

**MODIFICACIONES**

**AL**

**PLAN PARCIAL**



**MEMORIA**



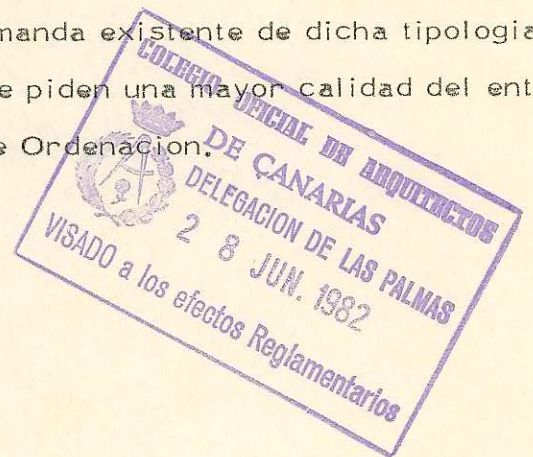
2004.4

JUSTIFICACION

El cambio de ordenanza se justifica en funcion de la estetica , formalizacion de la urbanizacion(mejoramamiento de la calidad de vida y mejores vistas) y de la demanda existente para una determinada tipologia de edificacion y regimen de propiedad que se adapta mejor al condicionante topografico y fisico de dicha urbanizacion.

a) Esteticamente, el plan de ordenacion, gana en todos los aspectos, ya que se pasa de edificaciones de 4 plantas de altura en primera linea de la urbanizacion (lo cual significaria una gran barrera visual, sin adaptacion al terreno de las edificaciones, apareciendo bloques de caracteristicas y uso residencial iguales a los existentes, experiencia que no se quiere repetir) a dos plantas que se adptan mejor a la configuracion topografica sin crear, barreras visuales.

b)Bajo el punto de vista de la gestion y ejecucion de la Urbanizacion, esta ordenanza, a su vez da respuesta a la demanda existente de dicha tipologia de edificacion solicitada por usuarios que piden una mayor calidad del entorno y que hacen no se subvierta el Plan de Ordenacion.





## ORDENANZAS ESTETICAS

Dichas ordenanzas se introducen como complemento de las ya existentes en el Plan de Ordenación , si en algún caso alguna de ellas fuera en contra de las existentes actualmente esta quedaría inmediatamente sustituida por la que se propone :

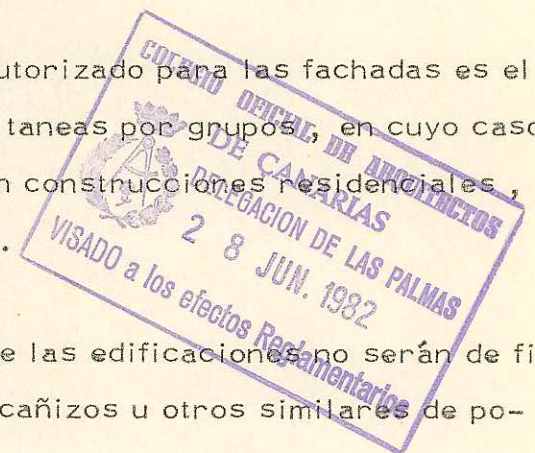
ARTICULO 1 .- Se procurará orientar a los edificios en la dirección dominante de la pendiente .

ARTICULO 2 .- Las cubiertas serán tratadas en forma inclinada con teja en cada construcción o edificio en una proporción minima del 70% con respecto al total .

ARTICULO 3 .- Cuando la actuación fuera simultánea sobre un número no inferior a un lote , se podría resolver la cubierta con otro material pero siempre conservando la proporción anterior de cubiertas inclinadas .

ARTICULO 4 .- El único color autorizado para las fachadas es el blanco salvo en actuaciones simultáneas por grupos, en cuyo caso podría utilizarse el rojo inglés en construcciones residenciales , o revestimientos de piedra natural .

ARTICULO 5 .- Las cubiertas de las edificaciones no serán de fibrocemento , chapas metálicas , cañizos u otros similares de pobre calidad .





ARTICULO 6 .- Las impermeabilizaciones de las cubiertas estarán siempre debajo de algún material de acabado.

ARTICULO 7 .- Se evitarán molduras y elementos estéticos de épocas pasadas.

ARTICULO 8 .- Se cuidará la elección de materiales de fachada con el objeto de garantizar la durabilidad, uniformidad y buen aspecto de las edificaciones.

