

Título básico:

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

66

“ESQUINZO” 99

Situación:

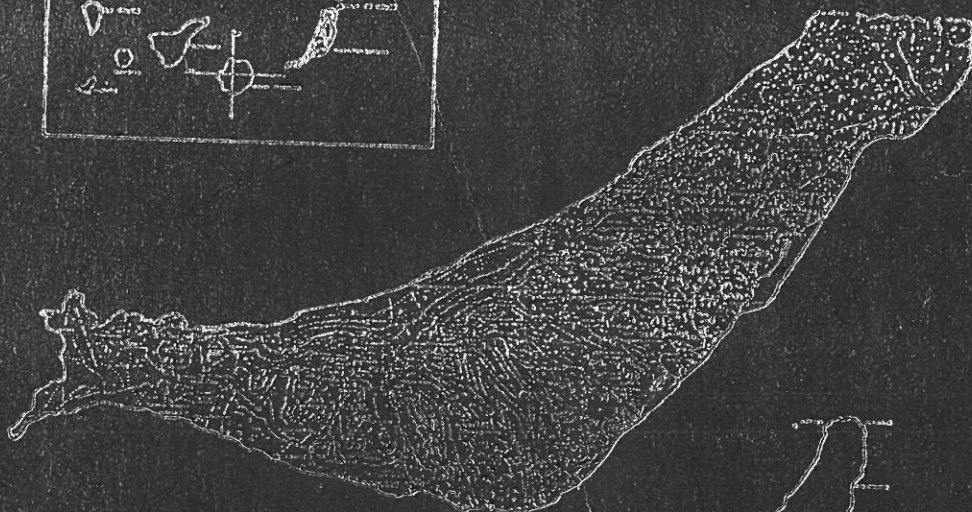
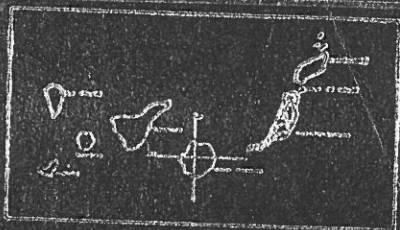
T.M.: PAJARA

ISLA: FUERTEVENTURA

PROVINCIA: LAS PALMAS

Promotor:

JUAN VILALLONGA GIRONA



Fecha de redacción:

DICIEMBRE, 1986

Autores del Proyecto:

Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Ricardo Sánchez Hormiga C. 5.754

José M.^a Pulg Estévez C. 7.511

C/ Virgen del Rosario, 7. 2.^a A. Pto. del Rosario
Teléfonos: 8512 57-59 Fuerteventura

Organismo destinatario:

AYUNTAMIENTO

DE

PAJARA

DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS

DE
P. A.

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO I.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

TITULO II.- NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 2.1.1. Definición y clases de condiciones

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

Art. 2.2.1. Definición

Art. 2.2.2. Aplicación

Art. 2.2.3. Relación entre edificación y parcela

Art. 2.2.4. Agrupación y segregación de parcelas

Art. 2.2.5. Linderos

Art. 2.2.6. Superficie de parcela

Art. 2.2.7. Parcela mínima

CAPITULO III. CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 2.3.1. Definición

Art. 2.3.2. Aplicación

Art. 2.3.3. Elementos de referencia

Art. 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela

Art. 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno

Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987

ALCALDE DEL SECRETARIO

- Art. 2.3.6. Referencias de la edificación
- Art. 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación
- Art. 2.3.8. Separación a linderos
- Art. 2.3.9. Retranqueo
- Art. 2.3.10. Separación entre linderos.
- Art. 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación
- Art. 2.3.12. Fondo edificable
- Art. 2.3.13. Area de movimiento de la edificación.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

- Art. 2.4.1. Definición
- Art. 2.4.2. Aplicación
- Art. 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada
- Art. 2.4.4. Superficie ocupable
- Art. 2.4.5. Coeficiente de ocupación
- Art. 2.4.6. Superficie libre de parcela

CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

- Art. 2.5.1. Definición
- Art. 2.5.2. Aplicación
- Art. 2.5.3. Superficie edificada por planta
- Art. 2.5.4. Superficie total edificada
- Art. 2.5.5. Superficie útil
- Art. 2.5.6. Superficie edificable
- Art. 2.5.7. Coeficiente de edificabilidad

Este documento fue aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE EDIFICACION

- Art. 2.6.1. Definición
- Art. 2.6.2. Aplicación
- Art. 2.6.3. Sólido capaz
- Art. 2.6.4. Cota de origen y referencia
- Art. 2.6.5. Altura de la edificación
- Art. 2.6.6. Construcciones por encima de la altura máxima
- Art. 2.6.7. Altura de piso
- Art. 2.6.8. Altura libre de piso
- Art. 2.6.9. Cota de planta de piso
- Art. 2.6.10. Planta
- Art. 2.6.11. Tipologías edificatorias

CAPITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE USO

- Art. 2.7.1. Definición
- Art. 2.7.2. Aplicación
- Art. 2.7.3. Tipificación de los usos
- Art. 2.7.4. Usos autorizados

CAPITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE

CAPITULO IX.- CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

CAPITULO X.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION

CAPITULO XI.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPITULO I.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

- Art. 3.1.1. Definición
- Art. 3.1.2. Condiciones de parcela
- Art. 3.1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela
- Art. 3.1.4. Condiciones de ocupación de la parcela
- Art. 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- Art. 3.1.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación
- Art. 3.1.7. Condiciones de uso
- Art. 3.1.8. Condiciones de higiene
- Art. 3.1.9. Condiciones de estética
- Art. 3.1.10. Condiciones de conservación
- Art. 3.1.11. Condiciones de protección

CAPITULO II.- ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA

- Art. 3.2.1. Definición
- Art. 3.2.2. Condiciones de parcela
- Art. 3.2.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela
- Art. 3.2.4. Condiciones de ocupación de la parcela
- Art. 3.2.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- Art. 3.2.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación
- Art. 3.2.7. Condiciones de uso
- Art. 3.2.8. Condiciones de higiene
- Art. 3.2.9. Condiciones de estética
- Art. 3.2.10. Condiciones de conservación

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

Art. 3.2.11. Condiciones de protección

CAPITULO III.- ZONA COMERCIAL

Art. 3.3.1. Definición

Art. 3.3.2. Condiciones de parcela

Art. 3.3.3. Condiciones de posición de la
edificación en la parcela

Art. 3.3.4. Condiciones de ocupación en la
parcela

Art. 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y
aprovechamiento

Art. 3.3.6. Condiciones de volumen y forma de
la edificación

Art. 3.3.7. Condiciones de uso

Art. 3.3.8. Condiciones de higiene

Art. 3.3.9. Condiciones de estética

Art. 3.3.10. Condiciones de conservación

Art. 3.3.11. Condiciones de protección

CAPITULO IV.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

Art. 3.4.1. Definición

Art. 3.4.2. Condiciones de parcela

Art. 3.4.3. Condiciones de posición de la
edificación en la parcela

Art. 3.4.4. Condiciones de ocupación en la
parcela

Art. 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y
aprovechamiento

Art. 3.4.6. Condiciones de volumen y forma de
la edificación

Art. 3.4.7. Condiciones de uso

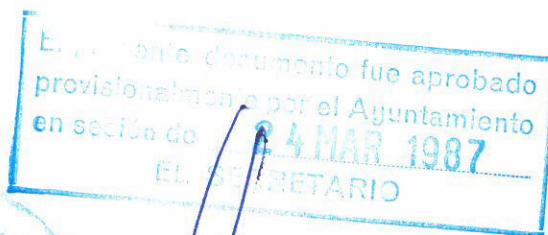
Art. 3.4.8. Condiciones de higiene

Art. 3.4.9. Condiciones de estética

Art. 3.4.10. Condiciones de conservación

Art. 3.4.11. Condiciones de protección

CAPITULO V.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

ORDENANZAS

TÍTULO I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Las Palmas de G.C.

- Artículo 1.1.** La presente ordenación tiene carácter de Plan Parcial, conforme a lo dispuesto por el Programa de Actuación Urbanística "Esquinzo" y el Plan General del Municipio de Pájara.
- Artículo 1.2.** Quedan sometidas a dichas normas técnicas los programas globales de la urbanización, las condiciones de las zonas previstas por el Plan Parcial y las dotaciones y características de los servicios urbanísticos.
- Artículo 1.3.** El Plan se desarrolla a nivel de Plan Parcial de de Ordenación, según Ley del Suelo.
- Artículo 1.4.** Una vez aprobado definitivamente el presente Plan los terrenos sometidos al mismo, se califican como SUELO URBANO, conforme el artículo 78 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y se desarrollará urbanísticamente mediante el proyecto o proyectos de urbanización de manera que los terrenos dispongan de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, se obtendrá la calificación de SOLAR con arreglo al Art. 82 de la vigente Ley del Suelo.

Se debe entender el Art. 82.1., de la Ley del Suelo en vigor, en lo que se refiere al acceso rodado, en el sentido más amplio, esto es que se permite el afrontamiento de la parcela con vía pública peatonal, siempre que con ello se garantice la funcionalidad del uso, y se asegure el enlace con las redes de infraestructura de todos los servicios.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **2 MAR 1987**
EL SECRETARIO

Artículo 1.5. Se dispondrá de la facultad de edificar, cuando los terrenos adquieran la condición de SOLAR, o cuando se dé cumplimiento al Art. 40 o Art. 41, según el caso, del Reglamento de Gestión Urbanística que desarrolla la vigente Ley del Suelo.

Artículo 1.6. El Plan Parcial es insuficiente para el desarrollo de su ejecución urbanística en tanto no se apruebe el Proyecto o Proyectos de Urbanización por fases.

Artículo 1.7. No se concederá licencia de obras de edificaciones mientras no esté aprobado el Proyecto de Urbanización de la fase correspondiente, el Proyecto de Ordenación del Polígono de Actuación mediante el estudio de detalle y aprobación del Proyecto de Urbanización complementaria si lo necesitase.

Artículo 1.8. Redacción de los Proyectos de Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tendrán el contenido que especifica el Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la vigente Ley del Suelo.

Con especial énfasis en las siguientes determinaciones:

- a) Ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan, completando la red viaria (rodada o peatonal) definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio estudio de detalle.
- b) Establecerá las alineaciones y rasantes de estas vías interiores a que se refiere el apartado anterior.
- c) El estudio de detalle concretará, tanto en dotación como en ubicación, las plazas de aparcamientos en el interior de los polígonos, a razón de 1 plaza/100 m² de edificación en cumplimiento del Art. 10 del Anexo de Reglamento de Planeamiento en vigor.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987

Artículo 1.9. Los terrenos objeto de la presente Ordenación se clasifican en:

- Polígonos de Actuación
- Espacios libres de uso público

Los polígonos de actuación son las superficies de suelo destinadas a los usos residenciales, dotacional-comercial y de equipamiento que específicamente determina el Plan de Ordenación. Los espacios libres de uso público son los previstos por el Plan Parcial en el exterior o interior de los polígonos de actuación, zonas verdes, red viaria, circulación peatonal, parques y jardines de uso público.

Artículo 1.10. Los usos previstos por el Plan de Ordenación son:

a) **Residencial.** - Comprendiendo viviendas unifamiliares y colectivas en edificación abierta y edificación abierta de hostelería.

b) **Dotacional.** - Comprendiendo equipamiento, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

c) **Comercial**

d) **Espacios libres** - Comprendiendo:

- Áreas verdes públicas
- Plazas y parques ajardinados de expansión
- Aparcamientos públicos de superficie
- Viales de circulación rodada

Artículo 1.11. Parcelaciones y reparcelaciones.

El suelo edificable podrá ser objeto de parcelación y reparcelación si fuese necesario.

Serán llevados a cabo, por decisión propia de los adjudicatarios y siempre que el polígono de actuación se pretenda desarrollar por parcelas de diferente titularidad dominical.

Será de aplicación cuanto se establece en la Ley del Suelo y el Reglamento de Reparcelación.

Este presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

Artículo 1.12. Redacción de Proyectos de Parcelación.

Objeto: Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en el interior de los polígonos de actuación, en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación; cuando la edificación no se realice por promoción única.

Ambito: Se realizarán como mínimo sobre cada módulo de promoción.

Contenido: Los proyectos de parcelación se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) Relación o cuantificación de volúmenes para cada módulo de promoción o parcela, que se deriva del correspondiente Estudio de Detalle
- b) Los proyectos de parcelación constarán como mínimo:

- Memoria y planos justificativos, recogiendo los criterios y determinaciones del Plan.

