavabo y un retrete inodoro. Cada 100 m² más o fracción, se añadirá otro lavabo y otro inodoro, con separación de sexos. Cuando el local se destine a bar, restaurante o establecimiento similar, a cada inodoro se añadirá un urinario en el aseo de hombres, y siempre habrá separación de sexos, para lo cual serán necesarios servicios mínimos de dos lavabos y dos inodoros, uno de ellos con urinario adicional, con cualquier superficie en este tipo de local.

b) Oficinas y edificios dotacionales.

Se admite el uso de oficinas en las plantas baja y primera de los edificios, ajustándose a las condiciones de comercio o vivienda, respectivamente, con las siguientes excepciones:

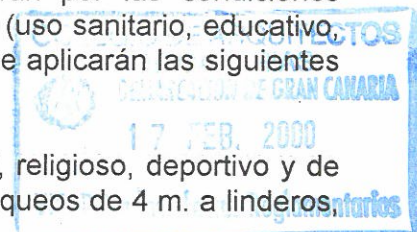
Las escaleras de acceso a la planta de oficinas tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

Los pasillos de acceso a las oficinas tendrán un ancho mínimo de 2 m.

Los aseos serán análogos a los de uso comercial.

Los edificios de uso dotacional se regirán por las condiciones particulares que exija la legislación específica en cada caso (uso sanitario, educativo, espectáculos públicos, etc.) De no existir dicha Normativa, se aplicarán las siguientes condiciones:

1) Para salas de reunión con uso cultural, religioso, deportivo y de ocio se exigirá la edificación en edificios exentos, con retranqueos de 4 m. a linderos, máximo de dos plantas, y altura máxima de 7m.



Se exceptúan de esta última limitación los campanarios o campaniles de iglesias que podrán alcanzar hasta su coronación la altura de 20 m.

2) Para oficinas administrativas, así como locales de servicios urbanos (limpieza, policía, bomberos, etc.) valdrán las condiciones para oficinas y locales comerciales, adaptándose en casos excepcionales a la necesidad específica de cada servicio aunque sea necesario cambiar alguna condición.

En cualquier caso, la altura máxima en edificios exentos será de 2 plantas y 7 m., con retranqueos de 4 m. a linderos.

3) Todos los edificios de usos terciarios deberán ir dotados de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro de agua fría y caliente.
- Energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales.
- Acondicionamiento de aire (siempre que la superficie de los

huecos de ventilación natural sea inferior a 1/5 de la superficie del local en planta.

Estas instalaciones se calcularán y ejecutarán de acuerdo con las Normas Tecnológicas Españolas emitidas por el MOPU.

8. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Condiciones de seguridad son las que imponen con el propósito de garantizar la integridad física de las personas.

8.1. Accesos.

A toda edificación deberá accederse desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con la vía pública, sin que en éste último caso la distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio sea superior a 100 metros.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 m. y su altura será igual o mayor a 2,10 m.

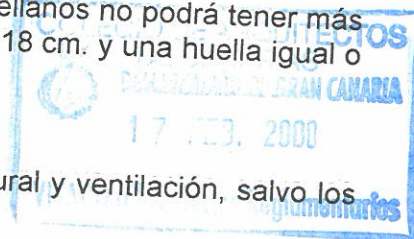
8.2. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios colectivos, no podrá ser inferior a 1 m., y las de uso privado tendrán una anchura mínima de 80 cm. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños, con una altura de fábrica igual o inferior a 18 cm. y una huella igual o mayor a 28 cm.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados bajo rasante y las interiores a locales.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente 22 AGO. 2002

El Secretario de la Comisión





Tanto en un caso como en otro, contarán con barandilla de seguridad.

8.3. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96 y cuantas estuvieran vigentes en la materia.

8.4. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios se aplicará el decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

9. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

El diseño de los edificios, será libre, conforme a los criterios del Projectista, sin embargo, deberá atenerse a las condiciones específicas, paisajísticas y climáticas de la zona; por esta razón, se establecen las siguientes condiciones:

9.1.

No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio. Pueden permitirse colores siempre que sean aplicaciones de pintura

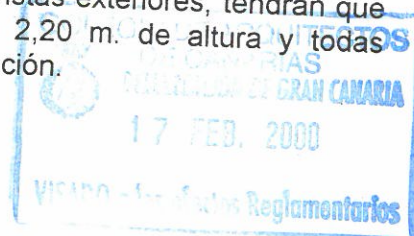
- a) en tonos suaves
- b) aprobados previamente por los servicios municipales correspondientes.

9.2.

No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos que desvirtúen el carácter estético arquitectónico del edificio. Pueden permitirse mediante autorización expresa siempre y cuando vayan debidamente ocultos o armónicamente integrados en la edificación.

9.3.

Los tendederos y patios del edificio, si dieran a vistas exteriores, tendrán que cerrarse con muros, celosías de madera o cristal de 2,20 m. de altura y todas presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



9.4.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrán sobresalir más de 20 cm. del plano de fachada exterior.

9.5.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de 70 cm. salvo mayor limitación en la normativa particular de cada zona.

9.6.

Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 m. y su saliente será inferior al 90% de la anchura de la acera, sin sobrepasar los 2,50 m.

9.7.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm., un ancho inferior a 90 cm. y un largo de 1,20 m.

9.8.

Los banderines luminosos irán situados a una altura no inferior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno.

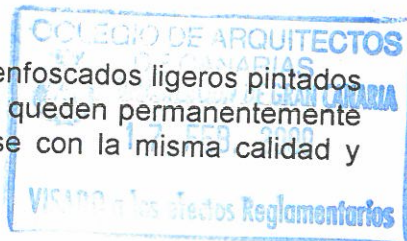
9.9.

Los materiales a emplear en fachadas podrán ser:

- a) enfoscados, pintados posteriormente.
- b) revestimientos de piedra natural del país.
- c) Mampostería o sillería del mismo tipo de piedra del país.

No se permitirán en ningún caso muros de fachadas de fábrica de ladrillo visto cerámico o hidráulico, ni molduras o recercados de este material. Tampoco se permitirán fábricas de bloques de hormigón sin revestir.

Las medianerías deberán revestirse al menos con enfoscados ligeros pintados en el mismo color que las fachadas en el caso en que no queden permanentemente vistas. Cuando se de esta circunstancia, deberán tratarse con la misma calidad y materiales que la fachada principal.





9.10.

Se prohibirán los techos de ~~fibrrocemento~~ ondulado visto o material similar.

9.11.

En patios o jardines que contengan corrales, palomeras, galleneros, etc., estos quedarán perfectamente cerrados mediante paredes o petos que los oculten de las vistas exteriores.

10. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, etc..., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso a las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

Apartado II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Es de aplicación el contenido en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de La Oliva, en las que se califica el SAU PSR-5 como suelo apto para urbanizar, siendo la calificación del suelo con expresión de sus directrices urbanísticas las contenidas en el Cuadro I de las Ordenanzas de dichas N.N.S.S.

Apartado III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

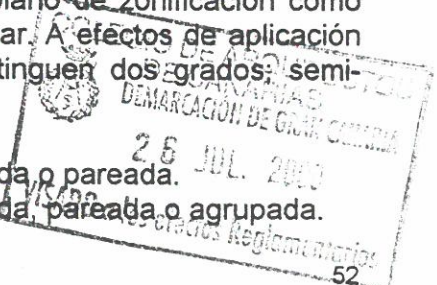
ZONA I. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

1.1. Ámbito y características.

Comprende esta zona las áreas definidas en el plano de zonificación como RU y RM. Su uso característico es el residencial unifamiliar. A efectos de aplicación de las condiciones particulares de la edificación se distinguen dos grados: semi-intensiva grado A y semi-intensiva grado B.

Semi-intensivo grado A: residencial unifamiliar aislada o pareada.

Semi-intensivo grado B: residencial unifamiliar aislada, pareada o agrupada.



9.10.

Se prohibirán los techos de fibrocemento ondulado visto o material similar.

9.11.

En patios o jardines que contengan corrales, palomeras, galleneros, etc., estos quedarán perfectamente cerrados mediante paredes o petos que los oculten de las vistas exteriores.

10. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, etc..., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso a las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

Apartado II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

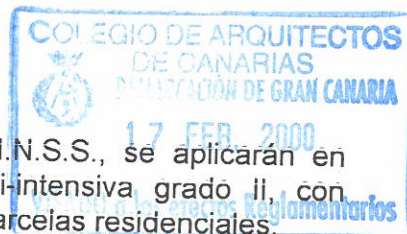
Es de aplicación el contenido en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de La Oliva, en las que se califica el SAU PSR-5 como suelo apto para urbanizar, siendo la calificación del suelo con expresión de sus directrices urbanísticas las contenidas en el Cuadro I de las Ordenanzas de dichas N.N.S.S.

Apartado III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ZONA I DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

1.1. Ámbito y características.

Siguiendo el criterio de las Ordenanzas de las N.N.S.S., se aplicarán en general las ordenanzas particulares de edificación semi-intensiva grado II, con algunas variantes (que se especifican en 1.4 y 1.5) en las parcelas residenciales.





1.2. Parcela mínima.

Semi-intensiva grado A: 200 m²

Semi-intensiva grado B: 100 m²

1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirán por las condiciones generales establecidas.

1.4. Ocupación de la parcela.

Se establece en grado A y B la ocupación máxima de 40%

1.5. Retranqueos.

Semi-intensivo grado A: se retranquearán h/2 con respecto a alineación exterior, siendo h la altura a cornisa de la fachada más próxima a la alineación. Se permite una separación de h/2 a linderos, pudiendo ser de h/3 en caso de paramentos ciegos. Se permite el adosamiento a uno de los linderos en el caso de edificación pareada o cuando se actúe conjuntamente en dos o más parcelas, en solución de proyecto unitario.

Semi-intensivo grado B: se retranquearán h/2. con respecto a alineación exterior, siendo h la altura a cornisa de la fachada más próxima a la alineación. Se permite el adosamiento a linderos laterales.

En ambos grados, se admiten en contacto con los linderos, elementos de edificación de carácter ornamental o de cubrición tipo marquesinas o pérgolas.

1.6. Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación.

Semi-intensivo grado A y B: se aplicarán las condiciones generales. La superficie del suelo libre ajardinado será como mínimo el 20% de la superficie libre de parcela. Se permiten aparcamientos en superficie hasta un 30% de ocupación de la parcela.

1.7. Cerramiento de parcela.

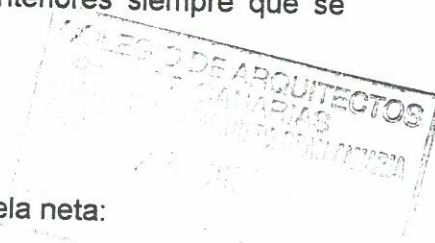
Semi-intensivo grado A y B: se aplicarán las condiciones generales, limitándose la altura del cerramiento a 75 cm.

1.8. Patios y separación de cuerpos edificados.

Semi-intensivo grado A y B: se permitirán patios interiores siempre que se cumplan las condiciones generales.

1.9. Superficie edificable.

Se fijan los siguientes coeficientes máximos por parcela neta:



1.2. Parcela mínima.

Semi-intensiva grado II: 200 m²

1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirán por las condiciones generales establecidas.

1.4. Ocupación de la parcela.

La edificación puede ocupar como máximo, el 35% de la parcela en semi-intensiva grado II.

1.5. Retranqueos.

Las edificaciones en semi-intensiva grado II, se retranquearán h/2. con respecto a alineación y a linderos, siendo h la altura a cornisa de la fachada más desfavorable.

1.6. Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación.

Se aplicarán las condiciones generales. La superficie del suelo libre será ajardinado, permitiéndose aparcamientos en superficie hasta un 30% de ocupación de la parcela.

1.7. Cerramiento de parcela.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.8. Patios y separación de cuerpos edificados.

Se permitirán patios interiores siempre que se cumplan las condiciones generales.

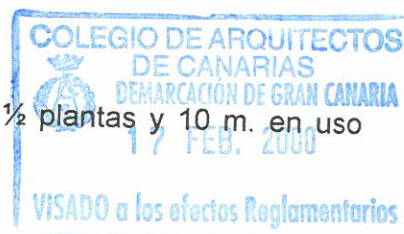
1.9. Superficie edificable.

Se fijan los siguientes coeficientes máximos por parcela neta:

- Semi-intensiva grado II.-
Residencial: 1,05 m²/m²

1.10. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en 2 y ½ plantas y 10 m. en uso residencial.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



Semi-intensivo grado A y B: 0.80 m²/m²

1.10. Altura de la edificación.

En ambos grados la altura máxima de la edificación se fija en 2 y ½ plantas o 10 m de altura de cornisa.

1.11. Condiciones de uso.

Se regirán por las condiciones generales, concertándose para esta zona las siguientes determinaciones:

- Semi-intensiva grado A: se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Semi-intensiva grado B: se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada.

1.12. Usos compatibles y su localización.

a) Servicios terciarios.

Se admiten los despachos profesionales domésticos.

Se admite el uso comercial, integrado en el mismo edificio o en edificio aislado en un máximo del 20% de la edificabilidad total de la parcela, en la semi-intensiva grado A y B, y siempre que no se instalen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Se admite el uso dotacional social de carácter privado.

b) Industria.

Se admite el taller doméstico como producción artesanal y oficios artísticos siempre y cuando se atenga a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 15 de Marzo de 1.963 y Decreto 2.183/1.968 de 16 de agosto.

c) Aparcamiento.

Como mínimo una plaza por vivienda dentro de cada parcela, computando su superficie a efectos de la edificabilidad si se realiza por encima de la rasante y está constituida por cerramientos y techos ciegos.

1.13. Usos prohibidos.

Todos los no especificados.

1.14. Condiciones higiénicas.



1.11. Condiciones de uso.

Se regirán por las condiciones generales, concertándose para esta zona las siguientes determinaciones:

- Semi-intensiva grado II.- Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada y vivienda colectiva, así como el uso hotelero.

1.12. Usos compatibles y su localización.

a) Servicios terciarios.

En edificio de viviendas se admiten los despachos profesionales domésticos.

Se admite el uso comercial, integrado en el mismo edificio o en edificio aislado en un máximo del 20% de la edificabilidad total de la parcela, en la semi-intensiva grado II, y siempre que no se instalen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Se admite el uso dotacional social de carácter privado.

b) Industria.

Se admite el taller doméstico como producción artesanal y oficios artísticos siempre y cuando se atenga a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 15 de Marzo de 1.963 y Decreto 2.183/1.968 de 16 de agosto.

c) Aparcamiento.

Como mínimo una plaza por vivienda dentro de cada parcela, computando su superficie a efectos de la edificabilidad si se realiza por encima de la rasante y está constituida por cerramientos y techo permanentes.

1.13. Usos prohibidos.

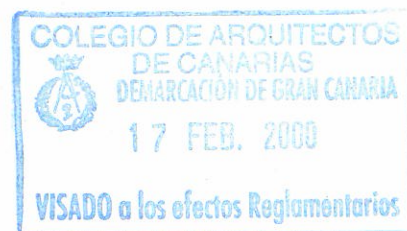
Todos los no especificados.

