

1.5.6.-ANEXO N. 6: PLAN ESPECIAL DE

---

PROTECCION DEL PAISAJE, MEDIO

---

NATURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

---

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PAISAJE, MEDIO NATURAL Y  
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS EN LA PUNTILLA DE MOGAN.

INDICE

---

1.-MEMORIA

---

1.1.OBJETO

1.2.DELIMITACION Y SUPERFICIE

1.3.INFORMACION URBANISTICA

1.3.1.ESTADO ACTUAL

1.3.2.CARACTERISTICAS ARQUEOLOGICAS

1.3.3.CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, GEOGRAFICAS Y TOPOGRAFICAS

1.3.4.PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

1.4.ORDENACION Y PROTECCIONES PROPUESTAS

1.5.SISTEMA DE ACTUACION

1.6.ANEXO N.1:INFORMACION FOTOGRAFICA

2.-PLANOS DE INFORMACION

---

2.1.SITUACION

2.2.DELIMITACION Y TOPOGRAFICO

2.3.CATASTRAL

3.-PLANOS DE ORDENACION

---

3.1.ZONIFICACION

3.2.TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA

3.3.ESQUEMA DE ACTUACIONES PROPUESTAS

4.-NORMATIVA URBANISTICA

---

4.1.NORMAS DE PROTECCION

4.2.USO CULTURAL

4.3.USO ZONAS LIBRES

5.-PLAN DE ETAPAS

---

6.-EVALUACION ECONOMICA DE LA

---

IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.

---

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

---

1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL

---

PAISAJE, MEDIO NATURAL Y YACIMIENTOS

---

ARQUEOLOGICOS EN LA PUNTILLA DE MOGAN

---

1.- MEMORIA.

---

1.1.- OBJETO.

---

LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOGAN SENALAN LA NECESIDAD DE REALIZAR UN PLAN ESPECIAL DE PROTECCION PARA LOS TERRENOS SITUADOS AL SUR DEL SECTOR Y LADO NACIENTE, QUE LIMITA CON LA COSTA Y ZONA DE DEFENSA DE LA CARRETERA GENERAL (LAS PALMAS A MOGAN), EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LA PUNTILLA POR SU CARACTER MONUMENTAL Y PATRIMONIAL ENCONTRANDOSE INCLUIDOS DENTRO DEL POLIGONO N.11 DEL SECTOR PLAYA DE MOGAN.

1.2.- DELIMITACION Y SUPERFICIE.

---

LA ZONA OBJETO DEL PRESENTE PLANEAMIENTO SE ENCUENTRA DELIMITADA:

- AL NACIENTE: CON LA ZONA DE DEFENSA DE CARRETERAS.

- AL SUR: CON EL MAR.

- AL NORTE: SEGUN DIVISORIAS CON EL RESTO DE LOS TERRENOS DEL POLIGONO 11 Y P.E.R.I.

- AL PONIENTE: CON TERRENOS DEL P.E.R.I.

LA SUPERFICIE AFECTADA POR ESTE PLANEAMIENTO ESPECIAL ES DE 29.000 M2.

### 1.3.- INFORMACION URBANISTICA.

---

#### 1.3.1.- ESTADO ACTUAL:

---

LOS TERRENOS ANTERIORMENTE DELIMITADOS SE ENCUENTRAN EN ESTADO NATURAL A EXCEPCION DE PEQUENAS ACTUACIONES ENTRE LAS QUE PODEMOS DESTACAR LAS DE UN PEQUENO MIRADOR QUE PARTIENDO DE LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL P.E.R.I. SE INTRODUCE EN ESTE ESPACIO.

EXISTEN ADEMAS PEQUENAS Y ANTIGUAS CONSTRUCCIONES, ALGUNAS SEMIDERRUIDAS, APARECIENDO VESTIGIOS DE VALOR ARQUEOLOGICO DE LA PRESENCIA DEL HOMBRE EN ESTE SECTOR, QUE DEBE INVESTIGARSE MAS PROFUNDAMENTE.

#### 1.3.2.- CARACTERISTICAS ARQUEOLOGICAS.

---

EN CONCRETO APARECEN VARIOS TUMULOS GUANCHES. A LO LARGO DE ESTAS LADERAS, EXISTIERON ALGUNAS NECROPOLIS Y RUINAS (EN

GENERAL DESGRACIADAMENTE DESAPARECIDAS), CONFORMANDO LOS VESTIGIOS ULTIMOS DE UN ANTIGUO POBLADO ABORIGEN.

