



Francisco J. González y Glez.-Jaraba
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DR. VERNEAU, 7 - BAJO
TELEFONO: 31 69 21
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

234

DOCUMENTO Nº 7



31 OCT 1987

DOCUMENTO Nº 7.- 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. 2.1.1. 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.

Art. 2.3.6. Referencias de la edificación.

Art. 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la

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.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

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.

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. 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

Art. 3.5.1. Definición y condiciones.

Art. 3.5.2. Verde público.



ORDENANZAS

TITULO I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- ART. 1.1. La presente ordenación tiene caracter de Plan Parcial., conforme a lo dispuesto por el Programa de Actuación Urbanística "Las Gaviotas" y el Plan General del Municipio de Pájara
- ART. 1.2. Quedam 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
- ART. 1.3. El plan se desarrolla a nivel de Plan Parcial de Ordenación, según Ley del Suelo
- ART.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



310001987

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. 32 de la vigente Ley del Suelo.

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

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

ART. 1.7. No se concederá licencia de obras de edificaciones mientras no esté aprobado el Proyecto de Urbanización General del Plan, así como el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.



3105 (2007)

ART. 1.8. Redacción de los Proyectos de Estudio 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.

ART- 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 Paracial en el exterior o interior de los polígonos de actuación, zonas verdes, red viaria, circulación peatonal, parques y jardines de uso público.

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

- a) Residencial.- comprendiendo viviendas unifamiliares y colectivas en edifica-



3 1987

ción abierta y edificación abierta de hostelería.

b) Hotelera.- Comprendiendo aquellos establecimientos que reúnan los requisitos, técnicos y de equipamiento establecidos en el D. 149/1.986 de 9 de octubre de ordenación hotelera

c) Dotacional.- Comprendiendo equipamiento, servicios, urbanos y servicios infraestructurales.

d) Comercial

e) Espacios libres.- Comprendiendo:

- Areas verdes públicas
- Plazas y parques ajardinados de expansión
- Aparcamientos públicos de superficie
- Viales de circulación
- Areas verdes privadas

Areas verdes privadas, son espacios libres interiores a los polígonos y no computan como aplicación para la superficie, ni volumen edificable.

ART. 1. 11 Parcelaciones y nueva parcelación

El suelo edificable podrá ser objeto de parcelación y nueva parcelación 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.

ART. 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

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

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

- Ordenación de volúmenes

ART. 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.

ART. 1.14 Segregación de parcelas

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

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.



31 17

ART. 1.15 Será albigatorio 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.

ART. 1.16 Cuando un polígono de actuación se desarrolle por promoción única, no será necesario la relación previa del proyecto de parcelación. Debiéndose tan sólo 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.

ART. 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



nes 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.

ART. 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.

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

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

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



31-10-81
[Handwritten signature]

ART. 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 adjudicatarios 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.

ART. 1.23 Se realizará un proyecto específico de de las zonas verdes y Protección de barrancos a efectos de recoger en los mismos su tratamiento y los accesos a playa, así como el paseo marítimo costero.

ART. 1.24 Cada sector desarrollará en su correspondiente Estudio de Detalle, los aparcamientos a razón de 1 plaza cada 5 habitantes.

$$\frac{4.060}{5} = 812 \text{ plazas}$$

812 plazas x 20 m²/plaza = 16.240 m²
superior a lo considerado en el cálculo correspondiente



31 JUL 1987

TITULO II

NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

ART. 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



31 OCT 1987

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

ART. 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

ART. 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

ART.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.



3 1 1987
[Signature]

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

ART. 2.2.4 Agrupación o segregación de parcelas

Podrán 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.

ART. 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:



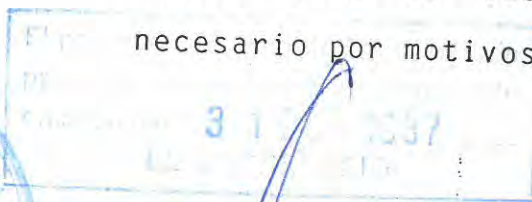
31 1997

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 circundando 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.



ART. 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

ART. 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



3 1987

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

ART. 2.3.1 Definición

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

ART. 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.

ART. 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 para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.



ART. 2.3.4 Referencias planimétricas de la parcela

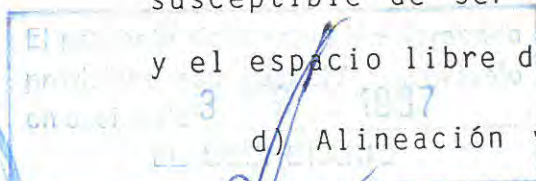
Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes ordenanzas las siguientes:

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.