1.14. Condiciones higiénicas.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.15. Condiciones de seguridad.

Se aplicarán las condiciones generales



Se aplicarán las condiciones generales.

1.15. Condiciones de seguridad.

Se aplicarán las condiciones generales

1.16. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

22 AGO. 2001

El Secretario de la Comisión



ZONA 2. COMERCIAL Y SOCIAL

2.1. Ámbito y características.

Pertenecen a estas zonas las áreas señaladas para Comercial y Social-Asistencial en el plano de zonificación (EC Y ES).

Los usos característicos son los que define para ambas zonas la Ley del Suelo. El uso comercial puede ser en locales independientes, agrupaciones comerciales y grandes superficies.

Se aplicará la ordenación de edificaciones establecida en las Normas Subsidiarias con las variantes especificadas en los apartados siguientes:

2.2. Obras admisibles.

Son admisibles todos los tipos de obras señaladas en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

2.3. Retranqueos.

Se establece un retranqueo mínimo de 4 m. a calle e igual a la altura de la edificación a restantes linderos.

2.4. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es de 1,173 m2 edificados por cada m2 de suelo en parcela neta.

2.5. Ocupación.

Se admite como ocupación máxima el 60% de la parcela.



1.16. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales.

ZONA 2. COMERCIAL Y SOCIAL

2.1. Ámbito y características.

Pertenece a estas zonas las áreas señaladas para Comercial y Social-Asistencial en el plano de zonificación (EC Y ES).

Los usos característicos son los que define para ambas zonas la Ley del Suelo. El uso comercial puede ser en locales independientes, agrupaciones comerciales y grandes superficies.

Se aplicará la ordenación de edificaciones establecida en las Normas Subsidiarias con las variantes especificadas en los apartados siguientes:

2.2. Obras admisibles.

Son admisibles todos los tipos de obras señaladas en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

2.3. Retranqueos.

Se establece un retranqueo mínimo de 4 m. a calle e igual a la altura de la edificación a restantes linderos.

2.4. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es de 1,173 m² edificados por cada m² de suelo en parcela neta.

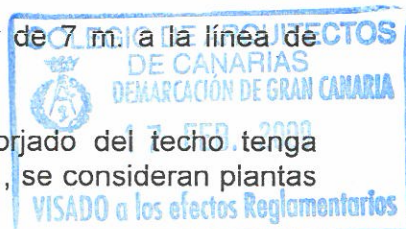
2.5. Ocupación.

Se admite como ocupación máxima el 60% de la parcela.

2.6. Altura de los edificios.

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 7 m. a la línea de cornisa ni de 2 plantas.

Los semisótanos en los que la cara superior del forjado del techo tenga respecto a la rasante del terreno una altura superior a 1,20 m., se consideran plantas sobre rasante a todos los efectos.





2.6. Altura de los edificios.

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 7 m. a la línea de cornisa ni de 2 plantas.

Los semisótanos en los que la cara superior del forjado del techo tenga respecto a la rasante del terreno una altura superior a 1,20 m., se consideran plantas sobre rasante a todos los efectos.

2.7. Altura de pisos.

Corresponderá a la actividad a desarrollar.

2.8. Usos compatibles y localización.

Se admite el uso de oficinas, salas de reunión, etc., ligados a la prestación del correspondiente servicio comercial, en el mismo edificio del comercio o en edificio independiente.

2.9. Usos prohibidos.

Los no especificados.

ZONA 3. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

3.1. Ámbito y características.

Pertenece a esta zona las áreas señaladas para equipamiento de guardería y E.G.B. en el plano de zonificación como EDG y ED.
El uso característico es el educativo.

3.2. Obras admisibles.

Son admisibles todo tipo de obras señaladas en las Normas Subsidiarias, para este uso.

3.3. Condiciones de parcelación.

Tanto la forma como las dimensiones de las parcelas figuran en el plano de zonificación.

3.4. Separación a linderos.



2.7. Altura de pisos.

Corresponderá a la actividad a desarrollar.

2.8. Usos compatibles y localización.

Se admite el uso de oficinas, salas de reunión, etc., ligados a la prestación del correspondiente servicio comercial, en el mismo edificio del comercio o en edificio independiente.

2.9. Usos prohibidos.

Los no especificados.

ZONA 3. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

3.1. Ámbito y características.

Pertenece a esta zona las áreas señaladas para equipamiento de guardería y E.G.B. en el plano de zonificación.

El uso característico es el de Educación.

3.2. Obras admisibles.

Son admisibles todo tipo de obras señaladas en las Normas Subsidiarias, para este uso.

3.3. Condiciones de parcelación.

El equipamiento de E.G.B. y la guardería corresponden a las dos denominadas ED y EDG.

Tanto la forma como las dimensiones de las parcelas figuran en el plano de zonificación.

3.4. Separación a linderos.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a la mitad de la altura de cornisa del edificio, con un mínimo de 3 m.

3.5. Retranqueos.

La separación entre la línea de edificación y la alineación exterior pública, será de 4 m.

ANULADO



La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a la mitad de la altura de cornisa del edificio, con un mínimo de 3 m.

3.5. Retranqueos.

La separación entre la línea de edificación y la alineación exterior pública, será de 4 m.

3.6. Edificabilidad.

Para la guardería se establece la edificabilidad neta de 0,43 m² de edificación por m² de suelo y para el E.G.B. de 0,22 m² de edificación por m² de suelo.

Esta edificabilidad podrá superarse si al variar los módulos escolares hubiera necesidad de ellos, siempre de acuerdo con la Normativa del Ministerio de Educación.

3.7. Altura de los edificios.

La altura máxima de la edificación sobre rasante, no podrá exceder de 2 plantas ni la altura de cornisa de 7 m.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
22 AGO. 2001
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

3.8. Altura de pisos.

Corresponderá a la actividad a desarrollar

3.9. Usos compatibles y localización.

Al ser equipamientos educativos en edificio exclusivo, contará con una superficie anexa a la red viaria capaz para la espera, carga y descarga de (1) autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

3.10. Usos prohibidos.

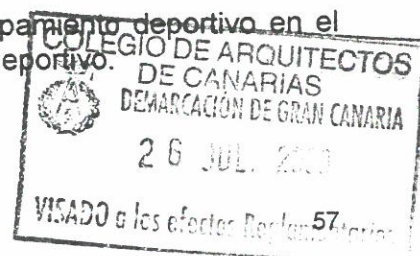
Todos los no especificados.

ZONA 4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

4.1. Ámbito y características.

Pertenece a esta zona el área señalada para equipamiento deportivo en el plano de zonificación como ED. Su uso característico es el deportivo.

4.2. Obras admisibles.



3.6. Edificabilidad.

Para la guardería se establece la edificabilidad neta de 0,43 m² de edificación por m² de suelo y para el E.G.B. de 0,22 m² de edificación por m² de suelo.

Esta edificabilidad podrá superarse si al variar los módulos escolares hubiera necesidad de ellos, siempre de acuerdo con la Normativa del Ministerio de Educación.

3.7. Altura de los edificios.

La altura máxima de la edificación sobre rasante, no podrá exceder de 2 plantas ni la altura de cornisa de 7 m.

3.8. Altura de pisos.

Corresponderá a la actividad a desarrollar

3.9. Usos compatibles y localización.

Al ser equipamientos educativos en edificio exclusivo, contará con una superficie anexa a la red viaria capaz para la espera, carga y descarga de (1) autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

3.10. Usos prohibidos.

Todos los no especificados.

ZONA 4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

4.1. Ámbito y características.

Pertenece a esta zona el área señalada para equipamiento deportivo en el plano de zonificación. Su uso característico es el deportivo.

4.2. Obras admisibles.

Son admisibles todo tipo de obras señaladas en las Normas Subsidiarias para este uso. Asimismo se permitirán las obras necesarias para la implantación del Centro de transformación de energía eléctrica.



Son admisibles todo tipo de obras señaladas en las Normas Subsidiarias para este uso. Asimismo se permitirán las obras necesarias para la implantación del Centro de transformación de energía eléctrica.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C.

22 AGO. 2002

El Secretario de la Comisión



4.3. Separación a linderos.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a la altura de la edificación con un mínimo de 3 m.

4.4. Retranqueos.

La separación entre la línea de la edificación y la alineación exterior pública será de 4 m.

4.5. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 500 m²

4.6. Altura de los edificios.

Corresponderá a la actividad a desarrollar en una sola planta.

La altura máxima de la edificación podrá sobrepasarse con tribunas, frontones y vallas protectoras, hasta una altura máxima de 6,5 m.

4.7. Usos compatibles.

Los ligados a la actividad deportiva.

4.8. Usos prohibidos.

Los no especificados anteriormente.

5. ESPACIOS LIBRES.

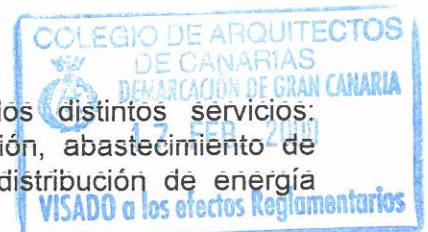
5.1. Ámbito y características.

Corresponde a los espacios de dominio y uso público dedicados a parque o zona de recreo y juego de niños, señalados en el plano de zonificación. Su uso característico es el de jardines.

6. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

6.1. Definición.

Son las que se imponen para la dotación de los distintos servicios: pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización, abastecimiento de agua potable, red de riego, red de saneamiento, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado.



4.3. Separación a linderos.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a la altura de la edificación con un mínimo de 3 m.

4.4. Retranqueos.

La separación entre la línea de la edificación y la alineación exterior pública será de 4 m.

4.5. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 500 m²

4.6. Altura de los edificios.

Corresponderá a la actividad a desarrollar en una sola planta.

La altura máxima de la edificación podrá sobrepasarse con tribunas, frontones y vallas protectoras, hasta una altura máxima de 6,5 m.

4.7. Usos compatibles.

Los ligados a la actividad deportiva.

4.8. Usos prohibidos.

Los no especificados anteriormente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



5. ESPACIOS LIBRES.

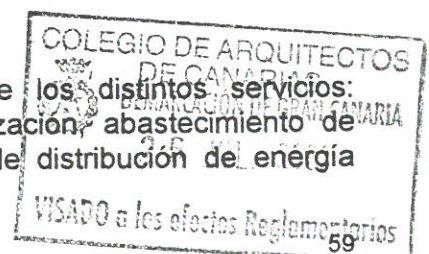
5.1. Ámbito y características.

Corresponde a los espacios de dominio y uso público dedicados a parque o zona de recreo y juego de niños, señalados en el plano de zonificación como AJ, AJN, SU y ZPC. Su uso característico es el de jardines.

6. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

6.1. Definición.

Son las que se imponen para la dotación de los distintos servicios: pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización, abastecimiento de agua potable, red de riego, red de saneamiento, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado.



6.2. Normativa.

Las distintas obras se realizarán de acuerdo a los Reglamentos vigentes, Normativa Municipal, Normas de las Compañías Suministradoras y Normas Tecnológicas.

6.3. Mantenimiento de la urbanización.

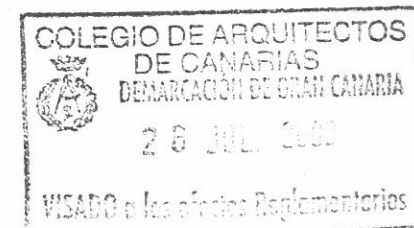
El de todos los espacios libres y la red viaria, correrá a cargo de una Entidad de Conservación constituida al efecto y cuyo plazo de actuación será indefinido a partir de la recepción provisional de las obras de Urbanismo.

ANULADO



ORDENANZA			ZONIFICACION					SUPERFICIE PARCELA		OCUPACION		PARCELA MINIMA		ALTURA MAXIMA		SEPARACION A LINDEROS Y RETRANQUEOS		SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA	
ZONA	TIPO	GRADO	PARCELA	USO Y DESTINO	CARACTER	PARCELA	USO Y DESTINO	CARACTER	%	m2	PL.	m	m2	PL.	m	m2	PL.	m	%
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ1	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	8322	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ2	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	12862	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ3	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	1837	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ4	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	3409	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ5	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	7506	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ6	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	17376	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN1	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	4315	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN2	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	4167	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN3	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	4246	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN4	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	7168	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN5	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO	2745	ESPACIO LIBRE JARDINES	PUBLICO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	SU1	SERVICIOS URBANIZACION	PUBLICO RESTRINGIDO	2350	SERVICIOS URBANIZACION	PUBLICO RESTRINGIDO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	SU2	SERVICIOS URBANIZACION	PUBLICO RESTRINGIDO	2535	SERVICIOS URBANIZACION	PUBLICO RESTRINGIDO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	SU3	SERVICIOS URBANIZACION	PUBLICO RESTRINGIDO	2008	SERVICIOS URBANIZACION	PUBLICO RESTRINGIDO											
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	ZPC	PROTECCION CARRETERA	RESERVA INFRAESTRUCTURA	50480	PROTECCION CARRETERA	RESERVA INFRAESTRUCTURA											
3	EQUIPAMIENTO DOCENTE	-	EDG	E. DOCENTE GUARDERIA	PUBLICO	3400	E. DOCENTE GUARDERIA	PUBLICO		1437			0.422647	30	3400	2	7	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
3	EQUIPAMIENTO DOCENTE	-	ED	E. DOCENTE E.G.B.	PUBLICO	19794	E. DOCENTE E.G.B.	PUBLICO		4230			0.2137	30	19794	2	7	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
4	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	-	PD	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	PUBLICO	13921	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	PUBLICO		500			0.035917	3.6	13920	1	3.5	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	-	ES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	PUBLICO	9036	EQUIPAMIENTO SOCIAL	PUBLICO		10200			1.128.818	60	9036	2	7	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	-	EC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	PRIVADO/CESION	16549	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	PRIVADO/CESION		5100 *			0.3081757	28	16549	2	7	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	B	RM	RESIDENCIAL MUNICIPAL	CESION	24858	RESIDENCIAL MUNICIPAL	CESION		17148			0.69	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	32265	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		15545			0.48	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	12433	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		4134			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	49103	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		16327			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	37822	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		12576			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	25898	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		8611			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	14311	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		4758			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	33627	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		11181			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU8	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	37822	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		12576			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	21968	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		7304			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	37822	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		12576			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU11	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	21542	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		7163			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU12	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	16932	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		5630			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	27184	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		9039			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU14	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	22026	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		8987			0.41	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU15	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	26943	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		8959			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	A	RU16	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	26975	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO		8969			0.3325	35	200	2,5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION

* NOTA : DOTACIÓN DE CARÁCTER LUCRATIVO PRIVADO: 4590m2
CESION: 510m2



ORDENANZA			ZONIFICACIÓN			SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICABILIDAD		OCUPACIÓN %	PARCELA MÍNIMA m2	ALTURA MÁXIMA		SEPARACIÓN A LINDEROS Y RETRANQUEOS	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA %
ZONA	TIPO	GRADO	PARCELA	USO Y DESTINO	CARÁCTER Y DOMINIO		SUPERFICIE EDIFICABLE m2	COEFICIENTE EDIF. TOTAL m2/m2			PL	m		
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ1	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	8322								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ2	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	3227								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ3	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	12862								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ4	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	1837								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ5	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	3409								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ6	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	7506								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJ7	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	17376								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN1	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	4315								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN2	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	4167								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN3	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	4246								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN4	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	7168								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	AJN5	ESPACIO LIBRE JARDINES	PÚBLICO	2745								
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	SU1	SERVICIOS URBANIZACION	PÚBLICO RESTRINGIDO	2350	LA PROPIA DE LAS INSTALACIONES							
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	SU2	SERVICIOS URBANIZACION	PÚBLICO RESTRINGIDO	2535	LA PROPIA DE LAS INSTALACIONES							
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	SU3	SERVICIOS URBANIZACION	PÚBLICO RESTRINGIDO	2008	LA PROPIA DE LAS INSTALACIONES							
5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	-	ZPC	PROTECCION CARRETERA	RESERVA INFRAESTRUCTURA	50480								
3	EQUIPAMIENTO DOCENTE	-	EDG	E. DOCENTE GUARDERIA	PÚBLICO	3400	1437	0.42	30	3400	2	7	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
3	EQUIPAMIENTO DOCENTE	-	ED	E. DOCENTE E.G.B.	PÚBLICO	19794	4230	0.21	30	19794	2	7	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
4	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	-	PD	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	PÚBLICO	13921	500	0.04	3.6	13920	1	3.5	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	-	ES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	PÚBLICO	9036	10200	1.17	60	9036	2	7	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	-	EC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	PRIVADO/CESION	16549	5100 *	0.28	28	16549	2	7	4M. A ALINEACION 1/2 h EDIF. A LINDEROS (MIN 3)	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RM	RESIDENCIAL MUNICIPAL	CESION	24858	17148	0.69	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	32265	15545	0.48	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	12433	4134	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	49103	16327	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	37822	12576	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	25898	8611	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	14311	4758	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	33627	11181	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU8	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	37822	12576	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	21968	7304	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	37822	12576	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU11	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	21542	7163	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU12	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	16932	5630	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	27184	9039	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU14	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	22026	8987	0.41	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU15	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	26943	8959	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION
2	SEMI - INTENSIVA	II	RU16	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PRIVADO	26975	8969	0.3325	35	200	2.5	10	SE PUEDE ADOSAR A LINDEROS PREVIO ACUERDO 4M ALINACIONY 3M LINDEROS	NO SE ESTABLECE LIMITADA POR OCUPACION

* NOTA : DOTACIÓN DE CARÁCTER LUCRATIVO PRIVADO: 4590m2
CESION: 510m2

COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
17 FEB. 2000
VISADO a los efectos Reglamentarios

ANULADO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**

El Secretario de la Comisión

CAPITULO III



PLAN DE ETAPAS-PLAZOS Y GARANTÍAS

1. PLAN DE ETAPAS.

Se sigue el criterio establecido en las N.N.S.S., (Texto Refundido) en lo referente a la división en etapas de cada Plan Parcial.

Tanto la urbanización como aquellas dotaciones de equipamientos Comunitarios que han de correr a cargo del promotor, está previsto realizarlas en tres etapas bien diferenciadas de 2 años cada una, según plano correspondiente.

La primera etapa constará de las obras de infraestructuras en la parte principal de la zona Oeste, incluidos viales y todos los servicios y desarrollo de las redes, así como la estación depuradora (ver plano). Esta primera etapa también admite la posible edificación de las parcelas residenciales y de equipamientos anejas a las calles que se ejecuten, siempre que queda completada la urbanización y servicios que afecten a dicha edificación.

La segunda etapa contemplará la ejecución del resto de los viales, y áreas residenciales de la zona Oeste con la infraestructura, servicios y equipamientos correspondientes.

La tercera etapa contempla la ejecución de los viales, infraestructura y servicios de la zona Este, y la edificación de las correspondientes parcelas residenciales y de equipamientos.

Se reserva 1 mes de imprevistos para cada etapa, y, finalmente, otros 6 meses para solicitar las correspondientes licencias de edificación hasta cumplimentar los 72 meses previstos en total, para el comienzo de las últimas obras de edificación.

2. PLAZOS.

En este apartado se incluyen aquellos plazos máximos que han de fijarse en virtud de la Ley 4/1.984 Art. 3.F y N.N.S.S. de La Oliva.

Presentación del Proyecto, Estatutos y Bases de Actuación. Un mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.



Constitución de la Junta de Compensación: 15 días desde la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.

Presentación de Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Terminación de las Obras de Urbanización: 72 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Solicitud de la recepción provisional: 2 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Iniciación de la edificación: la edificación correspondiente a cada etapa se iniciará mediante la solicitud en regla de la correspondiente licencia antes del plazo de 6 meses de terminada la urbanización de cada etapa.

La construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias: aquellos que han de ser iniciativa particular se iniciarán dentro de los 72 meses a contar de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. GARANTÍA.

Por tratarse de una promoción privada, se fija la garantía del 6% del coste de la Urbanización que establece la Ley del Suelo.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



CAPITULO IV

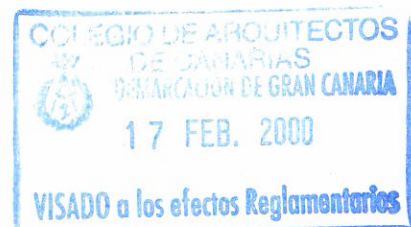
COMPROMISOS DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

Quedan asegurados tales compromisos, por las cartas enviadas al Promotor, solicitadas a petición del mismo, adjuntándose copias de las mismas, como anexos a la presente memoria.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

CAPITULO V

Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

22 AGO. 2000



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

1. PREVISIÓN INGRESOS.

El objeto de la propiedad del SAU PSR-5, es que una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial formulado, se lleve a cabo la ejecución de la edificación residencial que corresponde a ambos propietarios, deduciendo el 10% del aprovechamiento medio que se asigna al propio Ayuntamiento, así como la edificación de la superficie destinada a equipamientos con toda la infraestructura urbanística necesaria para su desarrollo.

Las fuentes de financiación previstas son las propias con las que cuenta la entidad promotora y las que se deriven de la comercialización de las viviendas una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, incluyendo, si procede, en dichas fuentes la constitución de un préstamo hipotecario a constituir sobre cada vivienda que se determinará en dicho momento por razones obvias, ya que dicha comercialización por imperativo legal no puede efectuarse si no es una vez aprobado el mencionado Plan Parcial y realizadas las obras de urbanización, a menos que se autorice la ejecución de estas últimas en forma simultánea con la edificación.

2. PREVISIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN

En este apartado se incluye el costo de la implantación de los servicios y ejecución económica de las obras de urbanización, así como la financiación a cargo de la Entidad Promotora de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas interiores al sector SAU PSR-5, realizándose en los mismos plazos que el resto de la Urbanización y de acuerdo al Plan de etapas. Se incluyen los costos de las obras exteriores al sector, necesaria para dar servicio a este, y que serán por cuenta de la Entidad Promotora.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 1997**

CONCEPTO

PESETAS la Comisión **% DEL TOTAL**

1º. Explanaciones.....	169.487.280.....	12,20
2º. Viales de S.G.	355.645.440.....	25,60
3º. Viales locales	324.804.312.....	23,38
4º. Red de riego e hidratantes.....	41.121.504.....	2,96
5º. Abastecimiento de agua.....	69.739.848.....	5,02
6º. Saneamiento.....	88.772.436.....	6,39
7º. Alumbrado público.....	101.553.444.....	7,31
8º. Red de energía eléctrica	128.087.928.....	9,22
9º. Instalaciones deportivas.....	57.236.688.....	4,12
10º. Ajardinamiento y complementos	52.791.120.....	3,80

Total Ejecución Material..... 1.389.240.000 100,00

11º. G.G. y B.I. 15%.....	208.386.000
12º. Honorarios facultativos.....	39.593.300

Total presupuesto obras 1.637.219.300

Garantía 6% a depositar en el Ayuntamiento de La Oliva	98.233.158
Previsión incremento sobre presupuesto..... 5%.....	69.462.000

TOTAL PRESUPUESTO .. 1.804.914.458

PLAN DE INVERSIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se prevé una duración de 72 meses para la realización de la Urbanización, a partir de la obtención de la correspondiente licencia.

Se invertirá el 25% en los primeros 24 meses y el 75% durante los 48 meses siguientes, conforme al Plan de Etapas que se recoge en la presente memoria y de acuerdo con la previsión de los costes de urbanización señalado en el apartado anterior.

Esta memoria consta de 64 hojas:

Pedro Palmero Cabezas

Samuel Torres de Carvalho

Alfonso Gómez-Gil Caviro



INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION:

- I.1 Situación y superficie.
- I.2 Topográfico.
- I.3 Hipsométrico.
- I.4 Clinométrico.
- I.5 Catastral.
- I.6 Usos, edificaciones y vegetación existente.
- I.7.A Afecciones infraestructuras existentes.
- I.7.B Afecciones infraestructuras en estudio.
- I.8.A Ordenación prevista en las N.N.S.S. (Red viaria).
- I.8.B Ordenación prevista en las N.N.S.S. (Red de abastecimiento de aguas).
- I.8.C Ordenación prevista en las N.N.S.S. (Red eléctrica).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**

El Secretario de la Comisión



PLANOS DE PROYECTO:

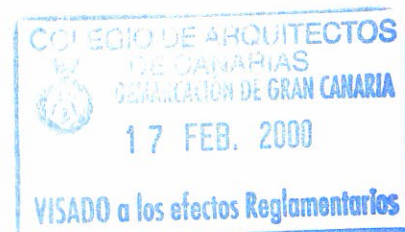
- P.1 Zonificación.
- P.1.A Zonificación, superficie y edificabilidad.
- P.2 Red viaria.
- P.2' Red viaria con futura autovía.
- P.2.A Perfiles longitudinales.
- P.2.B Perfiles longitudinales.
- P.2.C Perfiles transversales.
- P.2.D Alineación y rasantes.
- P.3 Red de abastecimiento de agua e hidrantes.
- P.4 Red de evacuación de aguas residuales.
- P.5 Red de evacuación de aguas pluviales.
- P.6 Red de riego.
- P.7 Red de abastecimiento de energía eléctrica.
- P.8 Red de alumbrado exterior.
- P.9 Red de telefonía.
- P.10 Red de televisión.
- P.11 Plan de etapas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C.

22 AGO. 2000

El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2002**
El Secretario de la Comisión



ANEXO A LA MEMORIA

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

El presente Plan se desarrolla en el marco de las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de La Oliva en cuanto al Suelo Apto para Urbanizar y las determinaciones del artículo 13.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, capítulo 50 del Reglamento de Planeamiento. Dichas Normas Subsidiarias clasificarán los terrenos objeto de actuación como el sector PSR-5 de Suelo Apto para urbanizar dentro de las previsiones de crecimiento urbano del Municipio; por tanto, las propias Normas Subsidiarias justifican y posibilitan la conveniencia del desarrollo de la urbanización de dichos terrenos a través del presente Plan Parcial y consecuentes figuras de planeamiento.

2. Relación de propietarios afectados.

Tal como se especifica en el apartado 1.3 de la memoria, la propiedad de los terrenos afectados por el presente Plan Parcial, corresponde en su totalidad a la sociedad TEGECOVÍ S.A., representada por D. Pedro Barroso Moreno.

3. Modos de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

Todas las obras relativas a la urbanización e implantación de los servicios, se realizarán de acuerdo al Plan Parcial y Proyecto de Urbanización y tendrán una duración de setenta y dos meses a partir de la obtención de la correspondiente licencia, y conforme a las Normas Tecnológicas y Normativa General y Local vigente y a las directrices dadas por las Normas Subsidiarias del Municipio.

Las inversiones se realizarán de acuerdo con la previsión de los costes de Urbanización señalados en la memoria.

El sistema de actuación será por Compensación, estableciéndose la preceptiva Junta de Compensación, con su correspondiente Proyecto de Compensación y el establecimiento de sus Bases y Estatutos.

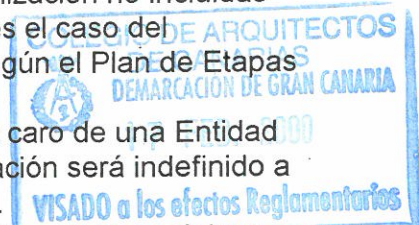
4. Compromisos a establecer entre el urbanizador y el ayuntamiento y los futuros propietarios.

Las obras de ejecución de la urbanización e implantación de los servicios tendrán plazo de 72 meses a partir de la obtención de la preceptiva licencia, tal como se dice en el apartado anterior.

Los edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley, como es el caso del equipamiento comercial, se construirán en la 1ª y 2ª etapas según el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

La conservación y mantenimiento de la urbanización correrá a cargo de una Entidad de Conservación constituida a tal efecto y cuyo plazo de actuación será indefinido a partir de la recepción provisional de las obras de urbanización.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituye una garantía del seis por ciento del importe



de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico financiero.

Dicha garantía se presta mediante aval bancario remitido al Ayuntamiento.

Las fuentes de financiación previstas son las propias con las que cuenta la propiedad y las que se deriven de la comercialización de las viviendas, incluyendo en dichas fuentes la constitución de un préstamo hipotecario a constituir sobre cada vivienda a determinar en su momento.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**

El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acorda la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



COMERCIAL AYOZE S.A
PRIMERO DE MAYO N.30
35600 PUERTO DEL ROSARIO

CONSORCIO DE AGUA
APDO.CORREOS 104
PUERTO DEL ROSARIO

Puerto de Rosario, 11 de octubre de 1.991

Muy sres.nuestros.:

A efectos de completar la documentación necesaria para la ejecución de plan parcial de unos terrenos de nuestra propiedad sito en la carretera de Corralejo-Villa verde según plan de situación que se adjunta, necesitamos que por esta empresa que se nos informe mediante carta o certificación al respecto de que estarían dispuestos a abastecernos de agua para los terrenos citados.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Fdo.D.Jose J.Cabrera S.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2002**

El Secretario de la Comisión



COMERCIAL AYOZE S.A
PRIMERO DE MAYO N.30
35600 PUERTO DEL ROSARIO

UNELCO CANARIAS
ALFONSO XIII
PUERTO DEL ROSARIO

Puerto de Rosario, 02 de Octubre de 1991

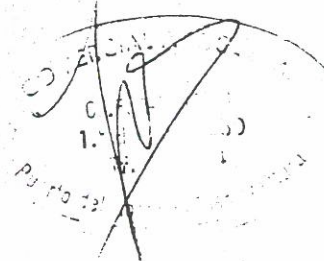
Muy sres.nuestros.:

A efecto de completar la documentación
necesaria para la ejecución del plan parcial de uno terre-
nos de nuestra propiedad sito en Villaverde según plan de
situación que se adjunta ,necesitamos que por esa empresa
que se nos informe mediante carta o certificación al respec-
to de que estarían dispuestos a suministrarnos energia elec-
trica para los terrenos citados.