LA CONSEJERIA DE CULTURA DEL GOBIERNO DE CANARIAS HA ORDENADO EXPEDIENTE EN FECHA 7/11/76 CATALOGAR DOLA COMO ZONA ARQUEOLOGICA.

### 1.3.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS,

-----  
GEOGRAFICAS Y TOPOGRAFICAS DE LOS  
-----

TERRENOS:  
-----

ESTA FORMADA POR UNA PEQUENA CUENCA ORIENTADA AL PONIENTE CON UNA PENDIENTE MEDIA EN SU FONDO DEL ORDEN DEL 15%. LA COTA INFERIOR POR LA COSTA ES EL MAR Y LA COTA SUPERIOR ES DE UNOS 70 M. SU ACCESIBILIDAD SERA UNICAMENTE LA SEÑALADA POR EL P.E.R.I.

GEOLOGICAMENTE ESTOS TERRENOS FORMAN PARTE DEL MACIZO ROCOSO DE ORIGEN VOLCANICO DE TODO EL SECTOR OESTE DE GRAN CANARIA. EL CORTE GEOLOGICO QUEDA VISIBLE DESDE LOS ACANTILADOS COSTEROS COMO PUEDE APRECIARSE EN LA INFORMACION FOTOGRAFICA.

### 1.3.4. - PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

-----

LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL PRESENTE

PLANEAMIENTO SON LOS SIGUIENTES:

- D. EMILIO BONETTI. C/PLAYA DE MOGAN.
- DNA. MARIA AFONSO MARRERO.
- HEREDEROS DE D. ANTONIO AFONSO MARRERO.
- HEREDEROS DE D. MANUEL AFONSO MARRERO.
- DNA. JESUS AFONSO MARRERO.
- DNA. ENCARNACION AFONSO MARRERO.
- D. PEDRO AFONSO RODRIGUEZ.
- D. FERNANDO AFONSO BUENO.
- PARAISO DE CANARIAS S.A. C/ PASEO DE CHIL N. 282 (LAS PALMAS DE G.C).
- D. JOSE RODRIGUEZ MARRERO. C/ AVENIDA DE MESA Y LOPEZ N. 63 (LAS PALMAS DE G.C) D.N.I: 42.580.635.
- DNA. FERNANDA RODRIGUEZ MARRERO. C/ AVENIDA MESA Y LOPEZ N.63 (LAS PALMAS DE G.C) D.N.I: 47.587.749.

1.4.- ORDENACION, PROTECCIONES Y

-----  
PROPUESTAS.  
-----

DADAS LAS CONDICIONES GEOLOGICAS, GEOGRAFICAS, TOPOGRAFICAS Y LAS CARACTERISTICAS E INTERES ARQUEOLOGICO QUE PRESENTA ESTA ZONA SE PROPONE LA CALIFICACION DE USO CULTURAL PARA LAS PARTES DE COTAS BAJAS, DE UNOS 12.000 M2. DE SUPERFICIE, EN LA QUE ADEMAS DE PRESERVAR LOS TUMULOS GUANCHES MEDIANTE LAS ACTUACIONES QUE REALICE LA CONSEJERIA DE CULTURA DEL

GOBIERNO DE CANARIAS PUEDAN REALIZARSE UN PEQUEÑO ANFITEATRO AL AIRE LIBRE APROVECHANDO LA DISPOSICION NATURAL DEL TERRENO Y UNA CONSTRUCCION CULTURAL DEDICADA A MUSEO, SALA DE EXPOSICIONES, ETC...

EL RESTO DE LOS TERRENOS, QUE EN GENERAL COINCIDEN CON LAS ZONAS MAS ALTAS Y DE BORDE CON LA COSTA, POR SU CARACTER PETREO Y MONUMENTAL, DESDE DONDE PUEDEN DIVISARSE Y CONTEMPLARSE EXCELENTES PANORAMICAS SE CALIFICA DE ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES, ESTABLECIENDOSE UNA RED PEATONAL QUE CONDUZCA A LOS PUNTOS PROMINENTES.

SE APROVECHAN LAS OBRAS DE ACCESO AL PRIMER MIRADOR YA REALIZADAS DESDE LA PROPIEDAD DE D. EMILIO BONETTI.