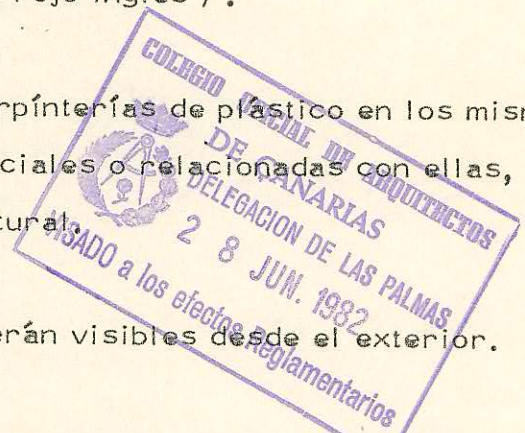
ARTICULO 9 .- Se evitarán los estilos edificatorios que se aparten del empleo de materiales tradicionales ( madera, enfoscado, pintura, tejas, etc) como la utilización de muros cortina, estructuras metálicas vistas o carpintería de aluminio de color natural o hierro en construcciones residenciales o relacionadas con ellas ( comerciales , etc ).

ARTICULO 10.- Las carpinterías serán en general de madera en su color natural, o pintada en tonos verdes o marrones si es blanco el paramento exterior, y blanco si es color tierra ( rojo inglés ) .

ARTICULO 11.- Pueden utilizarse carpinterías de plástico en los mismos colores en las construcciones residenciales o relacionadas con ellas, o de aluminio que no sea en su color natural.

ARTICULO 12.- Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

ARTICULO 13.- No se utilizarán las azoteas para usos distintos de solarium. No se permiten depósitos elevados de agua, aeromotores, antenas de televisión no colectivas, y otros elementos análogos.





Así como no podrán ser vistos desde el exterior ni sobresalir de la línea de fachada ( vistos ) las unidades acondicionadores de aire.

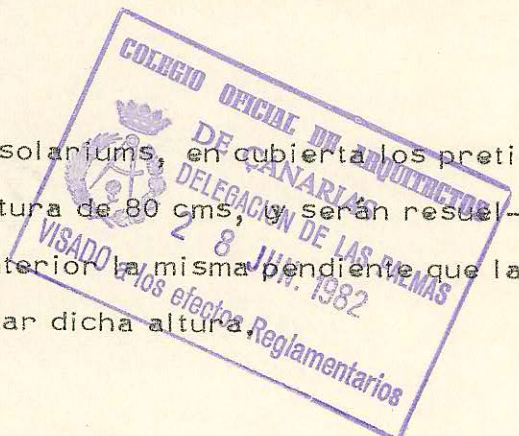
ARTICULO 14 .- No se permitirán edificaciones o instalaciones que por su volumen desproporcionado desentonen del conjunto, ni los construidos con materiales pobres o mal ponderados.

ARTICULO 15 .- En casos de motivos de seguridad se pueden poner en los huecos de fachada, contraventanas y sobrepuestas pero nunca rejas vistas, salvo que sea aprobada por la Comisión Técnica de la Urbanización el diseño de ésta, .

ARTICULO 16 .- Por el mismo motivo se pueden poner verjas de madera o hierro por detrás del muro de cerramiento, bien incluidas en el sero verde o por detrás de él pero en ningún caso puede ser visible desde un alzado frontal desde cualquier punto exterior a la parcela.

Siendo los colores de la reja los mismos que el de la carpintería utilizada o negra.

ARTICULO 17 .- En caso de establecer solariums, en cubierta los pretiles de ella, no podrán exceder de una altura de 80 cms, y serán resueltos con tejas, etc ... dándole hacia el interior la misma pendiente que las cubiertas restantes hasta llegar a alcanzar dicha altura.





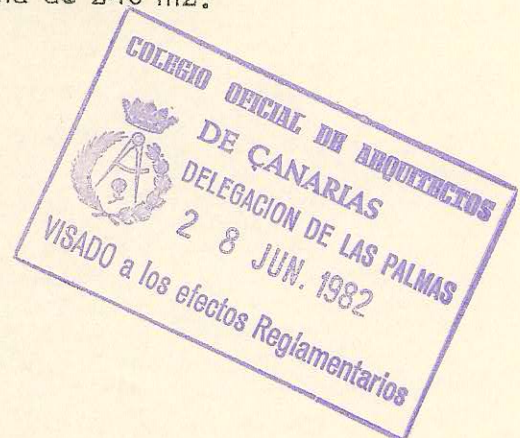
ARTICULO 18 .- La verja de protección no podrá ser de altura superior a 1,3 m.