El tendido de alta tensión cruza los
terrenos a que aludimos.

Sin otro particular,le saluda atentamen-
te.

Edo.D.Jose J.Cabrera S.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**

El Secretario de la Comisión



COMERCIAL AYOZE S.A
PRIMERO DE MAYO N.30
35600 PUERTO DEL ROSARIO

TELEFONICA S.A
TRIANA 30
ARRECIFE

Puerto de Rosario, 11 de octubre de 1.991

Muy sres.nuestros.:

A efectos de completar la documentación necesaria para la ejecución de plan parcial de unos terrenos de nuestra propiedad sito en la carretera de Corralejo-Villa verde según plan de situación que se adjunta, necesitamos que por esta empresa que se nos informe mediante carta o certificación al respecto de que estarían dispuestos a instalarnos la línea telefonica para los terrenos citads.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Fdo. D. José J. Cabrera S.



R-312108

Año 1.987

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

de Palmas de G.C. 22 AGO 2001
El Secretario de la Comisión



Núm. 1.57

27

ESCRITURA

DE

COMPRAVENTA

Registro de la Propiedad
Puerto del Rosario

Presentada a las 13 del
de Octubre
así como 1761 folios 184.

OTORGADA POR: DON JUAN PABLO CÁDIZ GARCÍA y DOÑA DOLORES SANTANA
CÁDIZ G.

A FAVOR DE: LA ENTIDAD DENOMINADA "COMERCIAL AYORÉ, S.A.". -----

Don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois

Notario

del Ilustre Colegio Notarial de las Palmas

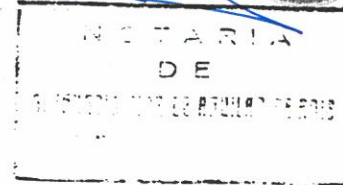
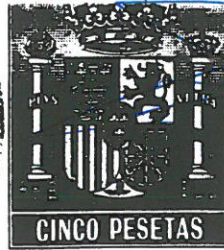
San Juan de los Rios

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acorda la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

de G.C. 22 AGO 2001
Secretaría de la Comisión



CLASE 8ª



NUMERO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO. _____

En PUERTO DEL ROSARIO, mi residencia, a treinta de
Diciembre de mil novecientos ochenta y siete. _____

ANTE MI, IGNACIO DIAZ DE AGUILAR DE ROIS, Notario del
Ilustre Colegio de Las Palmas, _____

COMPARECEN _____

Los esposos: DON JUAN TADEO CABRERA CABRERA y DONA DO-
LORES SANTANA QUINTERO, mayores de edad, comerciantes,
casados en regimen de separacion de bienes, vecinos de
Puerto del Rosario, con domicilio en la calle Primero de
Mayo, 30, con D.N.I. numeros 42.589.025 y 42.691.654, -
respectivamente. _____

DON JOSE JUAN TADEO CABRERA SANTANA, mayor de edad,
industrial, casado, vecino de Puerto del Rosario, con domi-
cilio en la calle Fernandez Castaneyra, 4, quinto, A, con
D.N.I. numero 41.972.027. _____

Datos personales manifestados por los comparecientes. —

INTERVIENEN: a) Los esposos comparecientes, en su propio
nombre y derecho. _____

b) Y Don Jose Juan Tadeo Cabrera Santana, en nombre y
representacion, como Administrador Unico, de la Entidad
Mercantil "COMERCIAL AYOZE, S.A.", domiciliada en la calle
Primero de Mayo, numero 30, primero, de Puerto del Rosario,
consta en escritura autorizado, en escritura autorizada

por el Notario de esta Plaza, Don Juan Ignacio Ruiz Frutos, el 5 de Junio de 1.987, con el numero 612 de Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia, en el Folio 72 del Tomo 563 General de Sociedades, numero 354 de la Sección Tercera, Hoja numero 6.127, Inscripción Primera.

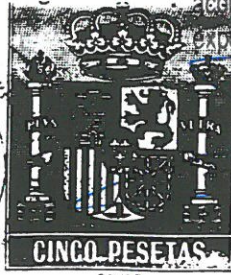
Consta su nombramiento en la propia escritura constitucional, en la que se le conceden las facultades del Artículo 24 de los Estatutos Sociales, del cual transcribo los siguientes particulares: _____

"ARTICULO VEINTICUATRO.- La direccion, administracion, el uso de la firma social y la representacion de la Sociedad, sera ostentada por el Administrador Unico, o por dos mancomunados o por dos solidarios o por el Consejo de Administracion, que representara a la Sociedad en todos los asuntos relativos al giro o trafico de la misma, obligandola con sus actos y contratos, sin otras limitaciones que las impuestas por estos Estatutos, por la Ley o las que pueda imponer la Junta General. A titulo no limitativo, sino simplemente enunciativo, se senalan como facultades de tal competencia, las siguientes: ... i) Comprar ... bienes inmuebles ...". _____

En lo omitido no hay nada que limite, suspenda, modifique o en forma alguna restrinja lo inserto, asegurandome el compareciente que dichas facultades no le han sido revoca-

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
Expediente. **22 AGO. 2002**

Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CLASE 3ª

das, suspensas o limitadas y que no ha variado la capacidad
juridica de la Entidad que representa. _____

Tienen, a mi juicio, segun intervienen, la capacidad
legal necesaria para esta escritura de COMPRAVENTA, y al
efecto, _____

EXPONEN

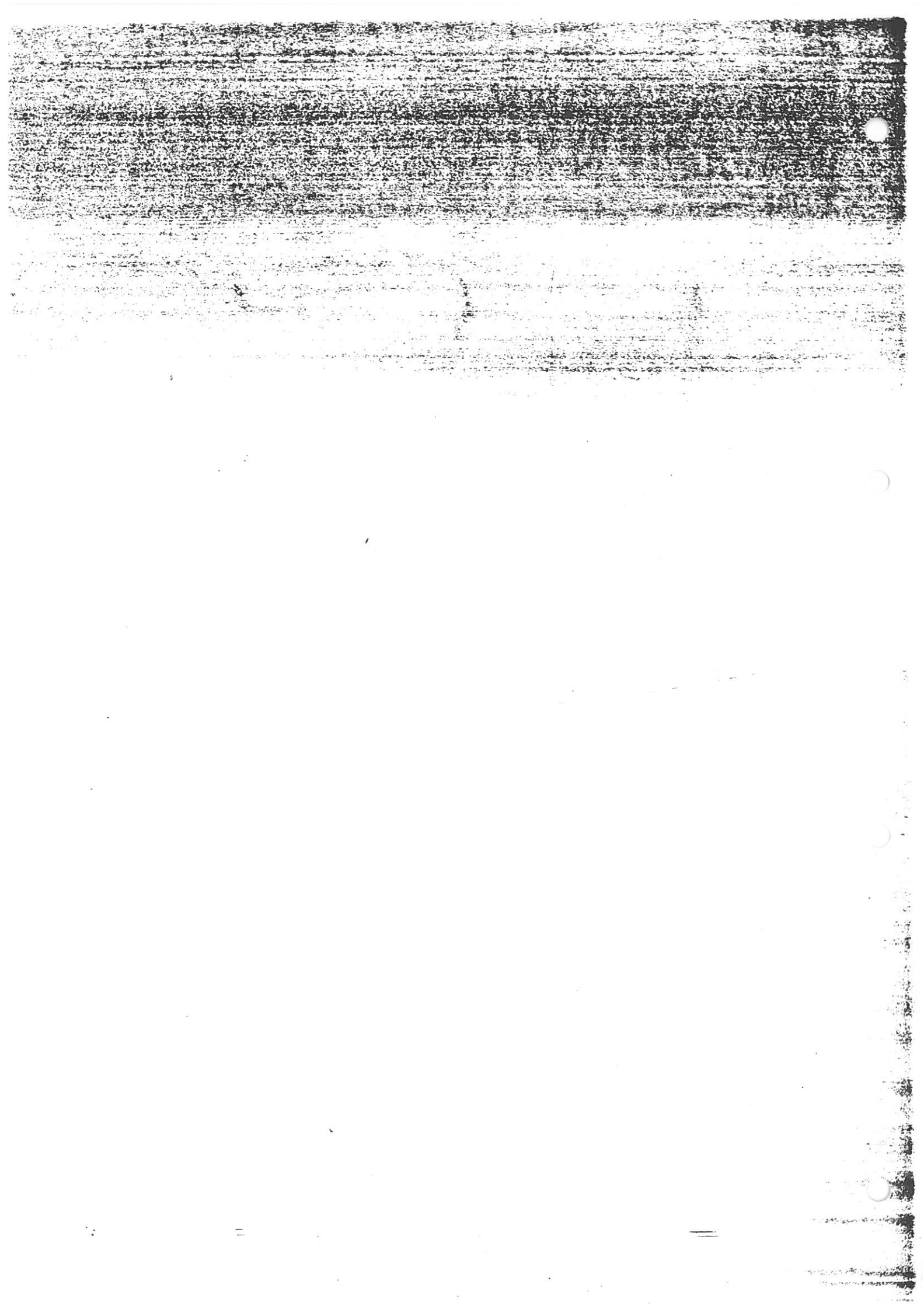
I.- Don Juan Tadeo Cabrera Cabrera y Dona Dolores Santana
Quintero, manifiestan que son duenos, por mitades e iguales
partes indivisas, de la siguiente finca: _____

RUSTICA: Cinco sextas partes de un trozo de terreno en
MASCONA CAPELLANIA, en el termino municipal de La Oliva,
que Linda: Naciente, carretera a Corralejo y terrenos de la
empresa PLACASA, S.A.; al Norte, con otros terrenos de los
Fibras Duras y aguas vertientes de dichas calderas; Ponien-
te, con pared del coto del Conde de la Vega Grande; y Sur,
herederos de Don Marcial Vinoly Ravelo. Mide noventa y ocho
hectareas, noventa y tres areas, cincuenta y una cen-
tiareas. _____

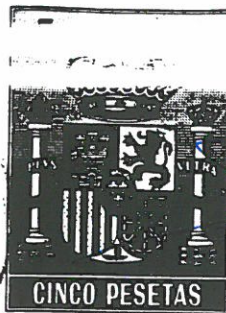
VALOR: TRES MILLONES DE PESETAS (3.000.000,00
de Pesetas). _____

TITULO: Por adjudicacion de la Sociedad legal de ganan-
ciales, en escritura de Capitulaciones Matrimoniales,
Division y Adjudicacion de la Sociedad Legal de Ganancia-

— autorizada por el _____



CLASE 8.a



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



que los vendedores declaren recibidas con anterioridad a este acto, otorgando la mas eficaz carta de pago. _____

TERCERA: La finca se vende en el concepto de libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos. _____

CUARTA: Todos los gastos que se originen por el presente otorgamiento, seran de cuenta de la parte compradora. _____

OTORGAMIENTO

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las de caracter fiscal y prioritariamente las del Artículo 70 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados. _____

Leida esta escritura a los comparecientes, por su eleccion, previa advertencia y renuncia de su derecho a hacerlo por si y enterados de su contenido, la aprueban y firman. -

AUTORIZACION

De lo cual, de conocerles y de todo lo contenido en este instrumento publico, en la parte pertinente, extendido en tres folios de clase octava, serie OI, numeros 5526467, - 5527969, y el del presente, yo, el Notario, doy fé. _____

Estan las firmas de los señores comparecientes. ----

Signado: I.D.A.R. Rubricado y sellado. -----

ES PRIMERA COPIA DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN MI PROTOCOLO GENERAL CORRIENTE DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, DONDE

por el Notario de esta Plaza, Don Juan Ignacio Ruiz Frutos, el 5 de Junio de 1.987, con el numero 612 de Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia, en el Folio 72 del Tomo 563 General de Sociedades, numero 354 de la Sección Tercera, Hoja numero 6.127, Inscripción Primera.

Consta su nombramiento en la propia escritura constitucional, en la que se le conceden las facultades del Artículo 24 de los Estatutos Sociales, del cual transcribo los siguientes particulares: _____

"ARTICULO VEINTICUATRO.- La direccion, administracion, el uso de la firma social y la representacion de la Sociedad, sera ostentada por el Administrador Unico, o por dos mancomunados o por dos solidarios o por el Consejo de Administracion, que representara a la Sociedad en todos los asuntos relativos al giro o trafico de la misma, obligandola con sus actos y contratos, sin otras limitaciones que las impuestas por estos Estatutos, por la Ley o las que pueda imponer la Junta General. A titulo no limitativo, sino simplemente enunciativo, se senalan como facultades de tal competencia, las siguientes: ... i) Comprar ... bienes inmuebles ...". _____

En lo omitido no hay nada que limite, suspenda, modifique o en forma alguna restrinja lo inserto, asegurandome el compareciente que dichas facultades no le han sido revoca-

DOCUMENTO DE UNIFORME
elevación a público de acuerdos sociales autorizada el
8 de Septiembre de 1.988 por el Notario de este Puerto
Don Ignacio Diaz de Aguilar de Rois, en el tomo 369 -
libro 96 de La Aliva, folio 196 finca número 3.251 ---
inscripción 1ª.-Puesta nota de afección al pago del -
impuesto.-

Puerto del Rosario a 24 de octubre de 1.988.-

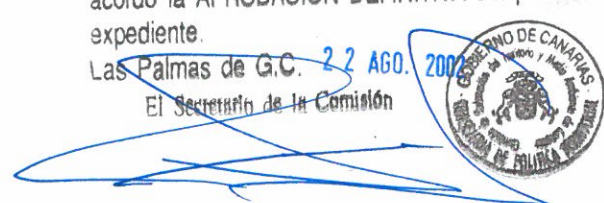
EL REGISTRADOR,



Fdo. Luis Vicente Guilarte Martín-Calero

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2002**
El Secretario de la Comisión



Ignacio Ruiz Frutos, el 17 de Septiembre de 1.985, con el numero 860 de Protocolo. _____

INSCRIPCION: Tomo 266; Libro 62 del Ayuntamiento de La Oliva; Folio 119; Finca numero 3.251; Inscripcion Cuarta. -

CARGAS: Libre de ellas, segun aseguran, por lo que les hago la advertencia del Articulo 175 del Reglamento Notarial. _____

POSESION: La parte transmitente declara bajo pena de falsedad que la finca transmitida no esta arrendada ni cedida en aparceria y que no ha hecho uso en los seis anos anteriores del derecho reconocido en el Articulo 26, punto 1 de la Ley de Arrendamientos Rusticos de 31 de Diciembre de 1.980. _____

II.- Los comparecientes, segun intervienen, formalizan la presente escritura, con arreglo a las siguientes, _____

_____ ESTIPULACIONES _____

PRIMERA: Don Juan Tadeo Cabrera Cabrera y Dona Dolores Santana Quintero, VENDEN el plene dominio de las cinco sextas partes de la finca descrita anteriormente, con cuanto le sea accesorio y dependiente, a la Entidad Mercantil "COMERCIAL AYOZE, S.A.", que COMPRA, representada en este acto por Don Jose Juan Tadeo Cabrera Santana. -----

SEGUNDA: El precio de esta compraventa es la cantidad que como VALOR figura al final de la descripcion de la finca,

Año 1.987

Núm. 612

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 22 AGO. 2004
El Secretario de la Comisión



CONSTITUCION DE SOCIEDAD

OBJETO: "SOCIEDAD ANONIMA, S.A.". -----

11/45 20
DURABIZ 7
1524 39
15628

Juan Ignacio Ruiz Frutos
Notario

del Ilustre Colegio Notarial de Las Palmas
Puerto del Rosario (Fuerteventura)

ANOTADA. Y PARA LA ENTIDAD MERCANTIL "COMERCIAL AYOZE,
S.A.", LA EXPIDO EN TRES FOLIOS DE CLASE OCTAVA, SERIE
OI, NUMEROS 5526468, 5528000, Y EL DEL PRESENTE, EN PUERTO
DEL ROSARIO, EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE.
Sobrer raspado: 72, 3000. Vale. Reitero fé.