- Relación de parcelas con sus superficies

- Cédulas urbanísticas de todas las parcelas de acuerdo con la Ley del Suelo.

- Relación o cuantificación de volúmenes derivados del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 1.13. Agrupación de parcelas.

Podrán realizarse en parcelas colindantes con análogas características de uso, conservando las ordenanzas especiales de la zona, edificabilidad, altura, retranqueos, etc..

Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos independientes siempre que las ordenanzas no los limite.

Artículo 1.14. Segregación de parcelas.

Podrán utilizarse cuando las parcelas resultantes cumplan con los mínimos establecidos.

Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

Mantendrán las ordenanzas vigentes para la parcela segregada, y no rebasarán los porcentajes de ocupación, edificabilidad, alturas, etc., que el Plan destina a la misma.

Los retranqueos a linderos serán los mismos que para la parcela segregada, pero referidos a los nuevos linderos.

Artículo 1.15. Será obligatorio el que la totalidad de los proyectos que pretendan realizarse sobre las parcelas integrantes de un polígono de actuación justifique su relación con la ordenación general del mismo, y el cumplimiento de las previsiones de dicha ordenación.

Artículo 1.16. Cuando un polígono de actuación se desarrolle por promoción única, no será necesario la relación previa del proyecto de parcelación. Debiéndose tan solo realizar la ordenación general del polígono, mediante el Proyecto de estudio de detalle, justificando las dotaciones de equipo en relación con el Plan Parcial. Dicho expediente será aprobado por el Ayuntamiento de Pájara, tramitándose conjuntamente con el Proyecto de edificación de la correspondiente licencia de construcción.

Artículo 1.17. El desarrollo de la edificación de un polígono de actuación (por promoción única), puede realizarse por etapas y/o sin agotamiento del aprovechamiento total de su edificabilidad, siempre que se justifique que las dotaciones del equipamiento previsto en cada etapa y en sus sucesivas ampliaciones está cumpliendo las previsiones del Plan Parcial. En tales casos no se permitirá la segregación de parcelas de dicho polígono de actuación para lo cual siempre será necesario la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 1.18. Las obras de reforma o ampliación se sujetarán en todo lo dispuesto en los artículos y sus proyectos se someterán a igual trámite que el establecido para los de nueva construcción.

Artículo 1.19. Las obras de edificación y cerramiento ejecutadas, se ajustarán en todo al proyecto presentado en el Ayuntamiento.

Artículo 1.20. Además de lo anterior, serán de aplicación todas las disposiciones legales, que afectaren al presente Plan Parcial, estableciese la Ley del Suelo (Titulo II) por el Municipio, Provincia o Estado.

Artículo 1.21. Los técnicos del Ayuntamiento de Pájara podrán comprobar en cualquier momento de la obra que esta corresponde al Proyecto aprobado y será facilitada esta inspección por el propietario.

Artículo 1.22. Las presentes normas ordenanzas generales y particulares para cada zona, podrán ser modificadas a lo largo del desarrollo del Plan, a instancia de los adjudicatario o de terceras personas jurídicas o naturales.

Dicho trámite tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento de Pájara, con información pública de un mes aprobándose definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
SECRETARIO

TITULO I

NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Definición y clases de condiciones

Las presentes determinaciones regulan las condiciones generales a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno; para ello se establecen las siguientes condiciones generales:

- Condiciones generales de parcela
- Condiciones generales de posición en la parcela
- Condiciones generales de ocupación de parcela
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- Condiciones de volumen y forma
- Condiciones generales de uso
- Condiciones generales de higiene
- Condiciones generales de estética
- Condiciones generales de conservación
- Condiciones generales de protección

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

Artículo 2.2.1. 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.

Artículo 2.2.2. 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.

Artículo 2.2.3. 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 sólo podrá destinarse a espacio libre.

Artículo 2.2.4. Agrupación o segregación de parcelas

Podrá realizarse la agrupación con parcelas colindantes de análogas características de uso, siendo de 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, bien sea rodado o peatonal.

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.

Artículo 2.2.5. 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, aquel 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 que cumpla que por él se haya proyectado el acceso a la parcela. En caso de cumplimentar lo anterior varios linderos, el frente de parcela será aquel que esté circundado por la vía de mayor

jerarquía por su tipología.

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

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

Artículo 2.2.6. Superficie de parcela

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

Artículo 2.2.7. 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.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 24 MAR. 1987
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Corporación Local acordó la

CAPITULO III.- CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

fecha 23 FEB. 1988

Artículo 2.3.1. Definición

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

El Secretario de la Comisión,

provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 24 MAR. 1987

Artículo 2.3.2. 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.

Artículo 2.3.3. 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 par fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 2.3.4. 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:** definidas en el Art. 2.2.5.
- b) **Alineación exterior o 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.
- c) **Alineación interior o privada:** es la línea que señala el planeamiento para establecer

la separación entre la parcela 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.
- e) **Edificios colindantes:** son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987

Artículo 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno

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

- a) **Rasante:** como rasante en general se entenderá la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas.
- 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 +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura, en relación a la misma.
- d) **Rasante de la edificación:** se tomará, en general, la cota del bordillo en el punto medio del lindero frontal más bajo.

Artículo 2.3.6. 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

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

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 aquel, 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 del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha 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.

Artículo 2.3.7. 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.

c) **Remetida o retranqueada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior 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 la línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 2.3.8. Separación a linderos

1º La separación a los linderos es la distancia

Este presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

al lindero de referencia más próximo desde cada punto del plano de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquel.

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 de linderos.

- 2º 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 cual es el testero, se medirán las separaciones, de modo que redunden 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.

Artículo 2.3.9. Retranqueo

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

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

Artículo 2.3.10. Separación entre linderos.

- 1.- La separación entre edificios 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 perimetros que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.

Se permitirán patios interiores (limitados por cuerpos de edificación) según se exprese en las 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 las 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.

Artículo 2.3.12. 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.

Artículo 2.3.13. Area de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar condiciones de posición.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
SECRETARIO

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Artículo 2.4.1. 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.

Artículo 2.4.2. 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 parametros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 2.4.3. 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.

Artículo 2.4.4. Superficie ocupable.

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

Este documento fue aprobado
por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987

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 de linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 2.4.5. Coeficiente 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 este valor el que sea de aplicación.

Artículo 2.4.6. 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.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 2.5.1. 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.

Artículo 2.5.2. 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.

Artículo 2.5.3. Superficie edificada por planta.

- 1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la 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, sin que compute, salvo prohibición expresa de la normativa de uso o la particular de la zona, las cubriciones con claraboyas y lucernarias traslúcidas, 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 veinte por ciento (20%) a la

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
El Secretario

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 analógicos 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 sean 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 25%.

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

- 5.- Los semisótanos en general no computarán, salvo que se destinen al uso característico, de estar permitido, en cuyo caso computarán el 100%. En caso de destinarse al uso compatible, de estar permitido, computarán el 50%.

En caso de que el uso característico de la zona sea comercial computarán el 50%.

- 6.- Los sótanos, en general no computarán, en relación con su ubicación altimétrica en referencia a la edificación, únicamente en el caso de destinarse al uso característico, de estar permitido, computarán el 100%. En caso de destinarse al uso compatible no computarán.

En caso de que el uso característica de la zona sea el comercial, lo sótanos no computarán. se destinen a los usos autorizados, en otro caso, computan el 100%

Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

Artículo 2.5.4. Superficie total edificada.

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

Se ha de entender que esta definición tiene solamente un contenido puramente físico y no urbanístico.

Artículo 2.5.5. 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 superficie 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.

Artículo 2.5.6. 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, y que corresponderá a la suma de las superficies definidas en el artículo 2.5.3.

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 edificable, que como máximo podrá edificarse en cada zona, mediante el coeficiente de edificabilidad.

Artículo 2.5.7. Coeficiente de edificabilidad.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

- 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, entendiendo 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.
- 3.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parametro 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 Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 MAR 1988 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente Reglamento.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

CAPITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION

Artículo 2.6.1. 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.

Artículo 2.6.2. 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.

Artículo 2.6.3. Sólido capaz.

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

Artículo 2.6.4. Cota de origen y referencia en relación a la edificación.

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

Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**

SECRETARIO

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 cota natural del terreno.

Artículo 2.6.5. 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, hasta la cota de origen y referencia.

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

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.

Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

Artículo 2.6.6. 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 cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la altura de la cornisa.

c) Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros de la altura de la cornisa.

2.- Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

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 el buen hacer constructivo.

Artículo 2.6.7. Altura de piso.

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

Artículo 2.6.8. Altura libre de piso.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987

EL SECRETARIO

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de 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, igual o mayor de 2,50 metros y menor de 3,50 metros, salvo que se destine a espacios comunes o de uso colectivo del edificio (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).

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988

acordó la

Artículo 2.6.9. 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 cual se refiera la medición.

Artículo 2.6.10. Planta.

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

Se considerarán 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.

El uso autorizado en cada caso se establecerá en las normas particulares de cada zona.

La altura libre, no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Salvo el caso de garajes.

- b) Semisótano: se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja y cuyo hueco de luces por encima de la cota de referencia

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 24 MAR 1987

no sea superior nunca a 1,20 metros.

El uso autorizado, en cada caso, se establecerá en las normas particulares de cada zona.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimo absoluto de doscientos veinticinco (225) centímetros y 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 ciento veinte (120) centímetros, 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.

- c) **Planta baja:** planta que en más de un cincuenta por ciento (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.

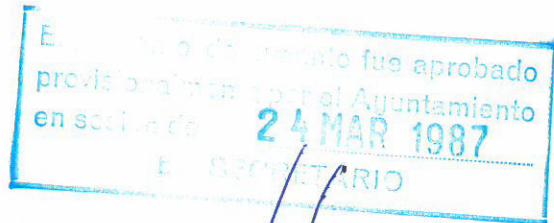
Artículo 2.6.11. Tipologías edificatorias.

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 fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) **Edificación entre medianeras,** la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al

menos, con los linderos laterales.

- c) **Edificación agrupada en hilera o adosada:** es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en la proporción entre número de viviendas y número de parcela.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



Este documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

CAPITULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 2.7.1. 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 el Plan Parcial.

Artículo 2.7.2. Aplicación.

- 1.- Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada una de ellos se establece.
- 2.- No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaran a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en éste título.
- 3.- En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuere de aplicación.

Artículo 2.7.3. 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 criterios siguientes:

- a) **Uso característico:** es aquel 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 su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

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 del P.G. o de las Ordenanzas de los
Planes Parciales o Especiales, por
imposibilitar la consecución de los
objetivos de la ordenación en 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 o 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.

Artículo 2.7.4. Usos autorizados.

En el territorio, dentro del Plan
Parcial, objeto de la presente modificación de
Ordenanzas, solamente se autorizarán los usos
que a continuación se exponen, siendo las normas

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

particulares las que, para cada zona, fije el uso que le corresponda.

2.7.4.1. 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:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de las Palmas de Gran Canaria, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la

a) Vivienda en edificación unifamiliar aislada.

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

El Secretario de la Comisión,



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

El documento fue aprobado
por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
El SECRETARIO

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.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB 1988**, ha acordado aprobar, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial.

Las Palmas de G.C.

El Secretario General de la Comisión

Se permitirá el uso de la vivienda para despachos o estudios de presiones liberales.

2.7.4.2. Uso comercial.

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor 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 por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

sesenta y cuatro (64) de la
Clasificación Nacional de
Actividades Económicas (CNAE), los
restaurantes, bares y cafeterías,
incluidas en el epígrafe sesenta y
cinco (65), a excepción del apartado
seiscientos cincuenta y dos (652) y
los servicios personales del
epígrafe noventa y siete (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 setecientos cincuenta
(750) metros cuadrados de
superficie de venta en comercios
alimentarios y dos mil quinientos
(2.500) metros cuadrados 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 setecientos
cincuenta (750) metros cuadrados
de superficie de venta en el
comercio alimentario y dos mil
quinientos (2.500) metros
cuadrados en los no alimentarios.

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

I) **Comercio alimentario:** cuando

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 24 MAR 1987

El SECRETARIO



se ~~se~~ trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados 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 autoservicios, pueden ser:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de

fecha

23 FEB. 1988

APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-

sento expalente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



2.1. Autoservicios hasta ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie

2.2. Superservicios: de más de ciento veinte y cinco (125) metros cuadrados hasta cuatrocientos (400) metros cuadrado de venta.

2.3. Supermercados: de más de cuatrocientos (400) hasta setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de venta.