ARTICULO 19 .- La teja será siempre de color rojo salvo en las actuaciones contempladas en el artículo 3 en cuyo caso podrán variarse a los colores : negro o marrón , siendo en estos casos los muros de cerramiento en color blanco .

ARTICULO 20 .- A los solares se les deberán tapiar su fachada-s a las calles, desde el momento en que los solares colindantes estén construidos , o sea solicitado por el urbanizador, con un muro de obra de altura mínima de 1,85 , pintado de color blanco y con acabado de revoco tirolésa.

#### PARCELA MINIMA

La parcela minima viene definida en función de la ocupación en planta del bungalow minimo que es de 60 m2. de ocupación , lo cual implicaría una parcela minima de 240 m2.





## CARACTERISTICAS PARTICULARES

### RESIDENCIAL ( aislada y en colonia )

1º .- En caso de agrupación de parcelas la superficie máxima de ocupación y el volumen máximo edificado en el lote resultante no excederá de las que se obtendrían sumando las que corresponderían a cada una de las parcelas primitivas .

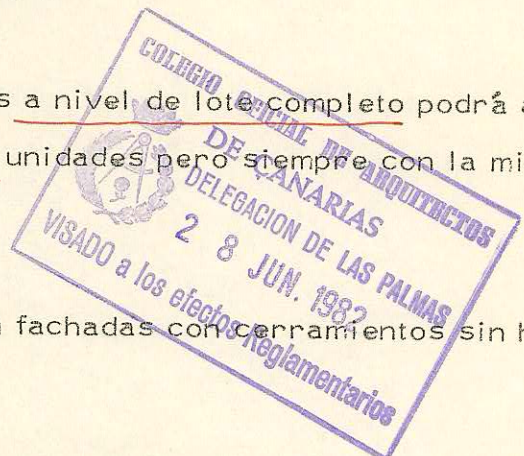
2º .- Caso de que los titulares de dos o más parcelas colindantes las agruparan .

En edificación de chalet podrán unirse un máximo de dos unidades y con las parcelas de bungalows 4 unidades en todos los casos con un máximo de longitud de 24 m ., no en forma continua sino partiendo la composición de fachada .

Siendo la distancia entre cuerpos de edificación igual o mayor que la separación de linderos .

Si se actúa en bungalows a nivel de lote completo podrá aumentarse hasta un máximo de 6 unidades pero siempre con la misma limitación .

En ningún caso existirán fachadas con cerramientos sin huecos .





3.º .- El tamaño mínimo de bungalows será de 60 m<sup>2</sup> siempre que no se actúe a nivel de lote completo en cuyo caso se podrán disminuir pero se dejaría en el interior del lote aquellos aparcamientos que le correspondieran .

### APARCAMIENTOS

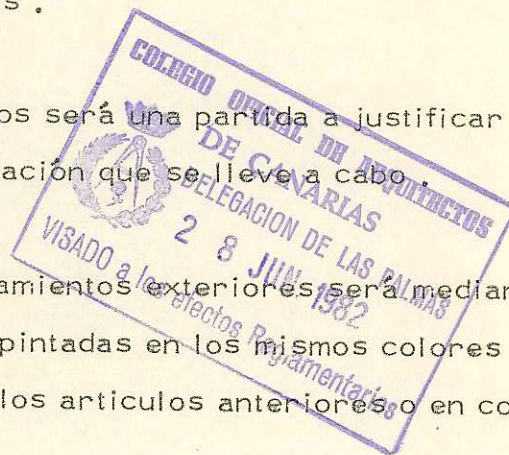
Independientemente de los aparcamientos que se dejen en la ordenación previstos en la red viaria , en los chalets se dejará un aparcamiento interior , con garage con superficie mínima de 5,50 x 3 y en las parcelas dedicadas a explotaciones turísticas se dejarán interiormente aparcamientos de servicio y para las plazas correspondientes , al menos en lo que especifica en los Requisitos H. I. A. T. dicho aparcamiento será tratado con una barrena vegetal que separe de la vía , de tal manera que no sean visible desde ella , tal como recomiendan las Normas Subsidiarias .