LA

MD

Por medio de

Actos Jurídicos

ante, ha sido

esta de pago 278

entado de

en de la

ción o liquidación de

Por medio de

transacciones patrimoniales

correspondiente al precedente docu-

-180.000- pesetas, según

12 FEB. 1988 Se ha pro-

cedido para comprimir

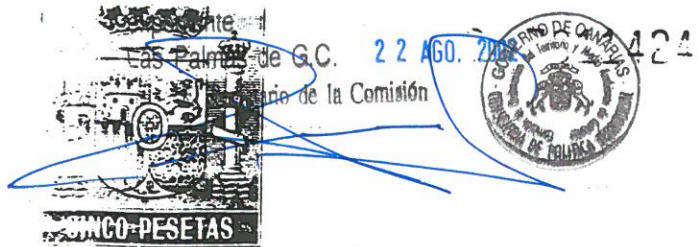
los datos de la cuenta

De 198

HL

INS.....

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente



NÚMERO SEISCIENTOS DOCE. _____

En PUERTO DEL ROSARIO, mi residencia, a cinco de Junio
de mil novecientos ochenta y siete. _____

ANTE MI: JUAN IGNACIO RUIZ FRUTOS, Notario del Ilustre
Colegio de Las Palmas, _____

----- COMPARECEN -----

DON RODRIGO CABRERA SANTANA, mayor de edad, Controlador,
casado en regimen de separación de bienes con Doña Lidia
Esther López Yanez, vecino de Puerto del Rosario, con
domicilio en la calle Primero de Mayo, con Documento Nacio-
nal de Identidad, numero 42.880.052, de nacionalidad
española-----

DONA MARGARITA ROSA CABRERA SANTANA, mayor de edad, sus
labores, de nacionalidad española, casada en regimen de
separacion de bienes con Don Ricardo Garcia Ruiz, vecina de
Puerto del Rosario, con domicilio en Edificio Nortysur,
con D.N.I. numero 42.752.024. -----

DON LUIS MARIANO CABRERA SANTANA, mayor de edad, emplea-
do, soltero, de nacionalidad española, vecino de Puerto del
Rosario, con domicilio en la calle Primero de Mayo, con
D.N.I. numero 42.881.499. -----

DON JOSE JUAN TADEO CABRERA SANTANA, mayor de edad, in-
dustrial, casado en regimen de separacion de bienes con
Doña María del Carmen Rodríguez, de nacional

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
exponente.

Seis millones de G.C. **22 AGO. 2001**
Secretaría de la Comisión

OG 7811426



CINCO PESETAS

CLASE 8.ª

TADEO, S.A.", representada en este acto por Don Jose Juan Tadeo Cabrera Santana, han convenido constituir una Compañia Mercantil Anonima, y lo llevan a efecto por esta escritura, con sujecion a las siguientes, -----

----- CLAUSULAS -----

PRIMERA: Don Rodrigo, Dona Margarita Rosa y Don Luis Mariano Cabrera Santana, y la Entidad Mercantil "COMERCIAL JUAN TADEO, S.A.", representada en este acto por Don Jose Juan Tadeo Cabrera Santana, constituyen una Compañia Mercantil de nacionalidad española, que da principio a sus operaciones en el dia de hoy, y que se denominara "COMERCIAL AYOZE, S.A.", y se registra por unos Estatutos, que firmados por los comparecientes, me hacen entrega de los mismos, resultando que van extendidos en diez folios de clase octava, serie OG, numeros 7808931, 7808933, 7808935, 7808937, 7808939, 7808941, 7808943, 7808945, 7808947 y 7808949, que dejo unidos a esta matriz, para que forme parte de la misma, e insertar en las copias que de esta se expidan. -----

SEGUNDA: El capital social es de SEIS MILLONES DE PESETAS, representado por SEISCIENTAS ACCIONES al portador de DIEZ MIL PESETAS, de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del uno al seiscientos, ambos inclusive, en suertitas y desembolsadas por los socios



OG7811428

de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
as. en sesión de fecha 09 ABR. 2001
APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

CLASE 8ª

Comis de G.C. 22 AGO. 2001
El Secretario de la Comisión



La adquisición, y enajenación de bienes muebles e inmuebles, construcción y explotación de Inmuebles, Complejos Urbanísticos, turísticos, hoteles y Empresas de hostelería.

CUARTA: La sociedad de nacionalidad española tiene su domicilio en la calle Primero de Mayo, número 30, Primero, de Puerto del Rosario, término municipal del mismo nombre, el cual podrá ser cambiado cuando convenga, previo cumplimiento de las disposiciones legales pertinentes, así como establecer sucursales, agencias o delegaciones donde pudiera convenirle.

QUINTA: DESIGNACION DE ADMINISTRADOR UNICO.

Don Rodrigo, Dona Margarita Rosa y Don Luis Mariano Cabrera Santana, y la Entidad Mercantil "COMERCIAL JUAN TADEO, S.A.", representada en este acto por Don Jose Juan Tadeo Cabrera Santana y con la asistencia del mismo, se constituyen en Junta General, cuya celebracion aceptan, por lo que designan ADMINISTRADOR UNICO de la Sociedad.

vecino de Puerto del Rosario, con domicilio en la calle
Fernandez Castaneya, numero 4, con D.N.I. numero
41.972.027. -----

/INTERVIENEN: En su propio nombre y derecho, haciendolo
Don Jose Juan Tadeo Cabrera Santana, ademas de por si, como
mandatario verbal de la Entidad Mercantil "COMERCIAL JUAN
TADEO, S.A.", de duracion indefinida, domiciliada en la
calle Fernandez Castaneya, numero 4, de Puerto del Ro-
sario, termino municipal del mismo nombre, constituida en
escritura autorizada por el Notario de esta Plaza, Don
Ignacio Diaz de Aguilar de Rois, el 10 de Marzo de 1.987,
con el numero 279 de Protocolo. Pendiente de inscripcion en
el Registro Mercantil. -----

Advierto yo, el Notario, que la eficacia de esta escri-
tura queda supeditada a la ratificacion de la misma por
parte de la Junta General. Hecha esta advertencia, insis-
ten, por razones de urgencia en el otorgamiento de la pre-
sente escritura. -----

Tienen, a mi juicio, segun intervienen, la capacidad le-
gal necesaria para esta escritura de CONSTITUCION DE COMPA-
NIA MERCANTIL ANONIMA, y a tal efecto, -----

----- EXPONEN -----

I.- Don Rodrigo, Dona Margarita Rosa y Don Luis Mariano
Cabrera Santana, y la Entidad Mercantil "COMERCIAL JUAN

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**

El Secretario de la Comisión



fundadores en la forma siguiente:

DON RODRIGO CABRERA SANTANA, suscribe CIENTO CINCUENTA ACCIONES, numeradas correlativamente del numero uno al ciento cincuenta, ambos inclusive, por un valor de UN MILLON QUINIENTAS MIL PESETAS.

DONA MARGARITA ROSA CABRERA SANTANA, suscribe CIENTO CINCUENTA ACCIONES, numeradas correlativamente del ciento cincuenta y uno al trescientos, ambos inclusive, por un valor de UN MILLON QUINIENTAS MIL PESETAS.

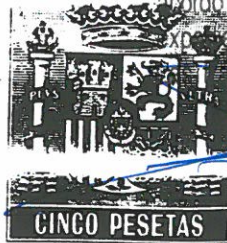
DON LUIS MARIANO CABRERA SANTANA, suscribe CIENTO CINCUENTA ACCIONES, numeradas correlativamente del trescientos uno al cuatrocientos cincuenta, ambos inclusive, por un valor de UN MILLON QUINIENTAS MIL PESETAS.

LA ENTIDAD MERCANTIL "COMERCIAL JUAN TADEO, S.A.", representada en este acto por Don Jose Juan Tadeo Cabrera Santana, suscribe CIENTO CINCUENTA ACCIONES, numeradas correlativamente del numero cuatrocientos cincuenta y uno al seiscientos, ambos inclusive, por un valor de UN MILLON QUINIENTAS MIL PESETAS.

La aportacion en metalico ha sido desembolsada e ingresada en efectivo en la Caja Social de la Sociedad antes de este acto.

TERCERA: La Sociedad tiene por objeto:

CLASE 8ª



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
mas de G.C. **22 AGO. 2001**
Secretario de la Comisión

OG 7808932



ESTATUTOS DE LA ENTIDAD MERCANTIL DENOMINADA

"COMERCIAL AYOZE, S.A."

I.- DENOMINACION, OBJETO, DOMICILIO Y DURACION.

ARTICULO PRIMERO.- Con el nombre de "COMERCIAL AYOZE, S.A.", se constituye una Sociedad Anonima, que se regira por los presentes ESTATUTOS y, en su defecto, por las disposiciones de la Ley de Regimen Juridico de las Sociedades Anonimas, de 17 de Julio de 1.951, sus disposiciones complementarias y demas de general aplicación.

ARTICULO SEGUNDO.- La Sociedad tiene por Objeto, la adquisición, y enajenación de bienes muebles e inmuebles, construcción y explotación de Inmuebles, Complejos Urbanisticos, turisticos, hoteles y Empresas de hosteleria.

ARTICULO TERCERO.- La Sociedad tiene nacionalidad española, y su domicilio se fija en la calle Primero de Mayo, numero 30, primero, de Puerto del Rosario, termino municipal del mismo nombre, pudiendo ser trasladado a cualquier otro punto del territorio nacional y establecer sucursales, agencias o delegaciones en la misma poblacion o en otra

a DON JOSE JUAN TADEO CABRERA SANTANA, cuyos datos personales figuran en la comparecencia de esta escritura, en quien delegan permanentemente, para que pueda ejercitar las facultades que le corresponden segun el Articulo 24 de los Estatutos Sociales.

El designado, aqui presente, acepta el cargo y promete cumplirlo fielmente, manifestando que no le afecta ninguna de las prohibiciones o incompatibilidades establecidas en la Ley de 26 de Diciembre de 1.983 o en cualquier otra disposicion legal.

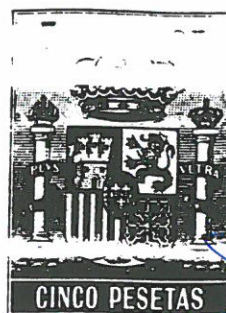
Se otorga poder a favor de DON JOSE JUAN TADEO CABRERA SANTANA, para que comparezca ante Notario y otorgue las escrituras de rectificacion o modificacion estatutaria o de constitucion de la Sociedad, que sean necesarias en su caso, para la definitiva inscripcion de la Sociedad en el Registro Mercantil.

SEXTA: Los comparecientes declaran que con la denominacion dada a la Sociedad aqui constituida no existe ninguna otra, lo que acreditan con el correspondiente Certificado del Registro General de Sociedades, que se acompanara a la primera copia de esta escritura.

..... OTORGAMIENTO
.....

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las de caracter fiscal, asi como las de la Ley de 26 de Diciem-

CLASE 8ª



Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 22 AGO. 2001
 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
 expediente.

Las Palmas de G.C. 22 AGO. 2001
El Secretario de la Comisión



parto de las ganancias sociales y en el patrimonio resul-
tante de la liquidación. _____

b) El derecho preferente de suscripción en la emisión de
nuevas acciones. _____

c) El de asistir y votar en las Juntas Generales, para lo
cual, cada acción conferirá un voto. _____

ARTICULO OCTAVO.- Los títulos representativos de las ac-
ciones se extenderán en los libros talonarios y serán ins-
critas en un libro que llevara al efecto la Sociedad, en el
que se anotaran las sucesivas transmisiones, así como los
derechos reales constituidos sobre las mismas y expresaran
las circunstancias exigidas por las leyes y las restriccio-
nes estatutarias a la libre transmisibilidad de las mismas.

Los títulos estarán numerados correlativamente, y contien-
drán los requisitos exigidos por el artículo 43 de la Ley
de Sociedades Anónimas, pudiendo utilizarse el procedimien-
to que regula el Decreto de 21 de Febrero de 1.958, sobre
impresión de firmas. _____

Las acciones que pose cada socio podrán resumirse en un
extracto de inscripción nominal, que contendrá las de ana-
logas condiciones, se extenderán también en libros talo-
narios numerados correlativamente y contendrá iguales datos
legales y de autorización que las acciones. _____

- Mientras no se ...



OG7811430

CLASE 8ª

bre de 1.983, sobre la prohibicion a desempenar cargos en la presente compania a las personas comprendidas en ella. -

Leida esta escritura y los estatutos incorporados a la misma por mi el Notario, a los comparecientes, por su eleccion, previa advertencia y renuncia de su derecho a hacerlo por si, y enterados de su contenido, la aprueban y firman.-

----- AUTORIZACION -----

De lo cual, de conocerles y de todo lo contenido en este instrumento publico, en la parte pertinente, extendido en cuatro folios de clase octava, serie OG, numeros 7811423,. 7811425, 7811427, y el del presente, yo, el Notario, doy fe. -----

Estan las firmas de los señores comparecientes. ----

Signado: J. Ruiz F. Rubricado y sellado. -----

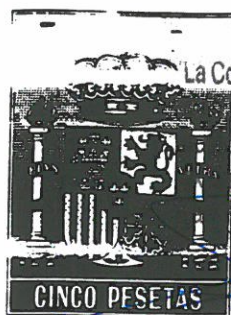
----- DOCUMENTO UNIDO -----

=====

=====

=====

CLASE 82



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Canarias, en sesión de fecha 067808938
ó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
diente.