3.- Economatos y cooperativas de 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 sec-

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

24 MAR 1987

EL SECRETARIO

ciones: 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 basicamente 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 e independiente. Asimismo se incluyen oficinas 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 en todos sus niveles.
- b) **Oficinas privadas:** cuando es una entidad privada que presta servicio.
- c) **Despachos profesionales domésticos:** cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

La Comisión de
Ambiente de Canarias
fecha 23
APROBACIÓN
sentido exparte
Las Palmas de G.

El Secretario



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

c) **Salas de reunión:** cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (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.

2.7.4.3. 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 idioma, academias, etc) y la investigación.

b) **Cultura:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas,

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

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 cultural, 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.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 mayo 1988**, acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

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

El Secretario de la Comisión
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

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **21 MAR 1987**
EL SECRETARIO

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.

La Comisión de Medio Ambiente y Medio Ambiente de las Palmas de G.C. **23 FEB 1988**
APROBACIÓN DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO AMBIENTE DE LAS PALMAS DE G.C.
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.

2.7.4.4. 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 y 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.

El presente proyecto fue aprobado
por el Ayuntamiento de Fuerteventura
en sesión de 24 MAR 1988.
SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 23 FEB. 1988 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre
sente expediente.
Las Palmas de G.C.

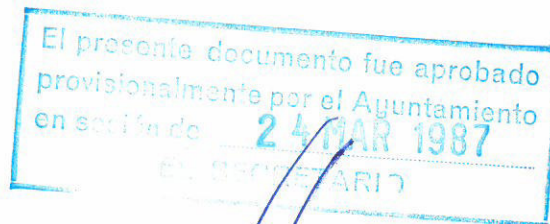
El Secretario de la Comisión,



CAPITULO VIII.- CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE.

La edificación e instalación que se realicen en los terrenos ordenados por este Plan, se ajustarán a las condiciones específicas que estén establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y demás Organos competentes.

No obstante las Ordenanzas municipales de cada zona, podrá imponer condiciones particulares en ésta materia.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



CAPITULO IX.- CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

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

- 1.- No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio.
- 2.- No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos.
- 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 metros de altura y todos presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **23 FEB. 1988** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
SECRETARIO

CAPITULO X.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION.

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

La urbanización dispondrá de un servicio de limpieza, con medios mecánicos y personal suficiente para garantizar las necesidades de la zona.

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. Todo ello, hasta la creación de la Junta de Conservación, que asumirá dichas competencias, o la cesión de las obras y servicios a la Administración competente.

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

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 23 FEB. 1988 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



CAPITULO XI.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

Será de aplicación a este Plan Parcial Especial, toda la normativa que al respecto indiquen las Normas Complementarias y Subsidiarias para la Provincia de Las Palmas, así como las disposiciones existentes en la materia de rango superior.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **23 FEB, 1988** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

TITULO III

NORMAS DE EDIFICACION PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPITULO I.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Artículo 3.1.1. Definición

Corresponde a las zonas de carácter residencial de menor admisibilidad de edificación, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Se distinguen tres grados: EXTENSIVA I, EXTENSIVA II y EXTENSIVA III.

Artículo 3.1.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas. Concretando para ésta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

La parcela mínima para los distintos grados son los siguientes:

EXTENSIVA I.- Quinientos metros cuadrados (500 m²). Se considerará por tanto, indivisible toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²).

EXTENSIVA II.- Quinientos metros cuadrados (500 m²). Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²).

EXTENSIVA III.- Mil metros cuadrados (1.000 m²). Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

Artículo 3.1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos.

La separación a los linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo de cuatro metros.

b) Patios separados entre cuerpos de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, pudiendo desarrollarse la edificación dentro de una misma parcela, en varios cuerpos, quedando libre la disposición de la misma al mejor criterio de diseño, siempre que la separación entre edificios, medida en horizontal, entre dos cualesquiera, sea como mínimo la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a cinco metros (5 m).

23 FEB. 1988
acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-

Artículo 3.1.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación para los distintos grados, los siguientes:

Extensiva I. Cincuenta por ciento (50%)

Extensiva II.- Treinta por ciento (30%)

Extensiva III.- Treinta por ciento (30%)

Quedando el resto de la parcela como zona libre de edificación privada o comunal.

Artículo 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, según los tres grados son:

Extensiva I.- 0,50 m²/m²

Extensiva II.- 0,30 m²/m²

Extensiva III.- 0,30 m²/m²

No computarán como superficies edificables, aquellas superficies destinadas a instalaciones obligadas para el uso principal a que se destine el edificio, cocina, lavandería, almacenes, servicios técnicos, etc., siempre que estén situadas en sótanos o semisótanos y el uso a que se destine el edificio sea de Hotel o Aparthotel.

Artículo 3.1.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia.

Se tomará como cota de origen, para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales.

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, para los distintos grados, son las siguientes:

Extensiva I.- 2 Plantas (7,50 m)

Extensiva II.- 2 Plantas (7,50 m)

Extensiva III.- 1 Planta (3 m)

c) Tipología de la edificación.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la parcela, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.1.7. Condiciones de uso.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado.

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, según lo establecido en las condiciones generales.

El uso comercial, para los distintos grados, es el siguiente:

Extensiva I.- Diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

Extensiva II.- Diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

Extensiva III.- No se permitirá, como uso compatible, el comercial.

No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

Artículo 3.1.8. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.9. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **23 FEB. 1988** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

CAPITULO II.- ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA

Artículo 3.2.1. Definición.

Comprende a las zonas de carácter residencial de mayor admisibilidad de edificación, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Artículo 3.2.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

La parcela mínima se fija en mil metros cuadrados (1.000 m²). Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

Artículo 3.2.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos.

La separación de la edificación a los linderos frontales será como mínimo la altura de la edificación en cada punto (mínimo 5 m) y la mitad de la altura (mínimo 3 m) al resto de los linderos.

b) Separación entre edificios.

La separación entre edificios, tanto si están en una misma parcela, como en parcelas colindantes, será siempre superior a la suma de las alturas totales de ambos.

c) Patios y separación de cuerpos de la

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

edificación.

Cuando el proyecto contiene varios cuerpos de edificación con una misma unidad de diseño, la separación mínima entre ellos será superior una vez y media, la altura total del más alto.

Artículo 3.2.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación el cincuenta por ciento (50%), quedando el resto de la parcela, como zona libre de edificación privada o comunal.

Artículo 3.2.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, se establece en 1,00 m²/m².

No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas a instalaciones obligadas para el uso principal a que se destine el edificio, cocinas, lavanderías, almacenes, servicios técnicos, etc, siempre que estén situados en sótano o semisótano.

Artículo 3.2.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

Se tomará como cota de origen para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales.

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa de la edificación, se fija en tres plantas, medida a partir de la cota de origen y referencia, de manera que la altura total de la edificación, según la definición establecida en las condiciones generales, no sobrepasará en ningún caso los diez metros (10 m). Pudiendo desarrollarse el cinco por ciento (5%) de la edificabilidad total en un máximo de cinco (5) plantas o diecisiete metros (17 m).

c) Tipología de la edificación.

La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

Artículo 3.2.7. Condiciones de uso.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado.

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, sin exclusiones.

En planta baja, sótano o semisótano, se permitirá como uso compatible con el residencial, el uso comercial, integrado en el mismo edificio o en edificio aislado, para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, conforme determina el Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre y disposiciones complementarias. El grado de permisibilidad del uso comercial del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 24 MAR 1987

total de la parcela.

No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

Artículo 3.2.8. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.9. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Canarias, en sesión celebrada el 24 MAR 1987.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 22 FEB 1988, acordó la aprobación "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

CAPITULO III.- ZONA COMERCIAL.

Artículo 3.3.1. Definición.

Comprende a las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Artículo 2.3.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

Comercial General.

La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m²). La parcela deberá tener como mínimo tres metros (3 m) de frente a una vía, bien rodada o peatonal.

Comercial Bulevar.

Las parcelas son precisamente las que figuran en el plan 3.A.1.

Artículo 3.3.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos

Comercial general.

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

Comercial Bulevar.

La separación a linderos de todos los

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1988**

planos de fachada, será como mínimo de dos metros (2 m).

Artículo 3.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación.

La superficie máxima ocupada se concretará por aplicación de las restantes condiciones de las Ordenanzas.

Artículo 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, será:

Comercial General 1 m²/m²

Comercial Bulevar 0,77 m²/m²

No computarán como superficie edificable aquellas ubicadas en sótano y computándose el 50% las ubicadas en semisótano.

Artículo 3.3.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia

Se tomará como cota de origen para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el Art. 2.6.4. de las condiciones generales.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

Artículo 3.3.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales
establecidas.



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **23 FEB. 1988** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

CAPITULO IV.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

Artículo 3.4.1. Definición.

Comprende esta zona los espacios reservados para el equipamiento comunitario que requieren las diferentes zonas residenciales, según la zonificación establecida en la ordenación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen dentro de ellas, las siguientes zonas:

- Docente-cultural
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Socio-cultural
 - Deportivo-esparcimiento
 - Administrativo
- La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

Regirán para todas ellas las condiciones siguientes:

Artículo 3.4.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima

Será el estudio de detalles y el proyecto de parcelación correspondiente de los polígonos, las que determinen su distribución espacial de los distintos usos.

Artículo 3.4.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para estas zonas las siguientes determinaciones.

presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 21 MAR 1987
EL SECRETARIO

a) Separación a linderos

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

Artículo 3.4.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación

Se establece como coeficiente de ocupación máximo para las parcelas resultantes de los estudios de detalle correspondientes al sesenta por ciento (60%).

Artículo 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta de las parcelas, se establece en 1 m²/m².

Artículo 3.4.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia

Se tomará como cota de origen para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el Art. 2.6.4. de la condiciones generales.

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

referencia, será de tres plantas (12 m.)

c) Tipología de la edificación

La edificación en cualquier parcela resultante, será aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la "Resolución" del proyecto de Ordenanza de Urbanismo de Las Palmas de G.C.

Artículo 3.4.7. Condiciones de uso.

Como uso característico de la zona, se establece el uso dotacional - equipamiento en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

El Secretario de la Comisión

Artículo 3.4.8. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.4.9. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.4.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.4.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

CAPITULO V.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 3.5.1. Definición y condiciones.

Comprende las zonas verdes y demás espacios libres de carácter público que se establecen en las condiciones generales de uso de las presentes ordenanzas.

Esta zona corresponde a terrenos de uso público, se prohíbe cualquier tipo de edificación y de parcelación, solamente se podrán desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines.

Estas instalaciones quedarán definidas en los Proyectos de Urbanización y Jardinería correspondientes.

Puerto del Rosario, Diciembre de 1.986

Los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga, Colegiado N° 5.764
Fdo.: José Mª Puig Estevez, Colegiado N° 7.511

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Corporación de Las Palmas de G.C.
fecha **23 FEB. 1988**
APROBACIÓN DEFINITIVA del proyecto
señalada por
Las Palmas de G.C.



El Secretario de la Comisión,



DOCUMENTO Nº 5

DESARROLLO DEL PLAN

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

24 MAR 1988
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de acuerdo

23 FEB. 1988

La Comisión "DEFINITIVA" del plan de ordenación urbanística de Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

DOCUMENTO 5.- DESARROLLO DEL PLAN

5.0. CONSIDERACIONES GENERALES

5.1. PRIMERA ETAPA

5.1.1. DURACION

5.1.2. REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

5.1.2.1. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. INSTALACIONES Y SERVICIOS

5.1.2.2. EDIFICABILIDAD

5.1.2.2.1. RESIDENCIAL

5.1.2.2.2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

5.1.2.2.3. COMERCIAL

5.1.3. POBLACION PREVISTA

5.1. SEGUNDA ETAPA

5.2.1. DURACION

5.2.2. REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

5.2.2.1. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. INSTALACIONES Y SERVICIOS

5.2.2.2. EDIFICABILIDAD

5.2.2.2.1. RESIDENCIAL

5.2.2.2.2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

5.2.2.2.3. COMERCIAL

5.2.3. POBLACION PREVISTA

5.3. TERCERA ETAPA

5.3.1. DURACION

5.3.2. REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

- Suministro de energía eléctrica en A.T.
hasta 5.400 kw/día.