ART. 2.3.5 Referencias altimétricas del terreno

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

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

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

Aquellas parcelas en cuya delimitación entre dos linderos frontales opuestos entre sí, y cuyas rasantes estén situadas a distinto nivel, la altura máxima de la edificación no sobrepasará, en ningún



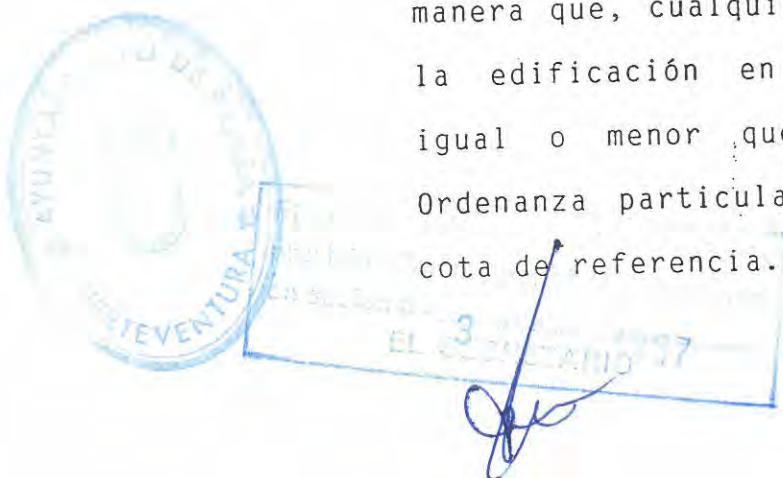
3
[Handwritten signature]

127

punto, a una superficie paralela a la superficie reglada, cuyas generatrices rectas tienen como directrices las dos líneas que definen las rasantes de las mismas. Esta superficie paralela estará situada a una distancia, sobre la cota de referencia, igual a la altura máxima que permite la Ordenanza de cada zona.

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

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



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

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

ART. 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 de 1,00 m., 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 2,50 m.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edifica-



EL 31 DE MARZO DE 1997

do, 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) Líneas de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

ART. 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 porte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de la línea respecto a la alineación exterior.

ART. 2.3.8 Separación a linderos

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

2.- En aquellos casos en que las ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y el terreno, 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



31/12/2017
[Handwritten signature]

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.

ART. 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.

ART. 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 y otros espacios públicos.



31

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

ART. 2.3.11 Patios y separación de cuerpos de edificación

Se permitirán patios internos en las Ordenanzas particulares, siempre que en ellas puede inscribirse un cilindro circular recto, cuyo diámetro sea igual o mayor que $1/3$ (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) m.

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



ART. 2.3.12 Fondo edificable

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no graficamente, 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.

ART. 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.



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

ART. 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.

ART. 2.4.2 Aplicacion

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

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

ART. 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



31/1/2017
[Handwritten signature]

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.

ART. 2.4.4 Superficie ocupable.

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

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



3 1297

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

ART. 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.

ART. 2.4.6 Superficie libre de parcela

Es el áres 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.



CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

ART. 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.

ART. 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.



3 10 1987

ART. 2.5.3 Superficie edificable por planta

1.- Superficie edificable por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, formada por sus cerramientos exteriores.

2.- En el conjunto de la superficie edificada por planta, quedan excluidos los sopor-
tales los pasajes de acceso a espacios
libres públicos, los patios interiores
de parcela que no estén cubiertos, permi-
tiéndose, salvo prohibición expresa de la
normativa de uso o la particular de la
zona, las cubriciones con claraboyas y
lucesnarias 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 del patio, no computa-
rán los cuerpos volados ó abiertos, en dos
de sus lados.

3.- Salvo que la normativa particular de la
zona o uso indiquen lo contrario, se excep-
túan de la superficie edificada por planta,



3

los cuartos de basuras, contadores y otros análogos que son de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio

4.- Las terrazas que estén cerradas por tres de sus lados y, para conseguirlo, se hayan utilizando 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 sobrepasase los 0,90 m. de altura.

5.- Los semisótanos coputarán en un 50% cuando los huecos de luces no sobrepasen 1,80 m. sobre el nivel de la rasante de la edificación, definida en el art. 2.3.5.