El apartado de aparcamientos será una partida a justificar con el proyecto según el tipo de explotación que se lleve a cabo .

Caso de cubrirse los aparcamientos exteriores será mediante un sistema de pérgolas en madera pintadas en los mismos colores que la carpintería establecidas en los artículos anteriores en color natural .

### ESPACIOS LIBRES DE LAS PARCELAS

La superficie no edificada de las parcelas estará destinada a





uso de jardín , terraza arboleda , instalaciones deportivas , aparcamientos , etc ... , estando obligado el propietario a mantenerlas en condiciones adecuadas de atención .

Para ello desde el punto de vista del dominio y aún dentro del carácter privado se pueden hacer distinciones según la propiedad de la edificación efectuada en la parcela considerada , sea individual o colectiva .

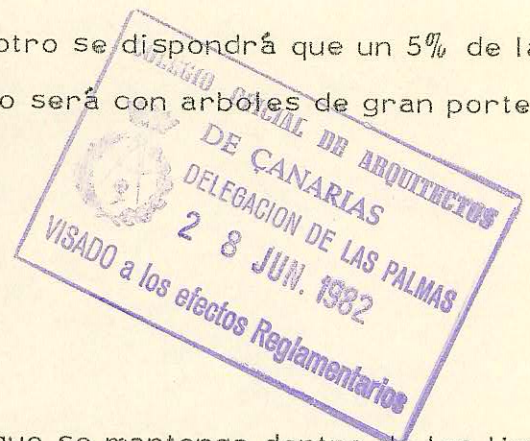
PRIMER CASO : Los chalets , la responsabilidad en el mantenimiento de los espacios libres así como su delimitación esté perfectamente definida y corresponde a los particulares .

SEGUNDO CASO : En los lotes residenciales de bungalows , el espacio libre no puede ser dividido al menos físicamente , estando prohibido por tanto todo tipo de separaciones interiores . La responsabilidad del mantenimiento será de la comunidad de propietarios .

Tanto en un caso como en otro se dispondrá que un 5% de la superficie ajardinada como mínimo será con árboles de gran porte que produzcan zonas de sombra .

#### VOLADIZOS

El vuelo es libre siempre que se mantenga dentro de las limitaciones de separación a linderos . Siendo el vuelo mínimo obligatorio de 30 cms .





MODIFICACIÓN VOLUMEN VERDE PRIVADO

Superficie : 29.800 m<sup>2</sup>

Ocupación 25 % - Edificabilidad 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Volumen asignado por el plan a este Lote  
29.800 x 3 = 89.400 m<sup>3</sup>

Si asignamos a la misma superficie una edificabilidad mitad de la anterior nos resulta un volumen que es también la mitad, originando un volumen restante ( 44.700 m<sup>3</sup> ) a compensar dentro del Plan de Ordenación, que se propone sea en las parcelas dedicadas a núcleo de viviendas y verde privado, según el estudio que se expresa a continuación :

CAMBIO DE ORDENANZA

ESTUDIO DE VOLUMENES

NÚCLEO DE VIVIENDAS

|         |           |      |             |                                    |
|---------|-----------|------|-------------|------------------------------------|
| 1º Caso | ocupación | 25 % | edificación | 1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| 2º Caso | ocupación | 50 % | edificación | 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   |

L o cual implica un aumento de volumen en esta parcela de 24.000 m<sup>3</sup> .





## MODIFICACION DE VIALES

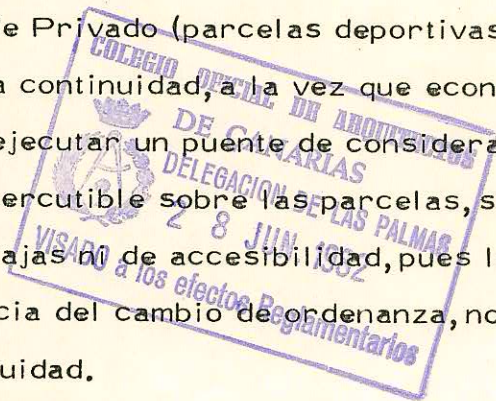
Dicha modificación es consecuencia de la Parcelación, que se tramita conjuntamente con estas modificaciones al Plan Parcial de Ordenación, formando estas nuevas calles parte de la trama viaria del Plan.