Palmas de G.C. 22 AGO. 2001
El Secretario de la Comisión



que fueron tomados, cuya aprobacion se efectuara con arreglo a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley de Sociedades Anonimas. Tomo ello sin perjuicio de los derechos de separacion y de las acciones de impugnacion de acuerdos que, a los accionistas, concede la Ley. _____

ARTICULO CATORCE.- Las Juntas Generales podran ser ordinarias o extraordinarias y, habran de ser convocadas por el Organo de Administracion. _____

ARTICULO QUINCE.- La Junta General Ordinaria se celebrara anualmente, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestion social, aprobar, en su caso, la Memoria, Balance y Cuenta de Perdidas y Ganancias del ejercicio anterior, resolver sobre la distribucion de beneficios y tomar los acuerdos sobre los demas asuntos que consten en el orden del dia de su convocatoria. _____

ARTICULO DIECISEIS.- Toda Junta que no sea la prevista en el Articulo anterior tendra la consideracion de Junta General Extraordinaria. _____

ARTICULO DIECISIETE.- Las Juntas Generales Extraordinarias se convocaran y celebraran cuando lo estime conveniente a los intereses sociales el Organo de Administracion o cuando lo solicite por escrito un numero de socios que represente, al menos, la tercera parte del capital desembolsado. _____
debera ser convocada _____

la Junta General. _____

ARTICULO CUARTO.- La Sociedad tendra una duracion indefinida, y dara comienzo a sus operaciones desde la fecha de la escritura de constitucion. _____

II.- CAPITAL SOCIAL, ACCIONES, ACCIONISTAS, OBLIGACIONES
U OTROS TITULOS. _____

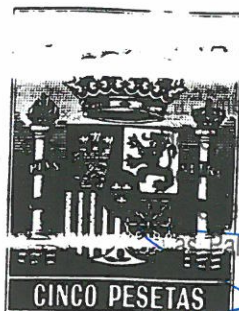
ARTICULO QUINTO.- El capital social es de SEIS MILLONES DE PESETAS, representado por SEISCIENTAS ACCIONES al portador, de DIEZ MIL PESETAS de valor nominal, cada una, numeradas correlativamente del uno al seiscientos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. _____

ARTICULO SEXTO.- Las acciones son indivisibles y la Sociedad no reconocera mas que a un solo propietario por cada titulo. _____

En los casos condominio, usufructo o prenda de acciones se estara a lo establecido en los articulos 40, 41 y 42 de la Ley de 17 de Julio de 1.951. _____

ARTICULO SEPTIMO.- La accion confiere a su titular legitimo la condicion de socio, con los derechos y deberes que le son inherentes, conforme a lo prevenido en estos Estatutos y, le atribuye por tanto, entre otros, los siguientes derechos: _____

a) El de participar, en la debida proporcion, en el re-



Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001
la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

Palmas de G.C. 22 AGO. 2001
Secretario de la Comisión



CLASE 8ª

Administradores o al Consejo de Administración. _____

El silencio de los accionistas, se interpretara en el sentido de que renuncian a su derecho. En este caso, las acciones tambien podran ser adquiridas por la Sociedad, a la que se reconocen las mismas facultades subsidiariamente, dentro del plazo de quince dias habiles a contar del siguiente al del vencimiento del termino a que se refiere el parrafo anterior, para amortizarlas, ya sea con cargo a reservas libres, ya con cargo al capital social, previo acuerdo de reduccion del mismo. _____

A falta de conformidad sobre el precio de las acciones, se estimara como tal, el que les asigne un perito, elegido de ~~comun~~ acuerdo o, si tal acuerdo no se logra, por tres peritos designados, uno por cada parte y el tercero por el Juez. _____

La decision de los peritos, adoptada por simple mayoria, sera obligatoria para ambas partes, teniendose como precio de las acciones el resultante de aquella estimacion. _____

Despues de que los titulos hayan sido ofrecidos en la forma prevista, y, no habiendo sido transmitidos o adquiridos, total o parcialmente, el accionista que haya hecho la propuesta de enajenacion o transmision, quedara en libertad para transmitir los titulos a terceros por el precio de

cos naturales como materia. _____

las acciones, se entregaran resguardos provisionales, con las circunstancias exigidas por el articulo 43 de la Ley de Sociedades Anonimas.

ARTICULO DECIMO.- Las acciones son enajenables y transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

ARTICULO ONCE.- Sera libre la transmision de las acciones de socio a socio.

En los demas casos existira un derecho de preferente adquisicion a favor de los restantes accionistas, en proporcion al numero de acciones y valor nominal de las mismas, de que cada uno sea titular.

Para su efectividad, el accionista que desee transmitir todas o algunas de sus acciones, lo comunicara, mediante oferta irrevocable, al Administrador Unico, a los Administradores o al Consejo de Administracion, quien, en el plazo de quince dias, dara traslado de la comunicacion a todos los accionistas de la Sociedad, expresando la serie y numero de las acciones que hayan de ser transmitidas y el precio y condiciones en que se pretenda efectuar la transmision.

Dentro de los quince dias siguientes a la fecha en que reciban tal notificacion, los accionistas podran hacer uso del derecho de preferente adquisicion que este articulo les concede, comunicandolo asi al Administrador Unico, a los



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha

09 ABR. 2001

se acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

OG 7808940

mas de G.C.

22 AGO. 2002

Secretario de la Comisión



CLASE 8ª

con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada y con ocho de antelación a la fecha de la reunión. _____

ARTICULO DIECINUEVE.- Las Juntas Generales, Ordinarias y Extraordinarias, quedaran validamente constituidas, en primera convocatoria, cuando concurren a ellas la mayoría de los socios, o cualquiera que sea el numero de estos si los concurrentes representan, por lo menos, la mitad del capital desembolsado. En segunda convocatoria, sera valida la constitucion de las Juntas, cualquiera que sea el numero de socios concurrentes a las mismas. _____

No obstante, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar validamente la emision de obligaciones, el aumento o la disminucion del capital, la transformacion, la fusion o la disolucion de la Sociedad, y, en general, cualquier modificacion de los Estatutos Sociales, habran de concurrir a ella, en primera convocatoria, las dos terceras partes del capital desembolsado, y, en segunda convocatoria, bastara la representacion de la mitad del capital desembolsado. _____

ARTICULO VEINTE.- Podran asistir a las Juntas Generales los titulares de las acciones el numero que con cinco de antelación a la fecha de celebrarse la

lebrarla dentro de los treinta dias siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente al Organo de Administracion, para convocarla y en el orden del dia se incluiran necesariamente lo asuntos que hubieren sido objeto de la solicitud. _____

Las Juntas Generales Extraordinarias tendran competencia para conocer todos los asuntos que figuren en el orden del dia, el cual se determinara por el Organo de Administracion. _____

ARTICULO DIECIOCHO.- Las Juntas Generales, Ordinarias o Extraordinarias, seran convocadas por el Organo de Administracion, mediante anuncio publicado en el Boletin Oficial del Estado y en uno de los diarios de mayor circulacion de la Provincia, por lo menos quince dias antes de la fecha fijada para su celebracion. El anuncio expresara la fecha, la hora y el lugar de la reunion, en primera convocatoria, y todos los asuntos que han de tratarse. Podra asimismo, hacerse constar la fecha, la hora y el lugar, en los que, si procediera, se reunira la Junta en segunda convocatoria. Debiendo mediar entre la primera y la segunda reunion, un plazo de veinticuatro horas por lo menos. _____

Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio, la fecha de la segunda, debera esta ser anunciada

CLASE 8.^a



la Junta. Cualquiera que se el numero de las sesiones en que se celebre la Junta, se considerara unica, levantandose una sola acta para todas las sesiones. _____

Las Juntas Generales, Ordinarias o Extraordinarias, seran presididas por uno de los Administradores, y en su defecto, por el accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunion. El Presidente de la Junta estara asistido por un Secretario, que sera el que ostente este cargo en el Consejo de Administracion y, en su defecto, sera Secretario de la Junta General, el socio que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunion. _____

Antes de entrar en el orden del dia, el Presidente, asistido del Secretario, formara la lista de los asistentes a la Junta General, expresando el caracter o representacion de cada uno y el numero de acciones propias o ajenas con que concurren. Al final de la lista se determinara el numero de accionistas presentes o representados, asi como el importe del capital desembolsado sobre aquellas acciones. -

Los acuerdos se adoptaran por mayoria de votos, presentes o representados. _____

El acta de la Junta podra ser aprobada por la propia Junta a continuacion de haberse celebrado esta, y, en su defecto, dentro del plazo de quince dias, por el Presidente y dos socios, uno en representacion de los presentes y otro en representacion de los ausentes.

Si la cesion tiene lugar por adjudicacion para pago. ha de verificarse con la carga para el cesionario, de ser ofrecida al Administrador Unico, a los Administradores o al Consejo de Administracion, a los fines antes expresados, observandose los mismos plazos, procedimiento y forma de fijar el precio de las acciones establecidas en los parrafos anteriores. _____

Las transmisiones mortis-causa no estaran afectadas por restriccion de ninguna clase y se regiran por las normas del Decreto Civil. _____

III.- ADMINISTRACION, REPRESENTACION Y GOBIERNO DE LA SOCIEDAD. _____

ARTICULO DOCE.- Son organos de la Sociedad: _____

- 1) La Junta General de Accionistas. _____
- 2) El Administrador Unico o varios Administradores, con un maximo de dos solidarios, o el Consejo de Administracion, si se acordase constituirlo. _____

Seccion primera: DE LA JUNTA GENERAL. _____

ARTICULO TRECE.- La Junta General, legalmente constituida, organo supremo de la Sociedad, representa a todos los accionistas, y los acuerdos tomados por ella con observancia de estos Estatutos y de la Ley, son obligatorios para todos los accionistas, incluso los disidentes y ausentes a partir de la fecha de aprobacion del acta de la Junta en

CLASE 8.ª



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Canarias en sesión de fecha 06-7808946
ordena la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
pediente

Palmas de G.C. 22 AGO. 2001
El Secretario de la Comisión



cuanto establecen las leyes en esta clase de procedimientos. _____

k) Formar los inventarios, balances y cuentas que deban ser sometidas a la Junta General y presentar anualmente la Memoria del resultado del ejercicio anterior, proponiendo, en su caso, la distribución de beneficios, amortizaciones y constitución de fondos de reserva que estime convenientes.-

l) Resolver las dudas que surjan en la interpretación de estos Estatutos y suplir provisionalmente sus omisiones, dando cuenta a la Junta General para que ella acuerde lo que estime oportuno. Mientras la Junta General no estime lo contrario, se considerara que estas resoluciones constituyen parte integrante de los Estatutos. _____

m) Y, en el ejercicio de las anteriores facultades, otorgar y firmar cuantos documentos públicos o privados que fueren precisos, así como otorgar poderes, cediendo todas o algunas de sus facultades, salvo las indelegables. _____

ARTICULO VEINTICINCO.- El Consejo de Administración, en su caso, se compondrá de tres miembros como mínimo y diez como máximo, los cuales serán nombrados por la Junta General. Su asistencia a las reuniones, debidamente convocadas, será por personal y directa del titular o por delegación de otro Consejero autorizado, a excepción del caso de delegación del titular.

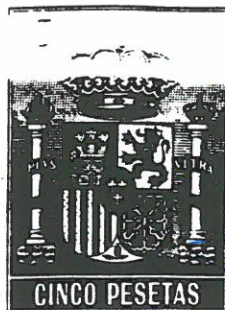
Junta, hayan efectuado el deposito de las acciones en la forma prevista en la convocatoria. Tambien podran asistir a las Juntas Generales con voz y sin voto, los directores y demas tecnicos de la empresa y todas aquellas personas que tengan interes en la buena marcha de los asuntos sociaes. Igualmente podran asistir a las Juntas, con voz y sin voto, los gerentes y administradores, queno sean accionistas. —

ARTICULO VEINTIUNO.— Todo accionista que tenga derecho de asistencia conforme al articulo anterior, podra hacerse representar en la Junta General, por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. No sera licita la representacion conferida a una persona juridica, ni la otorgada a las personas individuales que aquella haya designado expresamente como representantes suyos para la Junta de que se trate. La representacion debera conferirse por escrito y con caracter especial para cada Junta. —

ARTICULO VEINTIDOS.— Las Juntas Generales, Ordinarias o Extraordinarias, se celebraran en la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio, el dia senalado en la convocatoria, pudiendo ser prorrogadas sus sesiones uno o mas dias consecutivos. —

Esta prorroga podra acordarse por el Organó de Administracion, o a peticion de un numero de socios que representen la cuarta parte del capital desembolsado, presente en

CLASE 8ª



la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. 22 AGO. 2000

El Secretario de la Comisión



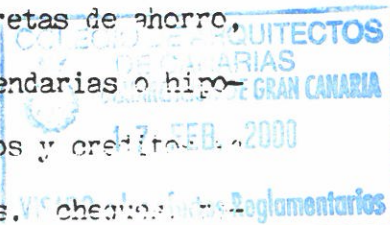
mos Autonomicos, Organismos Publicos, Sociedades y particu-
lares y el uso de la firma social. _____

b) Administrar los bienes sociales y disponer y ejecutar
todo lo que se refiera al trafico normal de la Sociedad,
atendido su objeto y, en especial, celebrar contratos de
adquisicion y enajenacion comprendidos en el objeto social,
y enajenar, vender, permutar, constituir hipoteca mobi-
liaria y prenda sin desplazamiento, sobre todos los bienes
muebles de la Sociedad y adquirir de igual forma otros nue-
vos, todo ello con la finalidad de dar mayor agilidad a la
marcha de la Sociedad. _____

c) Cobrar creditos y cantidades, incluso de entidades es-
tatales y, en general, de las Delegaciones del Ministerio
de Hacienda, Diputaciones, Ayuntamientos y, en general, de
cualquier Organismo Publico, y pagar deudas. _____

d) Admitir y despedir empleados y fijar remuneraciones. -

e) Operar con toda clase de Bancos, incluso con el Banco
de Espana, Banco Hipotecario de Espana, Banco de Credito a
la Construccion y Cajas de Ahorros, entidades de credito,
sociedades y particulares, abriendo a nombre de la Socie-
dad, cuentas corrientes o de credito y libretas de ahorro,
con las condiciones y garantias, incluso prendarias o hipo-
tecarias usualen, abriendo de los fondos y creditos
ellas _____ firmando talones. _____



otro por la minoria. _____

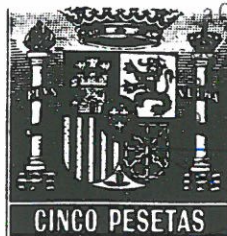
El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendra fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobacion. —

ARTICULO VEINTITRES.- No obstante lo dispuesto en los articulos anteriores, la Junta se entendera convocada y quedara validamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que este presente todo el capital desembolsado y los asistentes acepten por unanimidad la celebracion de la Junta. _____

Seccion Segunda: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, DEL ADMINISTRADOR UNICO O ADMINISTRADORES. _____

ARTICULO VEINTICUATRO.- La direccion, administracion, el uso de la firma social y la representacion de la Sociedad, sera ostentada por el Administrador Unico, o por dos mancomunados ^{/o por el Consejo de Administracion/} o por dos solidarios, / que representara a la Sociedad en todos los asuntos relativos al giro o trafico de la misma, obligandola con sus actos y contratos, sin otras limitaciones que las impuestas por estos Estatutos, por la Ley o las que pueda imponer la Junta General. A titulo no limitativo, sino simplemente enunciativo, se senalan como facultades de tal competencia, las siguientes: -

a) La representacion de la Sociedad, judicial y extrajudicialmente, ante los jueces, Tribunales, Funcionarios Publicos, Autoridades, Corporaciones, Diputaciones, Organismos



Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Canarias en sesión de fecha 09 ABR 2001
dó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
diente.
Palmas de G.C. 22 AGO. 2001
El Secretario de la Comisión



CLASE 8ª

VI.- COMPETENCIA JURISDICCIONAL.