5.3.2.2. Edificabilidad

5.3.2.2.1. Residencial. Se ejecutará:

100% del polígono P-1

100% del polígono P-3

100% del polígono P-6

100% del polígono P-7

30% de la reserva a disposición del 10% del aprovechamiento en polígono P-3

5.3.2.2.2. Equipamiento comunitario e institucional. Se ejecutará:

30% de los polígonos P-3 y P-5

5.3.2.2.3. Comercial. Se ejecutará:

68,8% del comercial general I

5.3.3. POBLACION PREVISTA

Se prevé un incremento de población en esta tercera etapa de 1.350 habitantes.

La Comisión de Urbanismo y
Ambiente de Las Palmas, en sesión de
fecha **23 FEB. 1988** acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente proyecto.
Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**

EL SECRETARIO

5.2.2.2.2. Equipamiento comunitario e institucional. Se ejecutará:

30% de los polígonos P-3 y

P-5

5.2.2.2.3. Comercial. Se ejecutará:

31,2% del comercial
general I

50% del comercial general
II

100% del especial especial
III

5.2.3. POBLACION PREVISTA.

La población prevista en la segunda etapa es de 1.350 habitantes, lo que arroja un total, similar a la primera etapa de 3.150 habitantes.

5.3.- TERCERA ETAPA

5.3.1. DURACION

La duración de esta tercera y última etapa es de 3 años, es decir el 10º, 11º y 12º año a partir de la fecha de aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

5.3.2. REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

5.3.2.1. Obras de infraestructura, instalaciones y servicios.

En esta etapa se completan todas las obras de infraestructura y urbanización.

Las obras a ejecutar en esta tercera etapa son las siguientes:

Ampliación de:

- Potabilizadora de agua hasta 900 m3/día
- Depuración de agua hasta 900 m3/día

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

En esta etapa se ejecutarán las obras del sector izquierdo, siendo este el más cercano al barranco de Butihondo. Se acabará de ejecutar la red viaria, bulevar y redes generales, quedando las instalaciones completadas en base a la totalidad de la población prevista al final de esta etapa.

Las obras a ejecutar en esta segunda etapa son las siguientes:

- 100% de la red viaria
- 100% de la red de agua potable
- 100% de la red de riego
- 100% de la red de saneamiento
- 100% de la red eléctrica y de alumbrado público.
- 100% de la red de teléfono
- Ampliación de suministro de energía eléctrica en A.T. hasta 3.780 kw/día
- Potabilizadora de agua hasta 630 m³/día
- Depuración de agua hasta 630 m³/día
- Depósito de agua potable.

5.2.2.2. Edificabilidad

5.2.2.2.1. Residencial. Se ejecutará:

100% del polígono P-2

100% del polígono P-4

30% del polígono P-9

30% de la reserva a disposición del 10% del aprovechamiento medio en el polígono P-3

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

5.1.2.2. Edificabilidad

5.1.2.2.1. Residencial: Se ejecutará:

100% del polígono P-8

70% del polígono P-9

100% del polígono P-10

40% de la reserva a
disposición del 10% del
aprovechamiento medio, en el
polígono P-3

5.1.2.2.2. Equipamiento comunitario e institucional. Se ejecutará:

40% de los polígonos P-3 y P-5

5.1.2.2.3. Comercial. Se ejecutará:

100% del comercial general II

100% del comercial especial I

100% del comercial especial II

5.1.3. POBLACION PREVISTA

La población total prevista en la primera
etapa es de 1.785 habitantes.

5.2.- SEGUNDA ETAPA

5.2.1. DURACION

La duración máxima será de cinco años, es
decir, las correspondientes a los años 5º, 6º, 7º,
8º y 9º, a contar a partir de la fecha de aprobación
del Proyecto de Urbanización correspondiente.

5.2.2. REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

5.2.2.1. Obras de infraestructura, instalaciones y servicios.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

5.1.1. DURACION

Se desarrollará en el plazo de cuatro años, es decir, el 1º, 2º, 3º y 4º año, contados a partir de la fecha de aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

5.1.2. REALIZACIONES Y ZONAS QUE COMPRENDE

5.1.2.1. Obras de infraestructura, instalaciones y servicios.

En esta etapa se realizará el sector derecho, denominando de esta forma al sector más cercano al barranco de Esquinzo. Se ejecutará toda la infraestructura y urbanización, así como las instalaciones y servicios necesarios en función de la población prevista en esta fase.

Las obras a ejecutar en esta primera etapa son las siguientes:

- Red viaria 55%
- Red de agua potable 55%
- Red de riego 75%
- Red de saneamiento 65%
- Red eléctrica y alumbrado público . 45%
- Red telefonica 50%
- 1 potabilizadora de agua con producción hasta 360 m3/día
- Depuración de agua hasta 360 m3/día
- Deposito de agua potable
- Suministro de energia eléctrica en A.T. hasta 2.160 kw/día
- Deposito de riego
- Intersección a nivel con la carretera GC-640
- Variante de la carretera GC-640

UNTO DEL SECRETARIO

5.0. CONSIDERACIONES GENERALES

5.1. PRIMERA ETAPA

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

5.3.2.1. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. INSTALACIONES
Y SERVICIOS

5.3.2.2. EDIFICABILIDAD

5.3.2.2.1. RESIDENCIAL

5.3.2.2.2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E
INSTITUCIONAL

5.3.2.2.3. COMERCIAL

5.3.3. POBLACION PREVISTA

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **23 FEB. 1988** acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Vto. Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



DOCUMENTO Nº 6

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

Comisión de Urbanismo y
Ampliación de Canarias, en sesión

DOCUMENTO 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6.0.- INTRODUCCION

6.1.- VALORACION DE LAS OBRAS

6.2.- COSTES TOTALES DEL PROGRAMA

- 6.2.1.- Honorarios de Proyecto PAU
- 6.2.2.- Honorarios del Proyecto Plan Parcial
- 6.2.3.- Honorarios del Proyecto de Urbanización
- 6.2.4.- Coste de realización de las obras
- 6.2.5.- Honorarios de Dirección de Obra
- 6.2.6.- Costes de venta
- 6.2.7.- Gastos generales y de gestión del promo-
tor
- 6.2.8.- Mejoras en los sistemas generales

6.3.- ESTIMACION DE LOS INGRESOS TOTALES POR LA PROMO-
CION

- 6.3.1.- Introducción
- 6.3.2.- Estudio de la superficie
- 6.3.3.- Criterios cualitativos en orden a la
valoración de la edificabilidad en el
ambito del núcleo. Cálculo de las
variables
- 6.3.4.- Fórmula de homogeneización
- 6.3.5.- Coeficiente de homogeneización
- 6.3.6.- Justificación y asignación del valor al
módulo de edificación
- 6.3.7.- Ingresos estimados por polígono

6.4.- PROGRAMA DE EDIFICACION

6.5.- RESUMEN ECONOMICO FINANCIERO

6.6.- CONCLUSIONES

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

DOCUMENTO 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6.0.- INTRODUCCION

El Art. 74 del Reglamento de Planeamiento establece que uno de los documentos que deberá contener un Programa de Actuación Urbanística es el Estudio Economico Financiero, que justifique su viabilidad en función de los recursos de financiación del adjudicatario del órgano urbanístico actuante.

6.1. VALORACION DE LAS OBRAS

Se ha realizado una medición de las obras necesarias para la ejecución del Programa de Actuación Urbanística, y se ha evaluado un coste actual para las inversiones de la infraestructura prevista, tomando como precios, de referencia los actuales del mercado. La valoración se ha hecho en dos sectores, entendiéndose por tales el izquierdo y derecho del territorio que queda dividido por el barranco.

SECTOR IZQUIERDO:

1.- Movimiento de tierras:

190 x 22.489 4.272.910.-

TOTAL MOVIMIENTO DE TIERRAS

4.272.910.-

2.- Red viaria

Bordillos: 3.050 x 1.670	5.093.500.-
Aceras: 4.250 x 1.960	8.330.000.-
Pavimento: 8.422 x 1.100	9.264.200.-
Zona Verde: 8.317 x 280	2.328.760.-
Peatonales: 12.213 x 875	10.686.375.-
Bulevar: 8.666 x 3.000	25.998.000.-
Obras de Fábrica	2.500.000.-

TOTAL RED VIARIA

64.200.835.-

3.- Red de agua potable

Tubería 150-200 : 1.100 x 2.500 .	2.760.000.-
Tubería 80-125 : 2.250 x 2.000 .	4.500.000.-
Arquetas : 14 x 25.000	350.000.-
Piezas especiales, T, brida, etc.	1.500.000.-

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
SECRETARIO

Potabilizadora 105.000.000.-
Tubería 50: 190 x 1.850 351.500.-

TOTAL RED DE ABASTECIMIENTO. 114.451.500.-

4.- Red de riego

Tubería 80-110: 1.350 x 2.000 ... 2.700.000.-
Tubería 50: 2.200 x 1.500 3.300.000.-
Piezas 20% 1.200.000.-

TOTAL RED DE RIEGO 7.200.000.-

5.- Red de saneamiento

Saneamiento, pozos, imbornales
2.200 x 6.000 13.200.000.-
Impulsión: 1.250 x 3.170 3.962.500.-
Estación impulsión 1 x 1.650.000 1.650.000.-

TOTAL RED DE SANEAMIENTO ... 18.812.500.-

6.- Red Eléctrica

6.1. Media y Baja Tensión

Línea M.T. 1.000 x 4.600 4.600.000.-
ET y Entronque 5 x 3.000.000 ... 15.000.000.-
Línea BT 1.320 x 5.000 6.600.000.-
Puntos de Toma BT 15 x 30.000 . 450.000.-
Arquetas BT 25 x 17.000 425.000.-

27.075.000.-

6.2. Alumbrado Público

Línea AP 3.590 x 3.000 10.770.000.-
Luminarias viales 30 x 95.000 2.850.000.-
Luminarias peat. 35 x 70.000 2.450.000.-
Cuadros AP 3 x 250.000 750.000.-

16.820.000.-

TOTAL RED ELECTRICA 43.895.000.-

7.- Red Telefónica

1 pasos Aero-sub, incluso arqueta
1 x 50.000 50.000.-
6 arqueta-armario de tomas
6 x 40.000 240.000.-
Canalización 900 x 4.000 3.600.000.-

TOTAL RED TELEFONICA 3.890.000.-

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

8.- Señalización

Partida de señalización 500.000.-
TOTAL SEÑALIZACION 500.000.-

9.- Zonas Verdes 12.000.000.-

TOTAL ZONAS VERDES 12.000.000.-

TOTAL VALORACION SECTOR IZQUIERDO .. 269.222.745

SECTOR DERECHO:

1.- Movimiento de tierras:

190 x 17.894 3.399.860.-

TOTAL MOVIMIENTO DE TIERRAS 3.399.860.-

2.- Red viaria

Bordillos: 1.850 x 1.670 3.089.500.-
Aceras: 2.532 x 1.960 4.962.720.-
Pavimento: 17.650 x 1.100 19.415.000.-
Zona Verde: 4.564 x 280 1.277.220.-
Peatonales: 2.250 x 875 1.968.750.-
Bulevar: 18.053 x 3.000 54.159.000.-
Obras de Fábrica 2.500.000.-

TOTAL RED VIARIA 76.372.890.-

3.- Red de agua potable

Tubería 150-200 : 400 x 2.500 . 1.000.000.-
Tubería 80-125 : 1.600 x 2.000 . 3.200.000.-
Arquetas : 6 x 25.000 150.000.-
Piezas especiales, T, brida, etc. 1.000.000.-
Potabilizadora 105.000.000.-
Deposito 22.000.000.-
Tubería 50: 60 x 1.850 110.000.-

TOTAL RED DE ABASTECIMIENTO. 132.460.000.-

4.- Red de riego

Tubería 80-110: 1.650 x 2.000 ... 3.300.000.-
Tubería 50: 1.000 x 1.500 1.500.000.-
Piezas 20% 960.000.-
Depósito 15.000.000.-

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 21 MAR 1987

TOTAL RED DE RIEGO 20.760.000.-

5.- Red de saneamiento

Saneamiento, pozos, imbornales
1.650 x 6.000 9.900.000.-
Impulsión: 200 x 3.170 634.000.-
Estación impulsión 1 x 1.650.000 1.650.000.-
Depuradora 25.000.000.-

TOTAL RED DE SANEAMIENTO 37.184.000.-

6.- Red Eléctrica

6.1. Media y Baja Tensión

Línea M.T. 1.000 x 4.600 3.220.000.-
ET y Entronque 4 x 3.000.000 12.000.000.-
Línea BT 1.180 x 5.000 5.900.000.-
Puntos de Toma BT 10 x 30.000 300.000.-
Arquetas BT 15 x 17.000 255.000.-

21.675.000.-

6.2. Alumbrado Público

Línea AP 2.160 x 3.000 6.480.000.-
Luminarias viales 35 x 95.000 3.325.000.-
Luminarias peat. 40 x 70.000 2.800.000.-
Cuadros AP 3 x 250.000 750.000.-

13.355.000.-

TOTAL RED ELECTRICA 35.030.000.-

7.- Red Telefónica

1 pasos Aero-sub, incluso arqueta
1 x 50.000 50.000.-
1 arqueta general, acometida y
derivación: 1 x 80.000 80.000.-
6 arqueta-armario de tomas
6 x 40.000 240.000.-
Canalización 900 x 4.000 3.600.000.-

TOTAL RED TELEFONICA 3.970.000.-

8.- Señalización e Intersección

Partida de señalización 1.000.000.-
Intersección 13.000.000.-

TOTAL SEÑALIZACION E INT.. 14.000.000.-

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

9.- Zonas Verdes 8.000.000.-
TOTAL ZONAS VERDES 8.000.000.-
TOTAL VALORACION SECTOR DERECHO 331.176.750
SECTOR IZQUIERDO 269.222.745.-
SECTOR DERECHO 331.176.750.-
TOTAL VALORACION 600.399.495.-

6.2. COSTES TOTALES DEL PROGRAMA

El Programa de Actuación Urbanística se desarrollará de acuerdo con la BASE QUINTA, en cuatro etapas de tres años de duración.