Así, se ha introducido una calle central en la Loma, dividiéndola en dos partes o vertientes, para dar acceso a las parcelas residenciales que aparecen como consecuencia de la división del territorio en parcelas con dos fachadas (dos a dos).

Se cambia la dirección del vial situado en el lateral de la Loma (calle C) en la parte en que divide a la parcela denominada Nucleo de Viviendas (calle D) en dos, situándolo perpendicularmente a ambas calles laterales (calles A y C) que circunvalan la Loma, para no dividir dicha parcela que es objeto de una actuación singular, e incluso aislandola con la calle denominada E, que también es de nueva creación.

Por último, se elimina el acceso a la Loma, que cruza el barranco donde se encuentra la-s parcelas de Verde Privado (parcelas deportivas), a las cuales de esta forma se les da continuidad, a la vez que económicamente es inviable, por tenerse que ejecutar un puente de considerables dimensiones, cuyo coste sería irrepercutible sobre las parcelas, sin que a su vez añada, funcionalmente, ventajas ni de accesibilidad, pues la densidad de la zona al bajar como consecuencia del cambio de ordenanza, no lo justifica al no tener tampoco continuidad.

A su vez, los ruidos etc., que ello conllevaría a la zona central de la Loma, con la tipología que se quiere implantar, entraría en contradicción, quedando de esta forma una circulación interior solo para los residentes en esta zona privilegiada de vistas etc..





VERDE PRIVADO

1º Caso      ocupación      25 %      edificación      3 m3/m2

2º Caso      ocupación      30 %      edificación      3,5 m3/m2

Lo cual significa un aumento de volumen para estas parcelas de 20.638 m3 .

Si tenemos en cuenta que como consecuencia del cambio de ordenanza que se propone , el verde privado que se encuentra frente a la C-812 , pasa a tener 44.700 m3 menos .

Ello nos implica un resultado final de :

$$44.700 - 24.000 - 20.700 = 0 \text{ m3 .}$$

CON lo cual quedaría compensado el volumen proveniente del cambio de ordenanza dentro del ámbito del propio Plan de Ordenación.





CUADRO DE VOLUMENES

| PLAN                 |                                   |      |     | MODIFICACION |       |     |         |
|----------------------|-----------------------------------|------|-----|--------------|-------|-----|---------|
| Denom.               | Superf                            | Ocup | e   | Vol.         | Ocup. | e   | vol.    |
| V. Privado, frontal  | 29.800<br><i>lote 4 + parte 2</i> | 25   | 3   | 89.400       | 25    | 1,5 | 44.700  |
| Nucleo Vivienda      | 15.999<br><i>dote 5</i>           | 25   | 1,5 | 23.998       | 50    | 3   | 47.996  |
| V. Privado, barranco | 41.476<br><i>dote 7 y 8</i>       | 25   | 3   | 124.428      | 30    | 3,5 | 145.166 |
|                      |                                   |      |     | 237.862      |       |     | 237.862 |

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 DE CANARIAS  
 DELEGACION DE LAS PALMAS  
 28 JUN. 1982  
 VISADO a los efectos Reglamentarios



ORDENANZAS PARTICULARES

LOTE 7 - 8

Distancia a linderos . -

En la zona donde existe calle , ninguna .

Donde existe paseo peatonal , 4 m.

Altura sobre la rasante de la calle o peatonal 2 plantas .

Ocupación 30% .

$e = 3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  .

Separación entre bloques , minimo 4 m.

Deberá escalonarse en el sentido en que discurren las aguas del barranco.

La planta que se encuentra a la altura del paseo peatonal, solo se ocupará con edificación el 50% el resto quedará diáfano.

Siendo la altura minima piso techo de esta planta diáfana de 3,10 m.





LOTE 5

Altura 2 plantas con posibilidad en un punto determinado de 3 .

Maximo 5% de la ocupación .

Ocupación 50% .

Edificabilidad 3 m3/m2 .

Se deberá escalonar en el sentido de las pendientes adaptandose al terreno, por tanto la altura de la edificación debe ser 2 plantas en cada punto del terreno .

Objeto de Estudio de Detalle .

ORDENANZA DE TODAS LAS PARCELAS CORRESPONDIENTES A LOS  
LOTES 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 9

OCUPACION: 25%

EDIFICABILIDAD: 1,5m3/m2

ALTURA: 2 Plantas.