6.- Los sótanos en general no computarán siempre que se destinen a los usos autorizados, en otro caso, computan el 100%

ART. 2.5.4 Superficie total edificable

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

ART. 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.

ART. 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.



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.

ART. 2.5.7 Coeficiente de edificabilidad

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

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

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



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

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



31/12/1997

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

ART. 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.

ART. 2.6.2 Aplicación

Las condiciones de volumen y forma de los edificios son aplicables alas 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

ART. 2.6.3 Sólido capaz

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



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a final flourish.

ART.2.6.4 Cota de origen y referencia

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

2.- Los criterios para establecer la cota de referencia, se detallan en las normas particulares de las zonas en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura. En todo caso, cualquier punto del perímetro de esta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 m, ni a más de 1,80 m. sobre la rasante de la edificación.

ART. 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. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical en cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situados bajo cubierta o en sótano.

La Ordenanza particular de cada zona fijará la altura máxima, 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.

ART. 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 grados sexagesimales.

b) Los remates de cajas de es caleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 250 cm. 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 150 cm. 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.

ART. 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

ART. 2.6.8 Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado 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, mayor de 2,50 m. y menor de 3,5 m. (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 m., se computará el triple), en caso de complejos hoteleros estos se ajustarán a la normativa vigente en materia turística.

ART. 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.

ART. 2.6.10. Planta

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

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



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

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

b) Semisótano: se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja, utilizable para los usos autorizados y el hueco de luces por encima de la rasante de la edificación no superior nunca 1,80 m.

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

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de 180 cm., medidos desde la rasante de la acera, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasantes, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan en la normativa particular de cada zona.



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

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

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

ART. 2.6.11 Tipología edificatorias

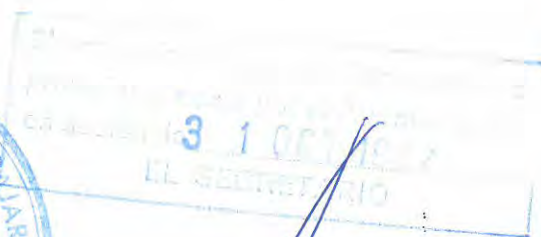
En general consideraremos las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

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.



CAPITULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE USO

ART. 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

ART. 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 afectarán a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en éste título.

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

ART. 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 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



3 1 1907

[Handwritten signature]

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 impedir 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 formas 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.

ART. 2.7.4 Usos autorizados

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



31 01 1997

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.

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

B) Vivienda en edificación unifamiliar agrupada.

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

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

La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio de diseño, siempre



31 OCT 1987

que se cumplan las restantes normas de las presentes ordenanzas.

c) Vivienda en edificación colectiva

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

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

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

2.7.4.2. Uso comercial

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



31

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 64 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe 65, a excepción del apartado 652 y los servicios personales del epígrafe 97 y cuantas actividades cumpliesen funciones similares

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

1º Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones no superior a 750 m2 de superficies de venta en comercios



31/10/2011
[Handwritten signature]

alimentarios y 2.500 m² en los no alimentarios.

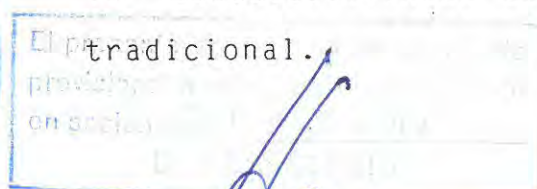
2º Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

3º Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 750 m² de superficies de venta en el comercio alimentario y 2.500 m² en los no alimentarios.

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

I) Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, 35% de su superficie de venta, o supere los 1.000 m² si se integra en un establecimiento de la categoría c), entre las que cabe distinguir:

1.- Establecimientos con sistemas de venta



2.- Establecimiento con sistemas de venta en autoservicios, pueden ser:

2.1. Autoservicios: hasta 125 m2 de superficie

2.2. Superservicios: de más de 125 m2 hasta 400 m2 de venta

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

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

1.- Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.

2.- Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios

3.- Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas

b) Oficinas: cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmi-



sión 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. Así mismo 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:

1º Servicios de la Administración: que son aquellos en los que el servicio prestado por la Administración del Estado, en todos sus niveles.

2º Oficinas privadas: cuando es una entidad privada que presta servicio

3º Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.



c) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativo, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes 652 y 965 del CNAE y cuantos 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 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, museos, salas de exposición, jardines botánicos..)

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

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



31
1287

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

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

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

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

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

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

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado



de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

C) Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales 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.