El importe de los gastos y la fecha en que se producen, cuyo resumen se adjunta en el Cuadro del presente estudio, son los siguientes:

6.2.1. Honorarios de Proyecto

Según tarifas vigentes, Real Decreto 3.066/1.978 del 1 de Diciembre, los honorarios son los siguientes:

$$H = 1.500 \times Fa \times Fp \times S$$

Siendo

$$Fa = 3,13$$

$$Fp = 2,95$$

$$S = 170,00$$

$$H = 1.500 \times 3,13 \times 2,95 \times 170 = 2.354.543 \text{ Pts}$$

6.2.2. Honorarios de Plan Parcial

Según tarifas vigentes, Real Decreto 3.066/1.978 de 1 de Diciembre, los honorarios son los siguientes:

$$H = 6.000 \times Fa \times Fp \times S$$

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987** EL SECRETARIO

Siendo:

$$\begin{aligned} Fa &= 3,13 \\ Fp &= 2,95 \\ S &= 170 \end{aligned}$$

$$H = 6.000 \times 3,13 \times 2,95 \times 170 = 9.418.170 \text{ Ptas.}$$

6.2.3. Honorarios de Proyecto de Urbanización

La estimación de los honorarios en base al presupuesto estimado, y según las tarifas en vigor:

$$\begin{aligned} H &= P \times \frac{Cu}{100} \times 0,7 \\ Cu &= 3,15 \\ P &= 600.399.495 \\ H &= 13.238.809 \text{ Ptas.} \end{aligned}$$

6.2.4. Coste de realización de las obras

Las obras de urbanización se van a ejecutar en dos fases. En una primera fase se va a realizar el sector derecho, según se puede apreciar en el plano de planta. El plazo de ejecución de esta primera fase es de 48 meses, con pago de certificaciones a partir del tercer trimestre del primer año de la primera etapa.

Coste medio trimestre:

$$\begin{aligned} \text{Primera Fase} &= \frac{331.176.750}{16} = 20.696.000 \text{ Pts.} \end{aligned}$$

La segunda Fase, en la que se ejecuta el sector izquierdo, comenzará a continuación de la primera fase, siendo su plazo de ejecución de 60 meses, lo que arroja un coste trimestral de: Coste trimestral de la

$$\begin{aligned} \text{Segunda Fase} &= \frac{269.222.795}{20} = 13.461.137 \text{ Pts.} \end{aligned}$$

6.2.5. Honorarios de Dirección de Obra

Primera Fase de Ejecución. Sector Derecho.

Tecnico Superior :

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 24 MAR 1987

$$H = P \times \frac{Cu}{100} \times 0,7 \times 0,5$$

$$= 331.176.750 \times \frac{3,15}{100} \times 0,7 \times 0,5 = 3.651.224.-$$

Tecnico de Grado Medio

$$0,75 \times 3.651.224 = 2.738.418.-$$

$$TOTAL = 6.389.642.-$$

$$Coste Trimestral = \frac{6.389.642}{16} = 399.353 \text{ Pts.}$$

Segunda Fase de Ejecución. Sector Izquierdo.

Tecnico Superior:

$$H = P \times \frac{Cu}{100} \times 0,7 \times 0,5$$

$$= 269.222.745 \times \frac{3,15}{100} \times 0,7 \times 0,5 = 2.968.181.-$$

Tecnico de Grado Medio

$$0,75 \times 2.968.181 = 2.226.136.-$$

$$TOTAL = 6.389.642.-$$

6.2.6. Coste de venta

Para los costes de venta, propaganda, comisiones, etc, se estima un valor de 400.000.- pesetas trimestrales y con duración completa a lo largo de las 4 etapas

$$Total \ 400.000 \times 48 = 19.200.000.-$$

6.2.7. Gastos generales y de gestión del promotor

Se imputan en este apartado todos los gastos



El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**

generales de gestión del promotor a lo largo de la actuación, que se estiman en 500.000 Ptas trimestrales, abarcando a la totalidad de los 12 años.

Total 500.000 x 48 = 24.000.000.-

6.2.8. Mejoras en los sistemas generales

Como actuación a realizar en la primera etapa, se plantea la realización de una variante a la Carretera General de Tarajalejo a Morro Jable, que introduce una mejora fundamental, no sólo al propio sistema general sino, lo que es más importante, mejora uno de los índices de aptitudes a la hora de selección del terreno.

Se estima su valor en 22.000.000 Ptas, con una longitud de 1.100 metros al coste medio de 20.000 Ptas/ml.

El coste de ejecución del Proyecto y de Dirección de Obra se estima en 5% del coste de ejecución.

5% x 22.000.000 = 1.100.000 Pts.

La inversión se realizará en el tercer y cuarto año de la primera etapa.

6.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS TOTALES POR LA PROMOCION

6.3.1. Introducción

Para poder hacer una estimación objetiva de la promoción del PAU, es necesario hacer evaluar la superficie vendible o promocionable con los mismos criterios usados en el cálculo del aprovechamiento medio.

En este caso, los parámetros o coeficientes tratarán de homogenizar los polígonos atendiendo a las mismas variables de edificabilidad, ubicación, situación respecto a los sistemas generales y aptitud en función del medio físico, que se ponderarán de acuerdo con su grado de influencia.

6.3.2. Estudio de la superficie

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 FEB 1987
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

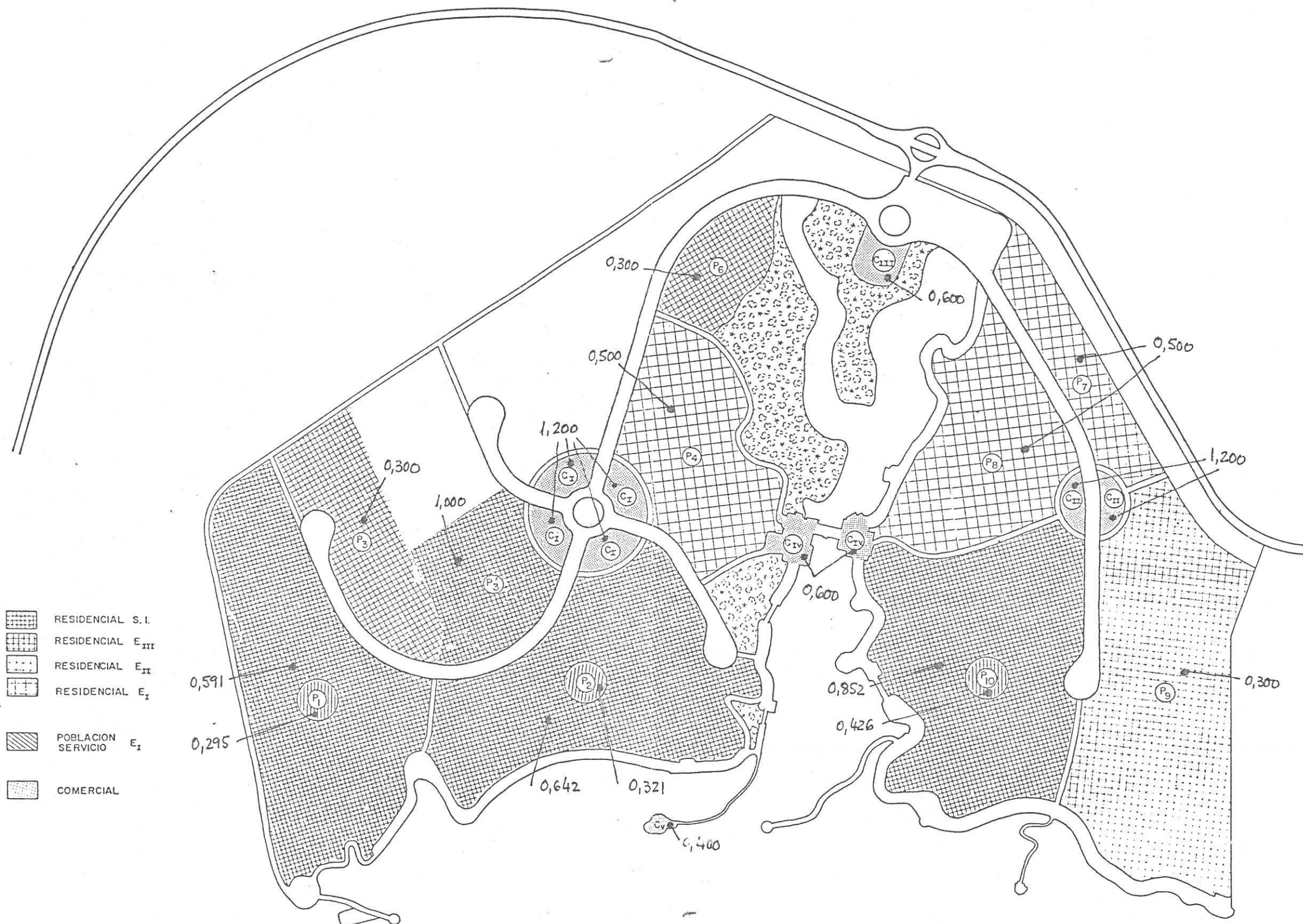
La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 23 FEB. 1988 acordó la
APROBACIÓN "PROVISORIA" del pre-
sentado por el Sr. D. J. J. J.
Las Palmas de Gran Canaria

El Secretario de la Comisión,



ESQUEMA Nº 1
RELACION ENTRE ZONAS Y POLÍGONOS

- ZONA 1
- RESIDENCIAL S.I.
 - RESIDENCIAL E_{III}
 - RESIDENCIAL E_{II}
 - RESIDENCIAL E_I
- ZONA 2
- POBLACION SERVICIO E_I
- ZONA 3
- COMERCIAL



A efectos económicos el PAU está diseñado en 9 y cuatro zonas comerciales, ya que para esta valoración de ingresos por promoción se excluyen, por supuesto, las superficies de cesión obligatoria, quedando su relación de la siguiente forma:

ZONA	POLIGONO	SUPERF. POLIGONO	SUPERF. ZONA
Z-1	P-1	35.548	214.882
	P-2	32.686	
	P-3	12.500	
	P-4	20.082	
	P-6	8.400	
	P-7	10.606	
	P-8	20.862	
	P-9	41.800	
	P-10	32.398	
	P-1	5.745	16.149
Z-2	P-2	5.283	
	P-10	5.121	
	CG-I	7.596	
Z-3	CG-II	2.364	15.810
	CE-I	2.000	
	CE-II	3.400	
	CE-III	450	
TOTAL			246.841