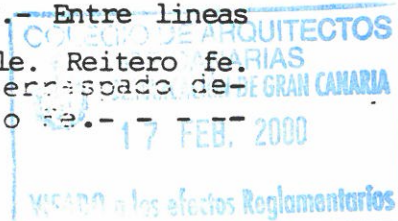
ARTICULO TREINTA Y TRES.- Todas las cuestiones o controversias que surjan entre los socios como tales, o entre estos y la Sociedad, serán dirimidas con arreglo a las normas que establece la Ley de Arbitraje de derecho Privado y demas disposiciones vigentes sobre esta materia.

Puerto del Rosario, a cinco de Junio de mil novecientos ochenta y siete.

Estan las firmas de Don Rodriguez Cabrera Santana, Doña Margarita Rosa Cabrera Santana, Don Luis Mariano Cabrera Santana, y don Jose Juan Tadeo Cabrera Santana.

NOTA: El mismo dia de su otorgamiento, remito al Registro General de Sociedades el parte correspondiente. Doy fe.
J. Ruiz. Rubricado.

ES PRIMERA COPIA DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN MI PROTOCOLO GENERAL CORRIENTE DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, DONDE QUEDA ANOTADA. Y PARA LA ENTIDAD MERCANTIL "COMERCIAL AYOZE, S.A.", LA EXPIDO EN CATORCE FOLIOS DE CLASE OCTAVA, SERIE OG, NUMEROS 7811424, 7811426, 7811428, 7811430, 7808932, 7808934, 7808936, 7808938, 7808940, 7808942, 7808944, 7808946, 7808948, Y EL DEL PRESENTE, EN PUERTO DEL ROSARIO, EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE. Entre lineas o por el Consejo de Administración. Vale. Reitero fe. Sobrerraspado: DIEZ. Vale. Reitero fe. Sobrerraspado de nacionalidad española.- Vale. Reitero fe.



importe de 60.000 pesetas,

-60.000-

o para pagar 113

donde se liquidan los intereses de la deuda.

Puerto del Rosario de 17 JUL 1987 de 198

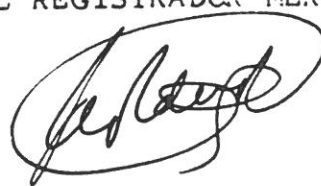
El Liquidador



INSCRITO el precedente documento al folio 72 del Tomo 563 General de Sociedades, número 354 de la Sección 3ª, Hoja número 6127 e inscripción 1ª; en unión de escritura de Ratificación otorgada en Puerto del Rosario el seis de Octubre de mil novecientos ochenta y siete ante el Notario Don Juan Ignacio Ruiz Frutos. - - - - - Las Palmas de Gran Canaria a 23 de Noviembre de 1987.-

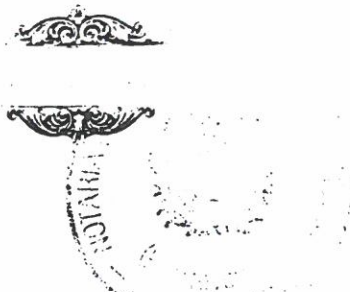


EL REGISTRADOR MERCANTIL.-



Fdo.: Francisco de A. Fernández Rodríguez

Honorarios 1,2,5,13 y Arancel.-



CLASE 8.^a



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de las Islas Canarias, en sesión de fecha 9 de ABR. 2001
la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
ante.

mas de G.C. 22 AGO. 2001
Secretario de la Comisión



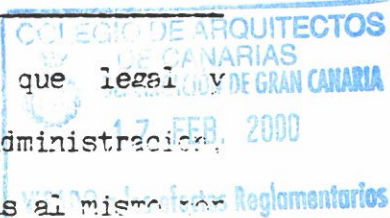
sentados. Se entendera validamente constituido cuando con-
curran al mismo, presentes o representados, la mitad mas
uno de sus miembros. _____

ARTICULO VEINTINUEVE.- El Consejo de Administracion, una
vez creado, designara, entre sus miembros, un Presidente y
un Secretario; que tambien podran ser designados por la
Junta General celebrada en el acto de Constitucion de la
Sociedad. _____

Correspondera al Presidente: Presidir las Juntas, formar
con el Secretario la lista de asistentes, dirigir los de-
bates, estimar cuando los asuntos han sido suficientemente
discutidos y someterlos a votacion, poner el Visto Bueno,
en las certificaciones expedidas por el Secretario, y
cualesquiera otras atribuciones que se le confieran por la
Ley o estos Estatutos. _____

Correspondera al Secretario: Asistir al Presidente, dar
fe de los acuerdos adoptados, llevar los libros de actas de
la Junta General y del Consejo, expedir certificaciones con
el Visto Bueno del Presidente, y cualquiera otras atribu-
ciones que le sean reconocidas tambien por la Ley o estos
Estatutos. _____

ARTICULO TREINTA.- Todas las facultades que legal y
estatutariamente correspondan al Organismo de Administracion,
segun proceda, en materia de las reservas al mismo, segun



ministerio de la Ley seran delegables en Consejeros, sean o no accionistas, los cuales, con el caracter y denominacion de Consejeros-Delegados, ejerceran las funciones que el Consejo les atribuya. La delegacion permanente de alguna facultad, requerira para su validez el voto favorable, presentes o representados, de las dos terceras partes de los componentes del Consejo. _____

El Organó de Administracion, bajo su responsabilidad, podra conferir poderes a favor de terceras personas, cuyas facultades se mediran por la escritura de poder. _____

IV.- EJERCICIO SOCIAL, BALANCE, CUENTAS Y CENSURA. _____

ARTICULO TREINTA Y UNO.- El ejercicio economico de la Sociedad comenzara el primer dia de cada ano, y terminara el treinta y uno de Diciembre del mismo ano. Por excepcion el primer ejercicio comprendera la fraccion de ano desde la fecha de constitucion de la Compania hasta el treinta y uno de Diciembre del mismo ano. _____

En cuanto a la rendicion de cuentas, inventario, balance y distribucion de beneficios se estara a lo dispuesto en la Ley. _____

V.- DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD. _____

ARTICULO TREINTA Y DOS.- Seran causas de disolucion de la Sociedad las previstas en la Ley, cuyos preceptos se aplicaran al periodo de liquidacion. _____



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

B7302301

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Pag.: 2

Honorarios: 523 Ptas.
3.14 Euros

Arancel nº: 4

PUERTO DEL ROSARIO, 28 de Julio de 1999.
Antes de la apertura del diario.

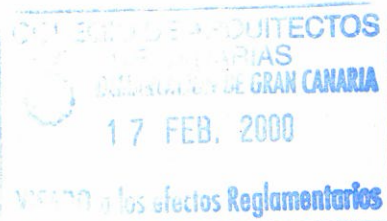
NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**

El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**

EN FUERTEVENTURA A TREINTA Y UNO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.

REUNIDOS

De una parte: DON JOSE JUAN CABRERA SANTANA, mayor de edad, vecino de Puerto del Rosario, con domicilio en la calle Teniente Duran, número 4, y provisto de documento nacional de identidad número 41.972.027.

Y de otra parte: DON PEDRO BARROSO MORENO, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Serrano, número 76, y con documento nacional de identidad número 3.746.386 P.

INTERVIENEN

El primero, a nombre y representación de la mercantil **Comercial Ayose, S.A.**, en su calidad de Administrador Unico, constando su nombramiento en la Escritura constitucional otorgada ante el Notario de Puerto del Rosario, D. Juan Ignacio Ruiz Frutos, el cinco de junio de 1987, bajo el número 612 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de la Provincia al folio 72 del tomo 563 general de sociedades, número 354 de la sección Y, hoja número 6127 inscripción 1ª.

Y el segundo, en su calidad de Consejero Delegado de la compañía **Tegecovi, S.A.**, cargo para el que fue elegido en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Maldonado Ramos, el día 16 de julio de 1997, bajo el número 1517 de su Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 6848, folio 185, sección 8ª, hoja M-1 11523, inscripción 5ª.

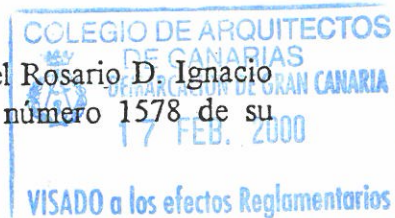
Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutua y recíproca capacidad legal suficiente para llevar a cabo el presente contrato y al efecto

EXPONEN

I. Comercial Ayose, S.A. es propietaria de la siguiente finca:

RUSTICA: Cinco sextas partes de un trozo de terreno en MASCONA CAPELLANIA, en el Termino Municipal de La Oliva, que linda: Naciente, carretera a Corralejo y terrenos de la Empresa Placasa, S.A.; al Norte, con otros terrenos de las Fibras Duras y aguas vertientes de dichas calderas; Poniente, con pared del coto del Conde de la Vega Grande; y Sur, Herederos de D. Marcial Vinoly Ravelo. Mide NOVENTA Y OCHO (98) hectáreas, NOVENTA Y TRES (93) áreas, y CINCUENTA Y UNA (51) centiáreas.

TITULO: Por compraventa otorgada ante el Notario de Puerto del Rosario D. Ignacio Diaz de Aguilar de Rois, el 30 de diciembre de 1987, con el número 1578 de su protocolo.



INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Puerto del Rosario, al Tomo 369, libro 96 del Ayuntamiento de La Oliva, folio 196, finca 3251, inscripción 5ª.

CARGAS: Libre de toda carga y gravámenes.

- II. La finca descrita en el expositivo anterior, forma parte del Plan Parcial SAU PSR-5, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 15 de julio de 1999, determinándose en dicho plan lo siguiente:

Superficie total de actuación: 771.800 m².
Edificabilidad bruta máxima: 0,25 m²/m².
Superficie total edificable: 192.950 m².

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



Usos no lucrativos: 121.380 m².

Usos lucrativos: Superficie comercial: 5.100 m².

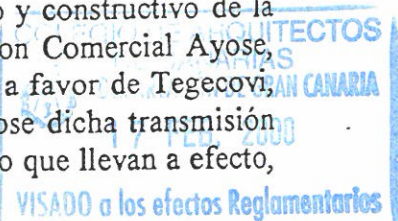
Superficie Residencial: 645.320 m², de los cuales, edificables 171.475 m², que deduciendo la de los usos no lucrativos de cesión es de 158.917 m², por tanto el aprovechamiento es de 0,3336 m²/m².

Al ser un Plan Parcial de iniciativa particular, su ejecución se llevará a cabo por el sistema de compensación en virtud de la preferencia expresada en el artículo 152 del Reglamento de Gestión Urbanística, quedando exceptuada la constitución de la Junta de compensación.

De la finca descrita en el expositivo I de este contrato, tan sólo es objeto exclusivo de éste, la superficie que comprende el referido Plan Parcial, no siendo por tanto, objeto de regulación ni obligación de este contrato el resto de la repetida finca, que a efectos de delimitación, como se ha dicho, se acompaña el plano del Plan Parcial SAU PSR-5, y, a mayor abundamiento, se limita por el Norte, con muro que la separa de la finca que es propiedad de Infrarrenta, S.A. por ser titular indivisa de la sexta parte restante.

- III. Con fecha 2 de agosto de 1999, fue notificado al Ilustrísimo Señor Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Oliva (Fuerteventura) el acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 29 de julio de 1999, de SUSPENSION, al amparo de lo previsto en artículo 132.3 B del Reglamento de Planeamiento la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Oliva en el sector SAU PSR5.

- IV. Tegecovi, S.A. está interesada en el desarrollo urbanístico y constructivo de la mencionada finca, por lo que ha llegado a un acuerdo con Comercial Ayose, S.A., para que ésta proceda a la transmisión de la misma a favor de Tegecovi, S.A., con todas sus condiciones administrativas, cobrándose dicha transmisión con parte de los inmuebles que se edifiquen en el futuro, lo que llevan a efecto, según las siguientes



1. The first part of the paper is a
review of the literature on the
topic of the paper. The second part
is a description of the method used
in the study. The third part is a
discussion of the results of the study.
The fourth part is a conclusion.

1

2

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto.

El objeto del presente contrato es el compromiso por parte de Comercial Ayose, S.A. de ceder parte de la finca descrita en el expositivo I de este contrato, con las limitaciones contempladas en el expositivo II, a favor de Tegecovi, S.A., para que ésta proceda a la elaboración de un proyecto de edificación y desarrollo de los tan nombrados terrenos, así como, el pago en especies de dicha transmisión en el sistema que a continuación se dirá.

SEGUNDA.- Proyecto.

El SAU PSR 5 será desarrollado conforme al Proyecto redactado por el Arquitecto Don Pedro Palmero Cabezas que será presentado ante el Ayuntamiento de La Oliva Fuerteventura para su aprobación definitiva, quedando obligada Tegecovi, S.A. en obtener cuantas licencias o autorizaciones sean necesarias al efecto, de cualquier tipo, y ante todos los organismos competentes, corriendo por su cuenta igualmente cuantos costes se devenguen por la obtención de tales autorizaciones o licencias, sin limitación de ningún tipo.

Se acompaña al presente contrato como anexo número I, que forma parte inseparable del mismo, el anteproyecto o Proyecto básico de edificación redactado por D. Pedro Palmero Cabezas.

TERCERA.- Precio en especies.

Ambas partes acuerdan que en pago del compromiso de transmisión futura que mediante este contrato se verifica, Tegecovi S.A. construirá a su costa sobre las parcelas que Comercial Ayose, S.A. decida libremente y sin limitación de ningún tipo, un número de viviendas cuyos metros cuadrados netos sean igual al TRECE POR CIENTO (13%) del total de metros que se construyan sobre la totalidad de la parcela tantas veces repetida, y que se describe en los expositivos I y II de este contrato; 13 % que se entiende del neto resultante del Proyecto de Edificación de Don Pedro Palmero Cabezas y que sea aprobado de forma definitiva por el Ayuntamiento de La Oliva (Fuerteventura). Se entiende como construcción de tales metros, además de la propia edificación de las mismas, el de su urbanización y de todos los servicios necesarios hasta la obtención de la Licencia de Primera Ocupación; corriendo todos los gastos inherentes a tal fin por cuenta exclusiva de Tegecovi, S.A.