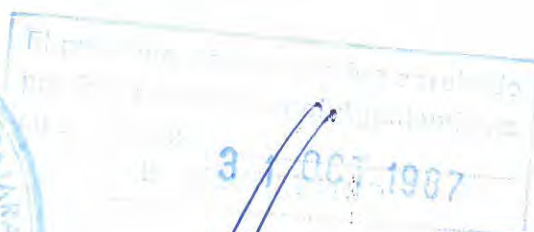
En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de kioscos de refrescos,



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



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 esta materia.



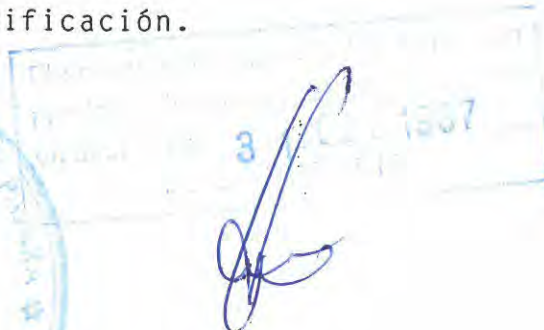
CAPITULO IX.- CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

El diseño de los edificios de la Urbanización, será libre conforme a los criterios del Projectista, sin embargo, deberá atenderse 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 2,10 m. de altura y todos prestarán un acabado acorde con el resto de la edificación.



CAPITULO X.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incorporados.

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

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso de las mismas de los servicios comunes



para urbanización de la zona, sin perjuicio
de las indemnizaciones correspondientes si
las hubiere.



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.



31 OCT 1987

[Handwritten signature]

TITULO III

NORMAS DE EDIFICACION PARTICULARES DE CADA
ZONA

CAPITULO I.- ZANA RESIDENCIAL EXTENSIVA

ART. 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, EXTENSIVA III

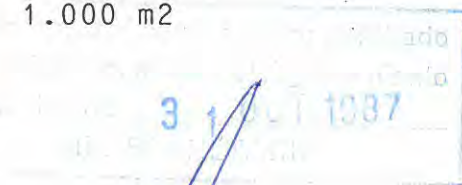
ART. 3.1.2 Condiciones de parcela

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

a) Parcela mínima.

La parcela mínima para los distintos grados son los siguientes:

EXTENSIVA I: 500 m2. Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a 1.000 m2.



cualesquiera, sea como mínimo la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a 5 m.

ART. 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: 50%

EXTENSIVA II: 30%

EXTENSIVA III: 30%

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

ART. 3.1.5 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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



31 1997
IL. 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

ART. 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 la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, para los distintos grados, son las siguientes:



31 OCT 1987

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

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

ART. 3.1.7 Condiciones de uso

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

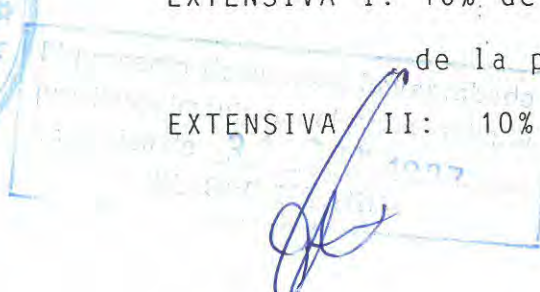
a) Uso autorizado

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, según lo establecido en las condiciones generales, excluyéndose las modalidades, dentro de la vivienda colectiva, de Hoteles o aparthoteles

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

EXTENSIVA I: 10% de la edificabilidad total de la parcela

EXTENSIVA II: 10% de la edificabilidad



total de la parcela
EXTENSIVA III: No se permitirá como uso
compatible, el comercial.

No se permitiría el sótano o sesótano en
el uso residencial

ART. 3.1.8 Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales
establecidas

ART. 3.1.9 Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales
establecidas.

ART. 3.1.10 Condiciones de conservación

Se aplicarán condiciones generales
establecidas

ART. 3.1.11 Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales
establecidas.



CAPITULO II.- ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA

ART. 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:

ART. 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 1.000 m². Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a los 2.000 m²

ART. 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

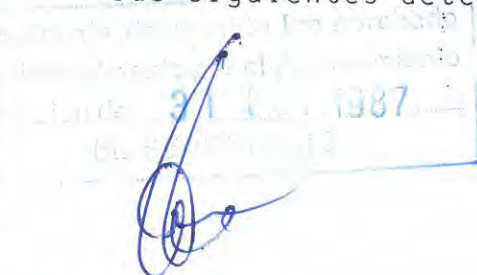
La separación entre edificios, tanto si están en una misma parcela, como en parcelas colindantes, sería siempre superior a la suma de las alturas totales de ambos.

c) Patios y separación de cuerpos de la 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 mas alto.