6.3.3. Criterios cualitativos en orden a la valoración de la edificabilidad en el ámbito del núcleo. Cálculo de las

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

ESQUEMA Nº 2

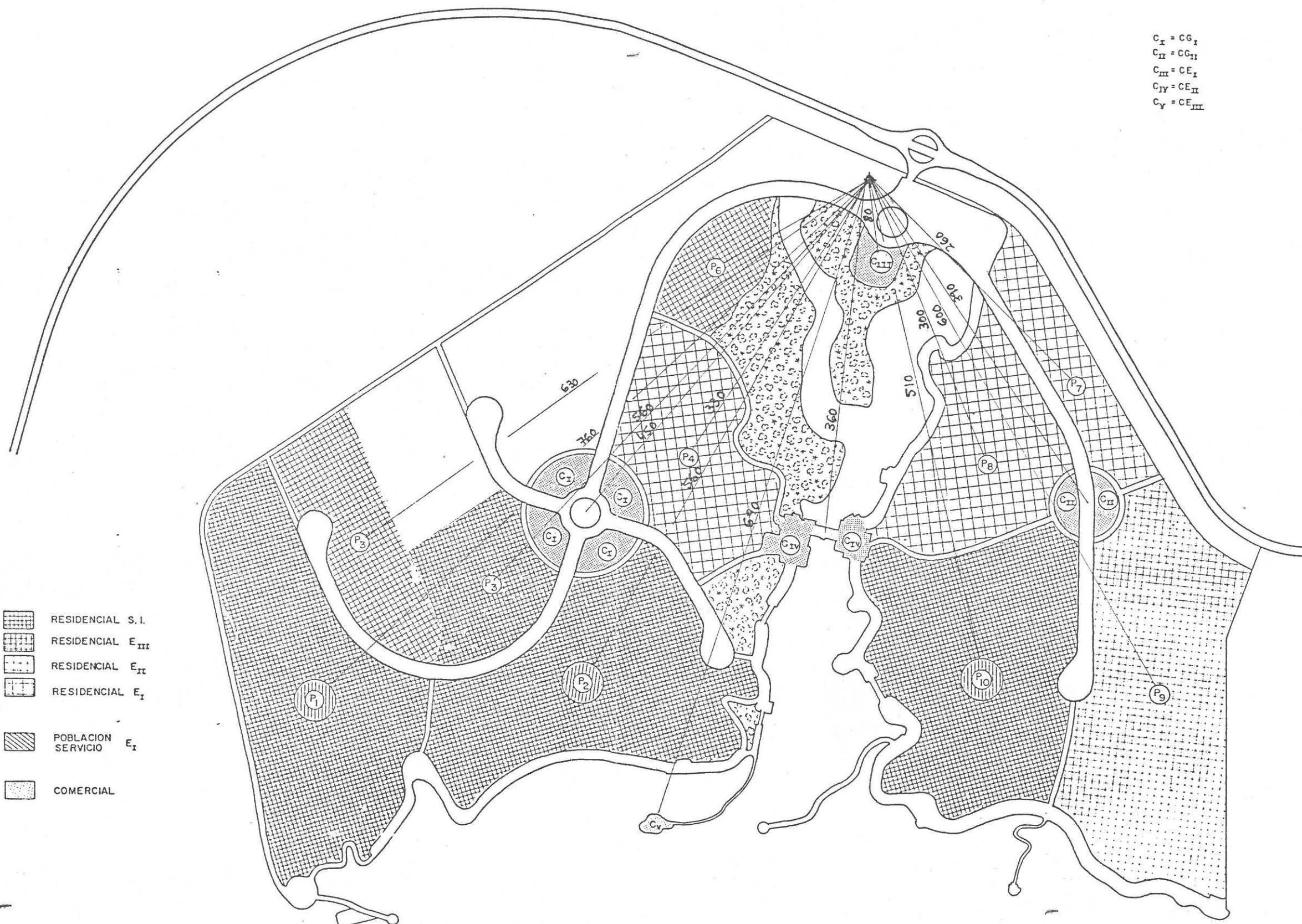
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de la Junta, en sesión de
fecha **23 FEB. 1988** acordó la
APROBACIÓN PROVISIONAL de la
señalada "PROYECTO" del pre-
Las Palmas

El Secretario de la Comisión,



- ZONA 1
- RESIDENCIAL S.I.
 - RESIDENCIAL E_{III}
 - RESIDENCIAL E_{II}
 - RESIDENCIAL E_I
- ZONA 2 POBLACION SERVICIO E_I
- ZONA 3 COMERCIAL



C_I = CG_I
 C_{II} = CG_{II}
 C_{III} = CE_I
 C_{IV} = CE_{II}
 C_V = CE_{III}

variables

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO

Tal como se ha expuesto anteriormente y se hizo en el cálculo del aprochamiento medio, las variables para el diseño de los coeficientes se van a clasificar de la siguiente manera:

- 1.- Atendiendo a la edificabilidad
- 2.- Atendiendo a su ubicación respecto al mar
- 3.- Atendiendo a su situación respecto a la estructura general
- 4.- Atendiendo a su situación respecto a los sistemas generales
- 5.- Atendiendo a la aptitud del asentamiento en función de la valoración del medio físico.

6.3.3.1. Edificabilidad (V1)

De acuerdo con la tipología de edificación prevista en el PAU, se fijan los siguientes coeficientes:

POLIGONO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	V-1
P-1	35.548	0,591	0,550
	5.745	0,295	
P-2	32.686	0,642	0,597
	5.283	0,321	
P-3	12.500	0,300	0,300
P-4	20.082	0,500	0,500
P-6	8.400	0,300	0,300
P-7	10.606	0,500	0,500
P-8	20.862	0,500	0,500
P-9	41.800	0,300	0,300
P-10	32.398	0,852	0,794
	5.121	0,426	
CG-I	7.596	1,200	1,200

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

ESQUEMA Nº 3

UBICACION RESPECTO AL MAR

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
fecha **23 Feb. 1988** acordó
APROBACIÓN PROVISIONAL del p
sobre el plan
Las Palmas de C.C.



En cumplimiento de la Comisión,



- ZONA 1
- RESIDENCIAL S.I.
 - RESIDENCIAL E.III
 - RESIDENCIAL E.II
 - RESIDENCIAL E.I
- ZONA 2
- POBLACION E.I
 - SERVICIO
- ZONA 3
- COMERCIAL

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 MAR 1987**
 EL SECRETARIO

CG-II	2.364	1,200	1,200
CE-I	2.000	0,600	0,600
CE-II	3.400	0,500	0,500
CE-III	450	0,400	0,400
TOTAL		V-1	8,341

El valor del coeficiente coincide con el aprovechamiento del polígono, de tal forma que las intensidades de los mismos influyan en su valoración.

En sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-

6.3.3.2. Ubicación (V 2).

Con este coeficiente se trata de valorar el polígono en función de su relación con el mar, exponiendo máximo de atracción en estas actuaciones de tipo turístico, fijando el parámetro de acuerdo con su cercanía o alejamiento

POLIGONO	DISTANCIA	V 2
P-1	260	9,5
P-2	190	10
P-3	400	9
P-4	400	9
P-6	550	8,5
P-7	530	8,5
P-8	430	9
P-9	230	10
P-10	220	10
CG-I	340	9,5
CG-II	380	9

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

ESQUEMA Nº 4

SITUACION RESPECTO A LA ESTRUCTURA GENERAL

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **23 FEB. 1988** acordó la
APROBACIÓN DEFINITIVA del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



- ZONA 1
- RESIDENCIAL S.I.
 - RESIDENCIAL E_{III}
 - RESIDENCIAL E_{II}
 - RESIDENCIAL E_I
- ZONA 2 POBLACION SERVICIO E_I
- ZONA 3 COMERCIAL

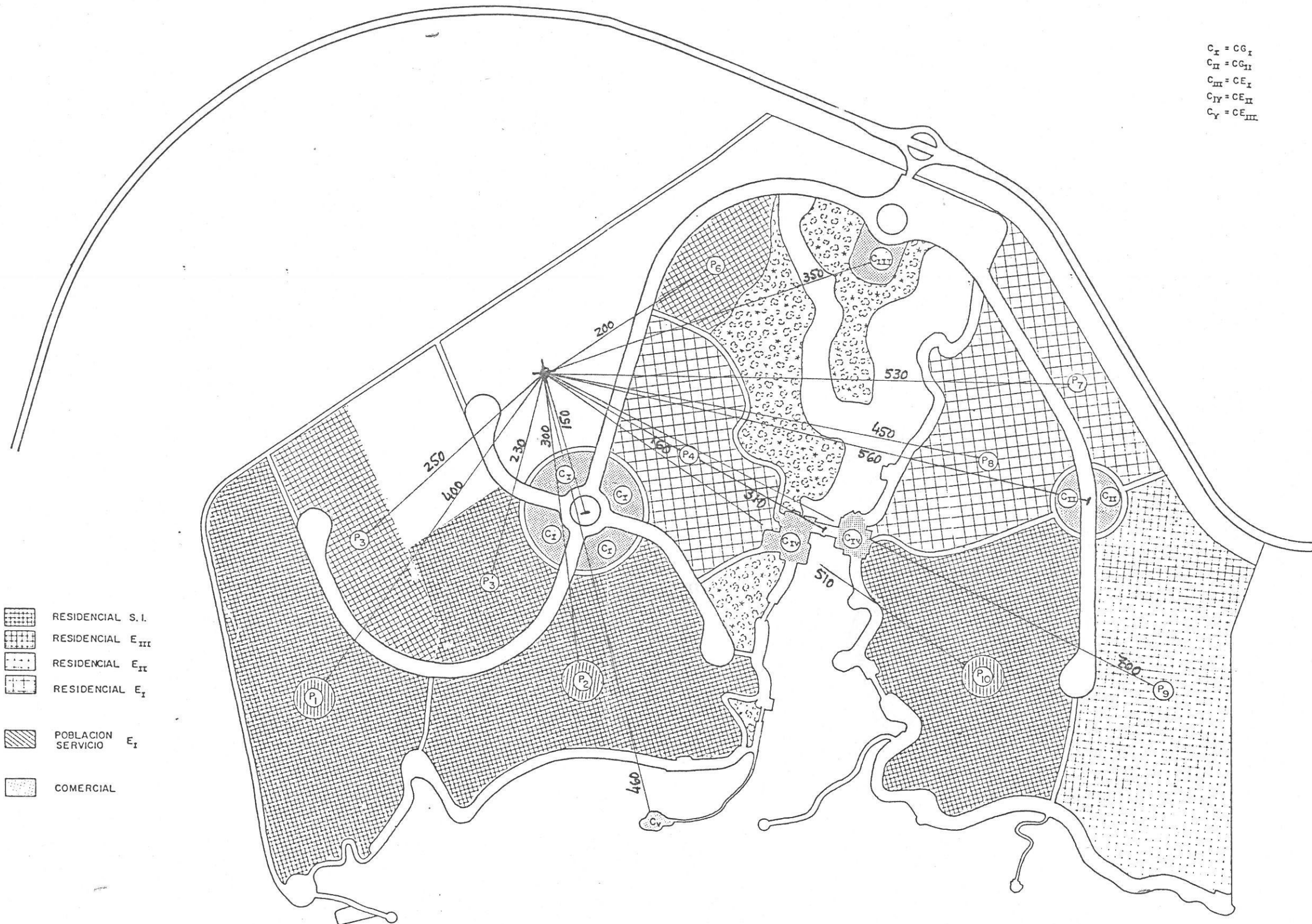
$$C_I = CG_I$$

$$C_{II} = CG_{II}$$

$$C_{III} = CE_I$$

$$C_{IV} = CE_{II}$$

$$C_Y = CE_{III}$$



CE-I	580	8
CE-II	300	9,5
CE-III	20	10
TOTAL		129,5

El presente documento fue aprobado
provisión V-2
en sesión de 23 MAR 1987
EL SECRETARIO

6.3.3.3. Situación respecto a la estructura general (V 3)

Al estar la superficie concentrada enclavada en dos áreas diferentes y separadas por el barranco, esta variable fijará el valor del alejamiento respecto al centro de gravedad del equipamiento que se localiza en el lado izquierdo.

POLIGONO	DISTANCIA	V 3
P 1	400	1,3
P 2	300	1,7
P 3	250	2,0
P 4	160	3,1
P 6	200	2,5
P 7	530	0,9
P 8	450	1,1
P 9	700	0,7
P 10	510	1,0
CG I	150	3,3
CG II	560	0,9
CE I	350	1,4
CE II	310	1,6
CE III	460	1,1
TOTAL	V 3	22,6

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **24 MAR 1987**
EL SECRETARIO



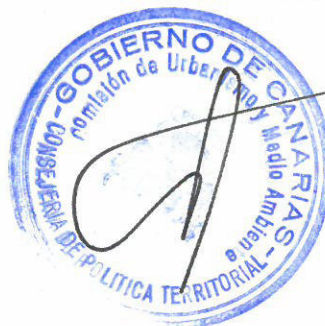
Handwritten signature in blue ink.