En el caso de que por modificaciones futuras del planeamiento, o bien por necesidades de mercado, o por cualquier otra causa el total de metros construibles se incrementara o disminuyera, el número de metros que le corresponderían a Comercial Ayose, S.A. se incrementaría o disminuiría en la misma proporción, dado que el pago del precio de la finca que en el futuro se transmitirá, como se ha dicho, está fijado en proporción al total de metros que se pueden edificar y no a un precio concreto y determinado.

En todo caso, el precio mínimo que se pacta, sea cual fuera la situación futura de la finca, es el de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES (750.000.000)** de pesetas.

A los efectos de determinar el sistema por el que Comercial Ayose, S.A. elegirá sus metros cuadrados representados en viviendas, se pacta el siguiente sistema:

1. Cuando Tegecovi, S.A. comience a edificar una zona, manzana o etapa del total del Plan, previamente deberá requerir fehacientemente a Comercial Ayose, S.A., para que ésta, en el plazo máximo de veinte días desde el requerimiento, elija a su entera voluntad un total de viviendas y parcelas que sumen el total de metros cuadrados que supongan en esa zona, manzana o etapa un trece por ciento (13%) del total de metros cuadrados a construir.
2. En ese momento, en un plazo no superior a 10 días, Tegecovi, S.A. procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente las parcelas que haya elegido Comercial Ayose, S.A., libre de cargas y gravámenes, y con la declaración de división y obra nueva en construcción.
3. Posteriormente, Tegecovi, S.A. procederá a la edificación del total de viviendas, construyendo las correspondientes a Comercial Ayose, S.A. en la misma proporción y en el mismo tiempo que el resto.
4. Una vez finalizada la construcción, y obtenida la Licencia de Primera Ocupación, las repetidas viviendas de Comercial Ayose, S.A. se le entregarán con ratificación de la escritura de obra nueva y división horizontal, y con las correspondientes licencias.
5. En el caso de que Comercial Ayose, S.A., en el plazo señalado de 20 días no eligiera las viviendas y parcelas que le corresponden, Tegecovi, S.A. elegirá a favor de Comercial Ayose, S.A. las referidas viviendas, con el mismo sistema señalado en los párrafos anteriores.
6. Una vez entregadas las viviendas a Comercial Ayose, S.A. por Tegecovi, S.A., ésta podrá, como luego se dirá, modificar el importe del Aval entregado en su momento, reduciéndolo por un importe igual al resultado de aplicar el al tanto por ciento de metros cuadrados de viviendas construidas sobre el total que le corresponden a Comercial Ayose, S.A. al importe del aval ascendente a **SETECIENTOS MILLONES (700.000.000)** de pesetas.

CUARTA.- Elevación a público.

Comercial Ayose, S.A. y Tegecovi, S.A., a requerimiento de cualquiera de ellas, elevarán a público el compromiso suscrito mediante este documento, una vez se que se obtenga la recalificación de los terrenos con la aprobación de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, así como con la obtención del resto de requisitos administrativos necesarios, tanto licencias como autorizaciones, debiéndose obtener igualmente y con anterioridad a dicho elevación a público, la

Handwritten notes at the top of the page, mostly illegible due to fading.

Handwritten notes on the right margin, including a vertical line and some scribbles.

Handwritten notes on the right margin, including a vertical line and some scribbles.

Handwritten notes at the bottom left of the page, mostly illegible.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**

El Secretario de la Comisión



segregación y división de las 5/6 partes de la finca que es propiedad de Comercial Ayose, S.A.

En el acto del otorgamiento de escritura de elevación a público del presente contrato de compromiso de transmisión futura, y un mismo acto, se deberán verificar los siguientes extremos:

- Escritura Pública en la que se transmitirá la propiedad y posesión de los terrenos a Tegecovi, S.A. objeto del presente contrato, excepto la parcela RU 9, quien podrá desde ese mismo momento disponer de los mismos otorgando escrituras de Obra Nueva y División Horizontal, Agrupación, Segregación, Hipoteca y todos aquellos documentos públicos o privados que fueran necesarios para llevar adelante el objeto del presente contrato, y del futuro que se suscriba, contemplando en dicha escritura todos los términos acordados en el presente contrato.
- Escritura Pública en la que se parcelará en tantas parcelas como correspondan, la parcela RU 9 a favor de Comercial Ayose, S.A.
- Tegecovi, S.A. entregará a Comercial Ayose, S.A. en el mismo acto de la firma de las anteriores escrituras, un aval expedido por entidad financiera de reconocido prestigio o Entidad Asegurados, por importe de SETECIENTOS MILLONES DE PESETAS, aval que se regulará en la siguiente estipulación.
- Tegecovi, S.A. entregará a Comercial Ayose, S.A. la cantidad de CINCUENTA MILLONES DE PESETAS (50.000.000) en el mismo acto.

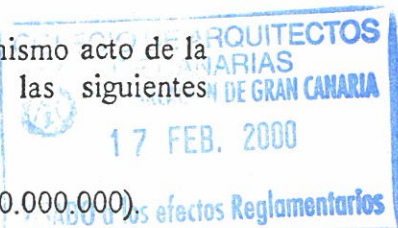
Hasta tanto no se cumplan los anteriores requisitos, como no podía ser de otra forma, la propiedad y posesión de la finca descrita en el expositivo I de este contrato la seguirá ostentando Comercial Ayose, S.A.; autorizando exclusivamente a Tegecovi, S.A. para que pueda verificar los siguientes actos:

1. Presentarse ante el Excmo. Ayuntamiento de La Oliva, como promotor del plan parcial referido, presentando cuantas solicitudes sean necesarias.
2. Realizar los planos topográficos que sean necesarios en la referida finca objeto del presente contrato.
3. Colocar en la mencionada finca cuantas banderolas o cartelera sea necesaria a los efectos de marketing de la promoción.

QUINTA.- Aval

El aval que Tegecovi, S.A. entregará a Comercial Ayose, S.A. en el mismo acto de la firma de la escritura de transmisión de los terrenos, tendrá las siguientes particularidades:

- Su importe será de SETECIENTOS MILLONES DE PESETAS (700.000.000).

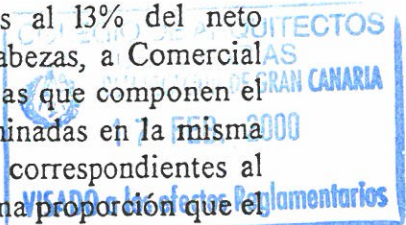




- Será emitido por entidad financiera o Aseguradora de reconocido prestigio y con domicilio social en España.
- Deberá ser cobrable a primer requerimiento a favor de Comercial Ayose, S.A. sin tener que demostrar o acreditar causa alguna, más que temporal.
- Su condicionado deberá quedar limitado a que en el plazo de seis años desde su otorgamiento deberán estar terminadas y con licencia de primera ocupación las viviendas que supongan el 13% de metros cuadrados que le corresponden a Comercial Ayose, S.A. Tal circunstancia se acreditará en cuanto a su incumplimiento mediante el levantamiento de un acta de presencia de un Notario, con emisión de fotografías al respecto, que unido al acta de requerimiento que se otorgue al Banco avalista dará lugar al cobro inmediato de la mencionada cantidad.
- Tegecovi, S.A. podrá solicitar la disminución sucesiva del importe del aval en las siguientes circunstancias:
 - Deberá hacerlo mediante requerimiento notarial a Comercial Ayose, S.A. por el que se acredite la finalización parcial de obra de las viviendas que se compromete a construir en favor de Comercial Ayose, S.A., mediante el acompañamiento de certificaciones parciales o finales de obras donde conste el tanto por ciento de viviendas acabadas y entregadas del total de viviendas que componen el total del Plan, certificaciones que deberán igualmente venir suscritas por un arquitecto nombrado al efecto por Comercial Ayose, S.A. En definitiva, a efectos de comprensión de la presente cláusula, se aclara en el siguiente sentido: Si a Comercial Ayose, S.A. le correspondieran como pago en especie un total de 100 viviendas, y se le hubieran entregado definitivamente 10, Tegecovi podrá requerirla para que le reduzca el aval en un 10%, esto es, setenta millones de pesetas.
 - Las disminuciones no podrán verificarse con anterioridad al transcurso de dos años desde el otorgamiento del mismo.
 - Para cualquier sustitución o disminución de los referidos avales, Tegecovi, S.A. deberá entregar un aval por la diferencia entre el sustituido y la obra certificada y terminada tal como se ha acordado más arriba, o lo que es lo mismo, siguiendo el ejemplo señalado en los párrafos anteriores, debería entregar un aval por seiscientos treinta millones de pesetas.

SEXTA.- Viviendas del precio en especie.

Tegecovi, S.A. irá construyendo las viviendas correspondientes al 13% del neto resultante del Proyecto de Edificación de Don Pedro Palmero Cabezas, a Comercial Ayose, S.A., según vayan siendo ejecutadas el resto de las viviendas que componen el SAU PSR 5, de tal manera que Comercial Ayose, S.A. tenga terminadas en la misma proporción sus viviendas con referencia al resto de las viviendas correspondientes al pago del precio, esto es, en las mismas fechas y al menos en la misma proporción que el resto de las viviendas que componen el SAU PSR 5.



Handwritten text, mostly illegible due to fading. Some words like "M. J. J." and "M. J. J." are visible.

Handwritten signature or initials, possibly "J. J. J." or similar, written vertically on the right margin.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **22 AGO. 2000**
El Secretario de la Comisión



Las calidades de materiales y construcción de las viviendas objeto del precio serán idénticas al del resto de las viviendas que Tegecovi, S.A. construya en el SAU PSR 5.

SÉPTIMA.- Cargas de las viviendas

Tegecovi, S.A. entregará a Comercial Ayose, S.A. las viviendas señaladas como pago de la transmisión, libres de cargas y gravámenes no pudiendo en ningún caso ser hipotecadas ni gravadas total o parcialmente por Tegecovi, S.A., ni siquiera en el momento del otorgamiento de la obra nueva en construcción.

OCTAVA.- Impuestos de la transmisión.

Tegecovi, S.A. deberá pagar el 4,5% del I.G.I.C. correspondiente al suelo - que se valora en SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESETAS (750.000.000) - en el momento de la firma de la escritura pública de transmisión.

Así mismo Comercial Ayose, S.A. deberá pagar el 4,5% del I.G.I.C. correspondiente al 13% de los metros cuadrados construidos que le corresponden, objeto del pago - que se valora en SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESETAS (750.000.000) - en el momento de la firma de la repetida escritura pública.

El Impuesto de Plusvalía se liquidará con arreglo a la Ley vigente.

NOVENA.- Urbanización y Edificación.

Todos los gastos de urbanización y edificación, anteproyecto, proyecto, honorarios de arquitecto y aparejador, licencias, obras de ejecución, escritura de obra nueva y división horizontal, agrupación, segregación, hipoteca, Registros, y demás actos necesarios para la conclusión del presente contrato serán por cuenta y riesgo de Tegecovi, S.A., que deberá ir haciendo frente a los mismos según vayan siendo necesarios para el desarrollo del objeto del presente contrato.

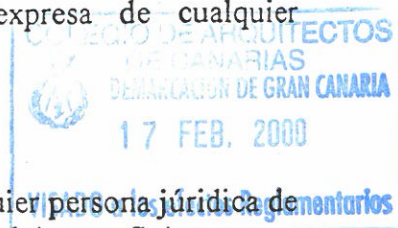
DECIMA.- Obras.

Tegecovi, S.A. deberá realizar a su costa todas las obras que sean necesarias para llevar adelante el anteproyecto y proyecto definitivo del arquitecto Don Pedro Palmero Cabeza, que se acompaña como anexo inseparable del presente documento.

El único responsable de las calidades de materiales, así como de la responsabilidad civil que pudiera existir por la ejecución de las obras anteriormente relatadas es Tegecovi, S.A. y la Dirección Facultativa, exonerando de forma expresa de cualquier responsabilidad a Comercial Ayose, S.A.

UNDECIMA.- Modificación de la personalidad.

Tegecovi, S.A. podrá ceder los derechos de este contrato a cualquier persona jurídica de la que ella forme parte. Igual derecho le corresponderá a Comercial Ayose, S.A.



1944-1945
1946-1947
1948-1949
1950-1951

1952-1953
1954-1955
1956-1957
1958-1959

1960-1961
1962-1963
1964-1965
1966-1967

1968-1969
1970-1971
1972-1973
1974-1975

1976-1977
1978-1979
1980-1981
1982-1983

1984-1985
1986-1987
1988-1989
1990-1991

1992-1993
1994-1995
1996-1997
1998-1999

2000-2001
2002-2003
2004-2005
2006-2007

2008-2009
2010-2011
2012-2013
2014-2015

2016-2017
2018-2019
2020-2021
2022-2023

2024-2025
2026-2027
2028-2029
2030-2031

2032-2033
2034-2035
2036-2037
2038-2039

2040-2041
2042-2043
2044-2045
2046-2047

2048-2049
2050-2051
2052-2053
2054-2055

2056-2057
2058-2059
2060-2061
2062-2063

2064-2065
2066-2067
2068-2069
2070-2071

2072-2073
2074-2075
2076-2077
2078-2079

2080-2081
2082-2083
2084-2085
2086-2087

2088-2089
2090-2091
2092-2093
2094-2095

DUODECIMA.- Penalización.

En el caso de que por cualquier circunstancia, Tegecovi, S.A. no cumpliera con lo que aquí se estipula, en especial el desarrollo edificativo y urbanístico a que aquí se compromete, dará lugar a la resolución del presente contrato, pudiendo Comercial Ayose, S.A. optar por la exigencia del cumplimiento del contrato, sin menoscabo de además proceder igualmente a la ejecución de los avales que obren en su poder, haciendo suya la obra ejecutada en las parcelas de su propiedad y que más arriba se han señalado, no debiendo proceder a devolución de cantidad alguna a favor de Tegecovi, S.A., ni siquiera los cincuenta millones que recibirá en su momento.

En el caso de que una vez obtenidas las licencias y requisitos administrativos, así como cumplidas por Tegecovi, S.A. las demás condiciones meritadas en la estipulación cuarta, Comercial Ayose, S.A. no llevara a efecto la elevación a público que se pacta en la misma estipulación, Tegecovi, S.A. podrá reclamar a Comercial Ayose, S.A. todas las cantidades que hubiese desembolsado en el desarrollo del proyecto objeto del presente contrato.

DECIMOTERCERA.- Sometimiento.

En caso de duda, discrepancia o incumplimiento del presente contrato ambas partes de mutuo acuerdo con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles se someten a los Juzgados y Tribunales de Fuerteventura.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado, así como los planos que se acompañan, llevándose cada parte un ejemplar.

TEGECОВI, S.A.
P.P.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **22 AGO. 2000**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

COMERCIAL AYOSE, S.A.

29 ABR. 2001