ART.3.2.4 Condiciones de ocupación de la parcela

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 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 10 m. Pudiendo desarrollarse el 5% de la edificabilidad total en un máximo de 5 plantas o d17 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.

ART. 3.2.7. Condiciones de uso

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



Handwritten signature and date '1917' in blue ink.

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 D. 2414/61 de 30 de Noviembre y disposiciones complementarias. El grado de permisibilidad del uso comercial del veinte por ciento permisibilidad del uso comercial del 20% de la edificabilidad total de la parcela.

No se permitirá el sótano o semisótano en el uso residencial.

ART. 3.2.8 Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales establecidas

ART. 3.2.9 Condiciones de estética

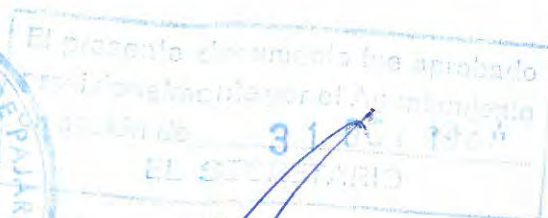
Se aplicarán las condiciones generales establecidas

ART.3.2.10 Condiciones de conservacion

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

ART. 3.2.11 Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas



[Handwritten signature]

CAPITULO III.- ZONA COMERCIAL

ART.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:

ART.2.3.2 Condiciones de parcela

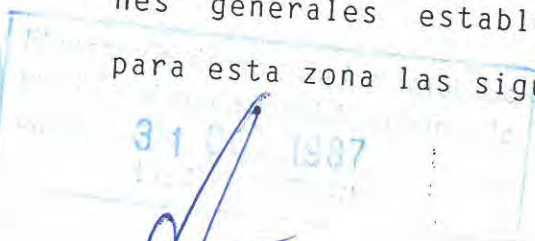
Se regiría por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima

Comercial General La parcela mínima será de 500 m². La parcela deberá tener como mínimo 3 m de frente a una vía, bien rodada o peatonal.

ART.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.

ART. 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

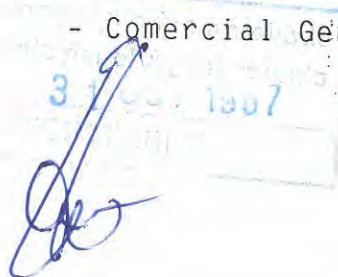
ART. 3.3.5 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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

a) Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neto de la las parcelas será:

- Comercial General 1 m²/m²



CAPITULO IV.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

ART. 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.

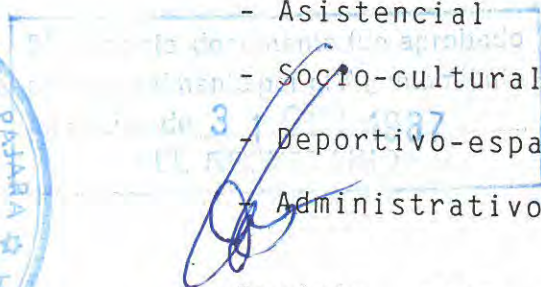
A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen dentro de ellas, las siguientes zonas:

- Docente-cultural
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Deportivo-esparcimiento
- Administrativo

Regirán para ellas las condiciones siguientes:

ART. 3.4.2 Condiciones de parcela

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



ART. 3.4.8 Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

ART.3.4.9 Condiciones de estética

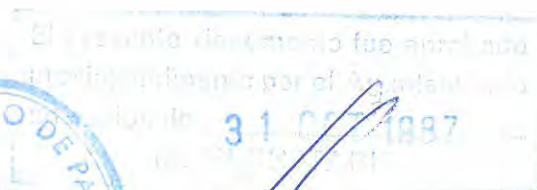
Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

ART. 3.4.10 Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

ART. 3.4.11 Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas



CAPITULO V.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

ART. 3.5.1 Definición y condiciones

Comprende las zonas verdes y demás libres de carácter público que se establece 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

ART. 3.5.2 Verde privado

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

Estos terrenos estarán libres de edificación y de parcelación, solamente se podrían desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales, así como el establecimiento