ESQUEMA Nº 5

SITUACION RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **23 FEB. 1988** acordó la
APROBACIÓN DE LA "ALTERNATIVA" del pre-
sente documento.
Los firmantes son:

El Secretario de la Comisión,



6.3.3.4. Situación respecto a los sistemas generales (V 4)

Para poder fijar este coeficiente, establecemos que el compendio de sistemas generales, tales como carretera, líneas eléctricas A.T., depuradora, potabilizadora, intersección, etc, inciden negativamente sobre la cercanía al polígono de referencia, dado el carácter turístico de esta actuación.

Se establece como punto de referencia el lugar geométrico de tales sistemas generales y el coeficiente valorará inercialmente el alejamiento del polígono a dicha referencia.

El presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. en sesión de 23 FEB. 1988

El Secretario de la Comisión,

POLIGONO	ALEJAMIENTO	V 4
P 1	760	7,6
P 2	560	5,6
P 3	630	6,3
P 4	330	3,3
P 6	170	1,7
P 7	260	2,6
P 8	300	3,0
P 9	600	6,0
P 10	510	5,1
CG I	450	4,5
CG II	390	3,9
CE I	80	8,0
CE II	360	3,6
CE III	690	6,9
TOTAL		68,10

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO



ESQUEMA Nº 6

APTITUD DEL ASENTAMIENTO EN EL MEDIO FISICO

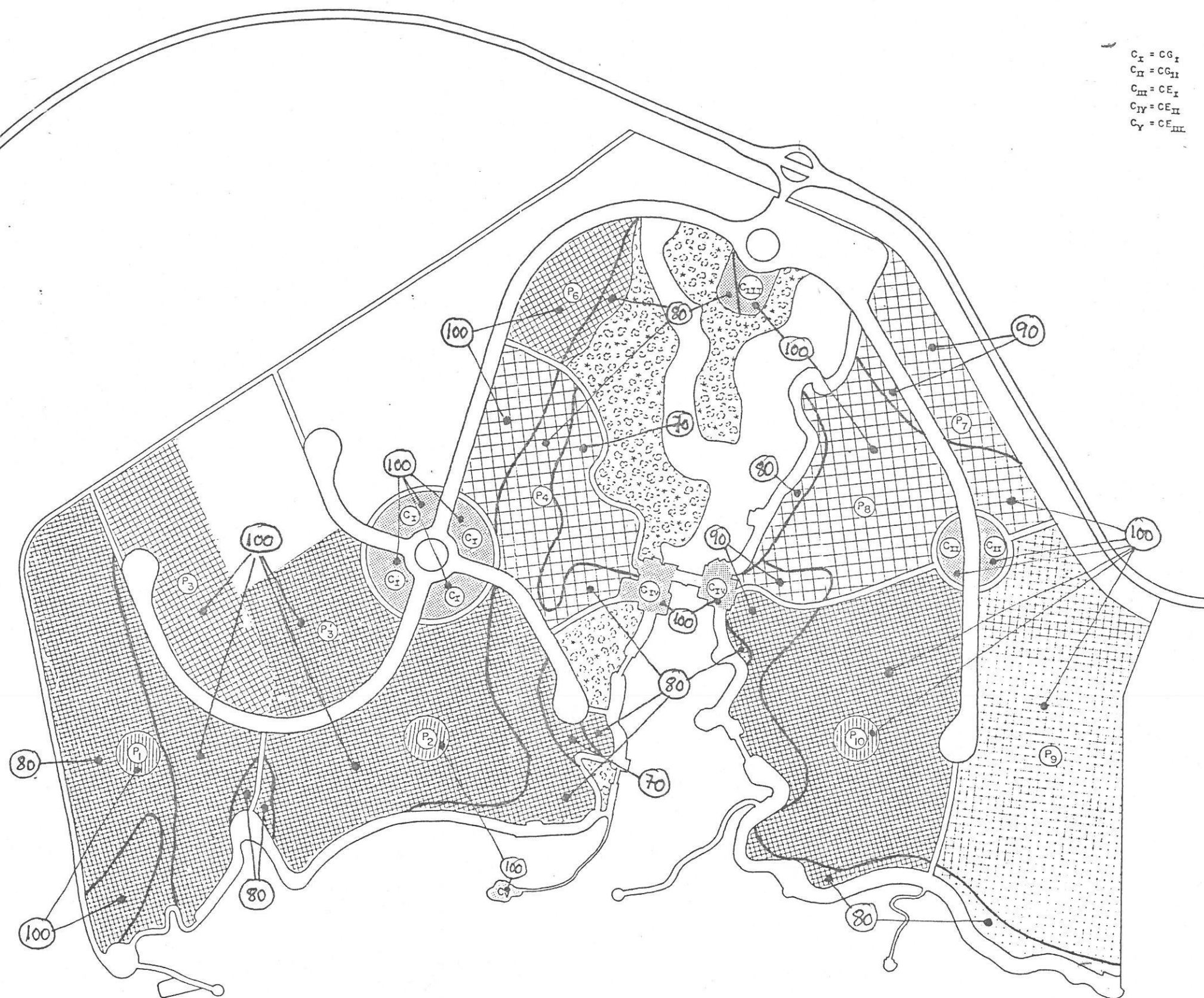
La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 23 FEB. 1988 acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



$C_I = CG_I$
 $C_{II} = CG_{II}$
 $C_{III} = CE_I$
 $C_{IV} = CE_{II}$
 $C_V = CE_{III}$

- ZONA 1
 RESIDENCIAL S.I.
 RESIDENCIAL E_{III}
 RESIDENCIAL E_{II}
 RESIDENCIAL E_I
 ZONA 2 POBLACION E_I
 SERVICIO
 ZONA 3 COMERCIAL



6.3.3.5. Aptitud del asentamiento en función de la valoración del medio físico (V 5)

Con los datos deducidos de los condicionantes del medio físico, afectamos los polígonos con los grados resultantes de admisibilidad del suelo en cuanto a habitabilidad. Ponderando en cada polígono las superficies que afecta a cada grado, resulta:

POLIGONO	SUPERFICIE	GRADO APTITUD	V 5
P 1	17.950 23.343 27.859	100 80 100	8,9
P 2	9.860 250	80 70	9,5
P 3	12.500 6.450	100 100	10
P 4	6.800 6.832	80 70	8,3
P 6	7.500 900	100 80	9,8
P 7	3.550 7.056	100 90	9,3
P 8	16.432 2.600 1.830	100 90 80	9,7
P 9	89.500 2.300	100 80	9,9
	31.119	100	
P 10	4.300	90	9,8

	2.100	80	
CG I	7.596	100	10
CG II	2.364	100	10
CE I	2.000	100	10
CE II	3.400	100	10
CE III	450	100	10

El presente documento fue aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 MAR 1987
EL SECRETARIO

6.3.4. FORMULA DE HOMOGENEIZACION

La fórmula establecida es la siguiente:

$$C_p = \frac{S_t}{S_p \times V_p} \times V_p, \text{ siendo}$$

C_p = coeficiente de homogeneización de polígono

S_t = superficie total

S_p = superficie de polígono

V_p = parámetro de valor

El parámetro de valor es la resultante de la ponderación de todas las variables en un polígono.

$$V_p = \sum_{i=1}^n X_i \frac{V_i}{V_i}$$

Siendo X_i el valor de influencia de cada variable, que establecemos de la siguiente manera

Edificabilidad	: 25 %	$X_1 = 0,25$
Ubicación	: 40 %	$X_2 = 0,40$
Situac. E. Gener.:	15 %	$X_3 = 0,15$
Situac. S. Gener.:	5 %	$X_4 = 0,04$
Medio Físico	: 15 %	$X_5 = 0,15$

6.3.5. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION

Por aplicación de la fórmula anterior y con los datos enunciados, tenemos los siguientes valores

POLIGONO	Vp	SUPERFICIE	COEFICIENTE
P-1	0,0699	22.697	0,9607
P-2	0,0747	22.697	1,0266
P-3	0,0658	3.750	0,9043
P-4	0,0750	10.041	1,0308
P-6	0,0640	2.520	0,8796
P-7	0,0594	5.303	0,8164
P-8	0,0631	10.431	0,8672
P-9	0,0599	12.540	0,8232
P-10	0,0759	29.781	1,0431
CG-I	0,1016	9.115	1,3964
CG-II	0,0837	2.837	1,1503
CE-I	0,0690	1.200	0,9483
CE-II	0,0717	2.040	0,9854
CE-III	0,0663	180	0,9112
TOTAL	1,0006	135.132	

6.3.6. JUSTIFICACION Y ASIGNACION DEL VALOR AL MODULO DE EDIFICACION

Desde el punto de vista del presente estudio económico financiero, resulta de relevante interés el fijar un valor al módulo de edificación que refleje en un sentido conservador el precio actual del mercado.

Atendiendo a la zona donde el programa va a actuar y a los valores del mercado, no sería desafortunado el estimar los siguientes módulos de venta:

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
24 MAR 1987
EL SECRETARIO

Residencial 130.000 Pts/m2
P. Servicio 60.000 Pts/m2
Comercial 140.000 Pts/m2

En este sentido, si consideramos una unidad de 60 m2, nos resultaría una gama de valores de venta que oscilan entre los 8 y 5 millones, dependiendo de la zona por aplicación de los coeficientes de homogeneización; cantidades que se entienden normales en el mercado turistico.

Como contrapartida, e imponiendo calidad en la edificación, a los módulos de coste del m2 de construcción les atribuimos valores superiores a los normales:

Residencial : 80.000 Ptas/m2
P. Servicio : 40.000 Ptas/m2
Comercial : 50.000 Ptas/m2

6.3.7. INGRESOS ESTIMADOS POR POLIGONO

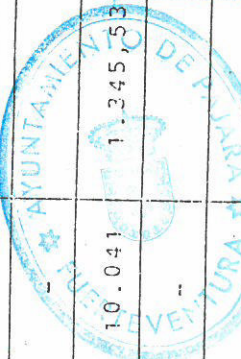
En aplicación de los módulos fijados en el apartado anterior, y teniendo en cuenta el coeficiente de homogeneización del poligono obtenemos los siguientes resultados:

POLIGONO	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE	VALOR MILL./PTS
P-1	22.697	0,9607	2.720,53
P-2	22.697	1,0266	2.907,15
P-3	3.750	0,9043	440,85
P-4	10.041	1,0308	1.345,53
P-6	2.520	0,8796	228,16
P-7	5.303	0,8164	562,82
P-8	10.431	0,8672	1.175,95
P-9	12.540	0,8232	1.341,98
P-10	29.781	1,0431	3.879,14
CG-I	9.115	1,3964	1.781,95

DISTRIBUCION DE LOS INGRESOS POR ETAPAS

1a ETAPA				2a ETAPA				3a ETAPA				TOTAL
Polig.	% polig.	m2 edificac.	Pts. millones	% polig.	m2 edificac.	Pts. millones		% polig.	m2 edificac.	Pts. millones	Millones	
P 1		-			-			100	22.697	2.720,53	2.720,53	
P 2		-		100	22.697	2.907,15			-		2.907,15	
P 3		-			-			100	3.750	440,85	440,85	
P 4		-		100	10.041	1.345,53			-		1.345,53	
P 6		-			-			100	2.520	288,16	288,16	
P 7		-			-			100	5.303	562,82	562,82	
P 8	100	10.431	1.175,95		-				-		1.175,95	
P 9	70,0	8.784	940,03	30,0	3.756	401,95			-		1.341,98	
P10	100	29.781	3.879,14		-				-		3.879,14	
CGI		-		31,2	2.845	556,19			6.270	1.225,76	1.781,95	
CGII	100	2.837	456,88		-				-		456,88	
CEI	100	1.200	159,31		-				-		159,31	
CEII	50	1.020	140,71	50	1.020	140,72			-		281,42	
CEIII		-		100	180	22,96			-		22,96	
TOTALES		54.053	6.752,02		40.539	5.374,50			40.540	5.238,12	17.364,64	

El presente documento es aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de 24 de mayo de 1987



23 FEB. 1988

COSTES DE EDIFICACION

Polig.	1ª E T A P A			2ª E T A P A			3ª E T A P A		
	% poli.	m2 edificac.	Pts. millones	% polig.	m2 edificac.	Pts. millones	% polig.	m2 edificac.	Pts. millones
P 1		-			-		100	22.697	1.747,88
P 2		-		100	22.697	1.747,88		-	
P 3		-			-		100	3.750	300,00
P 4		-		100	10.041	803,28		-	
P 6		-			-		100	2.520	201,60
P 7		-			-		100	5.303	424,24
P 8	100	10.431	834,48		-			-	
P 9	70,0	8.784	702,72	30,0	3.756	300,48		-	
P10	100	29.781	2.295,24		-			-	
CGI		-		31,2	2.845	142,35	68,8	6.270	313,50
CGII	100	2.837	141,85		-			-	
CEI	100	1.200	60,00		-			-	
CEII	50	1.020	51,00	50	1.020	51,00		-	
CEIII		-		100	180	9,00		-	
TOTALES		54.053	4.085,29		40.539	3.053,69		40.540	2.987,22



23 FEB. 1988

... la ... del pre-

... la Comisión,

El presente documento fue aprobado provisionalmente en la Sesión de la Comisión de la Política Territorial, el 24 de febrero de 1988.

TRIMESTRES		ETAPA											
ACTIVIDADES		1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12
GASTOS													
HONORARIOS DE PROYECTO DE P.A.U.	2,355												
COSTE DE REALIZACION DE VARIANTE										2,750	2,750	2,750	2,750
HONOR. PROJ. Y DIR. OBRA VARIANTE										0,138	0,138	0,138	0,138
HONORARIOS DE PROYECTO PLAN PARCIAL	2,418												
HONORARIOS DE PROYECTO DE URBANIZACION			13,239										
COSTE DE REALIZACION DE LAS OBRAS				20,696	20,696	20,696	20,696	20,696	20,696	20,696	20,696	20,696	20,696
HONORARIOS DE DIRECCION DE OBRAS				0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399
GASTOS DE VENTA			0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GASTOS GNALES Y DE GESTION DEL PRTOR			0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
GASTOS TRIMESTRALES	12,673	12,673	21,995	21,995	21,995	21,995	21,995	21,995	21,995	24,683	24,683	24,683	24,683
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	12,673	25,346	47,341	70,602	92,597	114,592	136,587	158,582	180,577	202,572	224,567	246,562	268,557
INGRESOS													
VENTAS TRIMESTRALES				510,386	510,386	510,386	510,386	510,386	510,386	510,386	510,386	510,386	510,386
GASTOS EDIFICACION				314,253	314,253	314,253	314,253	314,253	314,253	314,253	314,253	314,253	314,253
INGRESOS TRIMESTRALES				205,133	205,133	205,133	205,133	205,133	205,133	205,133	205,133	205,133	205,133
TOTAL INGRESOS ACUMULADOS				205,133	410,266	615,400	820,532	1,025,665	1,230,798	1,435,931	1,641,064	1,846,197	2,051,330
SALDOS													
SALDOS TRIMESTRALES				183,130	183,130	183,130	183,130	183,130	183,130	180,250	180,250	180,250	180,250
SALDOS ACUMULADOS				183,130	366,260	549,390	732,520	915,650	1,098,780	1,281,910	1,465,040	1,648,170	1,831,300

El punto de documento fue aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988, acordó la "SENTENCIA PRELIMINAR" de pre-

El Secretario de la Comisión,

GOBIERNO DE CANARIAS
COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

TRIMESTRES	1ª ETAPA												2ª ETAPA											
	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240
ACTIVIDADES																								
GASTOS																								
HONORARIOS DE PROYECTO DE P.A.U.																								
COSTE DE REALIZACION DE VARIANTE	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750																			
HONOR. PROJ. Y DIR. OBRA VARIANTE	0,138	0,138	0,138	0,138	0,138																			
HONORARIOS DE PROYECTO PLAN PARCIAL																								
HONORARIOS DE PROYECTO DE URBANIZACION																								
COSTE DE REALIZACION DE LAS OBRAS	20,696	20,696	20,696	20,696	20,696	20,696	13,461	13,461	13,461	13,461	13,461	13,461												
HONORARIOS DE DIRECCION DE OBRAS	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,260	0,260	0,260	0,260	0,260	0,260												
GASTOS DE VENTA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4												
GASTOS GNERALES Y DE GESTION DEL PRTOR	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5												
GASTOS TRIMESTRALES	24,893	24,893	24,893	24,893	24,893	24,893	21,995	21,995	21,995	21,995	21,995	21,995												
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	283,197	308,080	322,062	357,846	379,944	401,838	423,821	445,804	467,787	489,770	511,753	533,736												
INGRESOS																								
VENTAS TRIMESTRALES	519,296	519,296	519,296	519,296	519,296	519,296	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725												
GASTOS EDIFICACION	214,252	214,252	214,252	214,252	214,252	214,252	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695												
INGRESOS TRIMESTRALES	205,133	205,133	205,133	205,133	205,133	205,133	116,030	116,030	116,030	116,030	116,030	116,030												
TOTAL INGRESOS ACUMULADOS	2051,330	2256,463	2461,596	2666,729	2726,752	2898,789	3014,819	3130,849	3246,879	3362,909	3478,939	3594,969												
SALDOS																								
SALDOS TRIMESTRALES	180,25	180,25	180,25	180,25	180,25	180,25	94,035	94,035	94,035	94,035	94,035	94,035												
SALDOS ACUMULADOS	1768,133	1948,383	2128,633	2208,883	2402,914	2496,953	2590,988	2685,023	2779,059	2873,093	2967,129	3061,163												

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Cantabria, en sesión de 23 FEB. 1988, aprobó la "Cuenta de Gastos de Inversión" de pre-

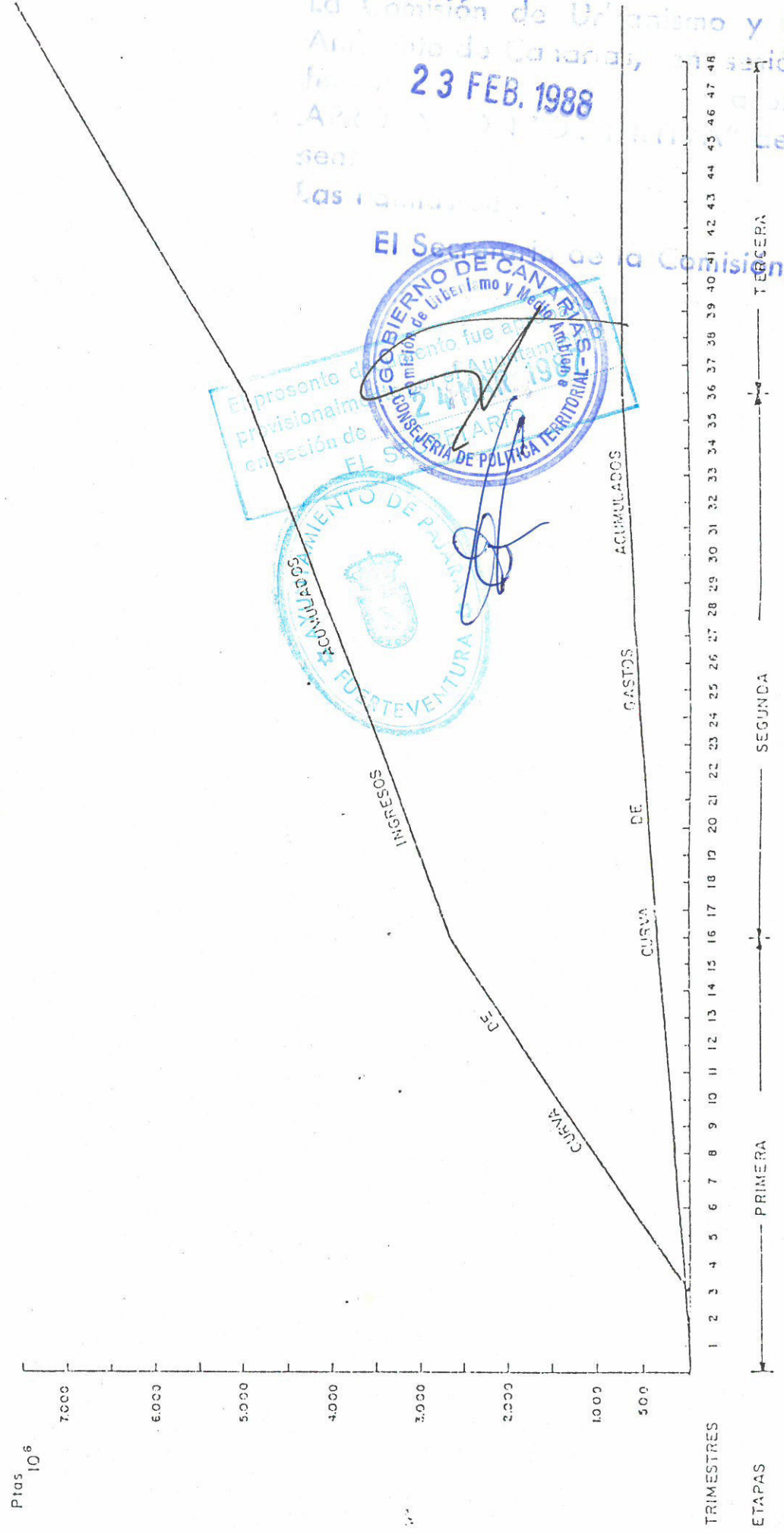
El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 23 FEB. 1988.

SECRETARIO

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la aprobación de la "ACTIVIDAD" del pre-

TRIMESTRES		2ª ETAPA											
ACTIVIDADES		250	260	270	280	290	300	310	320	330	340	350	360
GASTOS													
HONORARIOS DE PROYECTO DE P.A.U.													
COSTE DE REALIZACION DE VARIANTE													
HONOR. PROJ. Y DIR. OBRA VARIANTE													
HONORARIOS DE PROYECTO PLAN PARCIAL													
HONORARIOS DE PROYECTO DE URBANIZACION													
COSTE DE REALIZACION DE LAS OBRAS		13,461	13,461	13,461	13,461	13,461	13,461	13,461	13,461	12,461	12,461	13,461	13,461
HONORARIOS DE DIRECCION DE OBRAS		0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399	0,399
GASTOS DE VENTA		0,40	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GASTOS GNERALES Y DE GESTION DEL PTOR		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
GASTOS TRIMESTRALES		14,760	14,760	14,760	14,760	14,760	14,760	14,760	14,760	14,760	14,760	14,760	14,760
TOTAL GASTOS ACUMULADOS		540,566	563,326	578,086	592,826	607,606	622,386	637,126	651,886	666,646	681,406	696,166	700,926
INGRESOS													
VENTAS TRIMESTRALES		268,725	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725	268,725
GASTOS EDIFICACION		152,695	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695	152,695
INGRESOS TRIMESTRALES		116,031	116,031	116,031	116,031	116,031	116,031	116,031	116,031	116,031	116,031	116,031	116,031
TOTAL INGRESOS ACUMULADOS		3711,00	3827,031	3941,062	4059,092	4175,124	4291,155	4407,186	4523,217	4639,248	4755,279	4871,310	4987,341
ALDOS													
ALDOS TRIMESTRALES		101,271	101,271	101,271	101,271	101,271	101,271	101,271	101,271	101,271	101,271	101,271	101,271
ALDOS ACUMULADOS		3162,434	3263,705	3364,976	3466,247	3567,518	3668,789	3770,060	3871,331	3972,602	4073,873	4175,144	4276,415

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988, aprobó la...
 Las...
 El Secretario de la Comisión,



23 FEB. 1988

CG-II	2.837	1,1503	456,88
CE-I	1.200	0,9483	159,31
CE-II	2.040	0,9854	281,43
CE-III	180	0,9112	22,96
TOTALES	135.132		17.364,64

6.4. PROGRAMA DE EDIFICACION

La distribución tanto de ingresos por ventas como de gastos de edificación se reflejan en los cuadros adjuntos y dan cumplimiento a la base 5ª en cuanto a su repercusión por etapas.

6.6. ANALISIS DEL CUADRO DE FINANCIACION. CONCLUSIONES.

Del cuadro de financiación se pueden sacar las siguientes conclusiones:

- El coste total de la urbanización asciende a la cantidad de 721,73 millones de pesetas, en el trimestre 48
- Consultado el cuadro se observa que el deficit máximo es de 48,81 millones de pesetas, producido en el tercer trimestre.

Este deficit será financiado mediante fondos propios, por valores crediticios y por los beneficios correspondientes a la venta del suelo urbanizado

- Se aprecia en el cuadro que el saldo acumulado empieza a ser positivo a partir del cuarto trimestre, con una cantidad de 134,33 millones de pesetas. A partir de ese trimestre el beneficio se incrementa constantemente

Puerto del Rosario, Noviembre de 1.986

Los Ingenieros, autores del Proyecto

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga, Colegiado N° 5.764
Fdo.: José Mª Puig Estevez, Colegiado N° 7.511