#### 1.5.- SISTEMA DE ACTUACION.

---

POR ESTAR LA ZONA INCLUIDA DENTRO DEL POLIGONO N.11 DEL SECTOR PLAYA DE MOGAN, LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL PRESENTE PLANEAMIENTO SERAN DE ENTREGA OBLIGATORIA Y GRATUITA POR LA JUNTA DE COMPENSACION DE DICHO SECTOR.

CORRESPONDERA A DICHA JUNTA REALIZAR LOS ACCESOS PEATONALES A LOS MIRADORES PREVISTOS DENTRO DEL SUELO DESTINADOS A ESPACIOS LIBRES, MIENTRAS QUE LAS OBRAS DE CONSERVACION DE LOS YACIMIENTOS, ASI COMO LA CONSTRUCCION DE LOS EQUIPAMIENTOS CULTURALES PROPUESTOS CORRESPONDE A LA ADMINISTRACION.

4 - NORMATIVA URBANISTICA.

---

4.1. - NORMAS DE PROTECCION.

---

LA CONSEJERIA DE CULTURA HA INCOADO EXPEDIENTE CON FECHA DE RESOLUCION 7710/86 PARA EL SECTOR LA PUNTILLA CATALOGANDOLA COMO ZONA ARQUEOLOGICA.

PARA CONCEDER LICENCIAS DE EDIFICACION EN LUGARES PROXIMOS A ESTAS ZONAS O ABARCADOS POR UN AREA DE INFLUENCIA DE 300 M. DE ANCHO SERA PRECEPTIVO AL INFORME PREVIO DE LA CONSEJERIA DE CULTURA.

SE DELIMITARA EL AREA AFECTADA POR EL YACIMIENTO VALLANDOSE PROVISIONALMENTE PARA IMPEDIR EL DETERIORO DEL MISMO.

NO PODRA REALIZARSE ACTUACION ALGUNA A MENOS DE 30 M. DE CUALQUIER PUNTO DEL YACIMIENTO ARQUEOLOGICO QUE NO TENGA RELACION DIRECTA CON EL MISMO Y CON SU ACCESIBILIDAD.

TAN PRONTO SE DESCUBRA LA EXISTENCIA DE UN YACIMIENTO ARQUEOLOGICO SE ORDENARA LA PARALIZACION INMEDIATA DE LAS OBRAS, DANDO CUENTA A LA CONSEJERIA DE CULTURA, QUE ESTABLECERA LAS MEDIDAS DE PROTECCION QUE SENALA LA LEGISLACION VIGENTE.

4.2.1 - USO CULTURAL .

---

ESTUDIO, INVESTIGACION Y PROTECCION DE RESTOS ARQUEOLOGICOS.

EDIFICABILIDAD DE 300 M2. CON DESTINO A SALA DE EXPOSICIONES, MUSEO O SIMILAR Y 300 ML PARA ANEXOS.  
ALTURA MAXIMA = 3 PLANTA.

MAXIMO RESPETO AL ENTORNO. DISEÑO CUIDADO Y MATERIALES DE PRIMERA CALIDAD.

#### 4.3. - USO ZONAS LIBRES.

---

PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE EDIFICACION.

SE PERMITEN PASEOS PEATONALES, MIRADORES Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS, MAXIMO RESPETO AL ESTADO NATURAL DEL TERRENO PROHIBIENDOSE CUALQUIER VERTIDO.

LOS MATERIALES SERAN PETREOS, TRADICIONALES Y DE PRIMERA CALIDAD.

5.- PLAN DE ETAPAS.

---

SE REALIZARAN LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN UNA UNICA ETAPA DE 3 ANOS DE DURACION A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION DE LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12.

SE GARANTIZARA DE INMEDIATO LA SEGURIDAD DE LAS ZONAS ARQUEOLOGICAS EJECUTANDO LAS MEDIDAS DE PROTECCION NECESARIAS.

6.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.

---

LOS TERRENOS SON DE CESION GRATUITA.

OBRAS DE URBANIZACION: ACCESOS, SERVICIOS, PEATONALES Y  
MIRADORES 15.000.000 PTS A CARGO DEL SECTOR PLAYA DE MOGAN.

CONSERVACION YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS, ANFITEATRO NATURAL Y  
MUSEO-SALA EXPOSICIONES: 65.000.000 PTS, A CARGO DE LA  
CONSEJERIA DE CULTURA DEL GOBIERNO CANARIO.

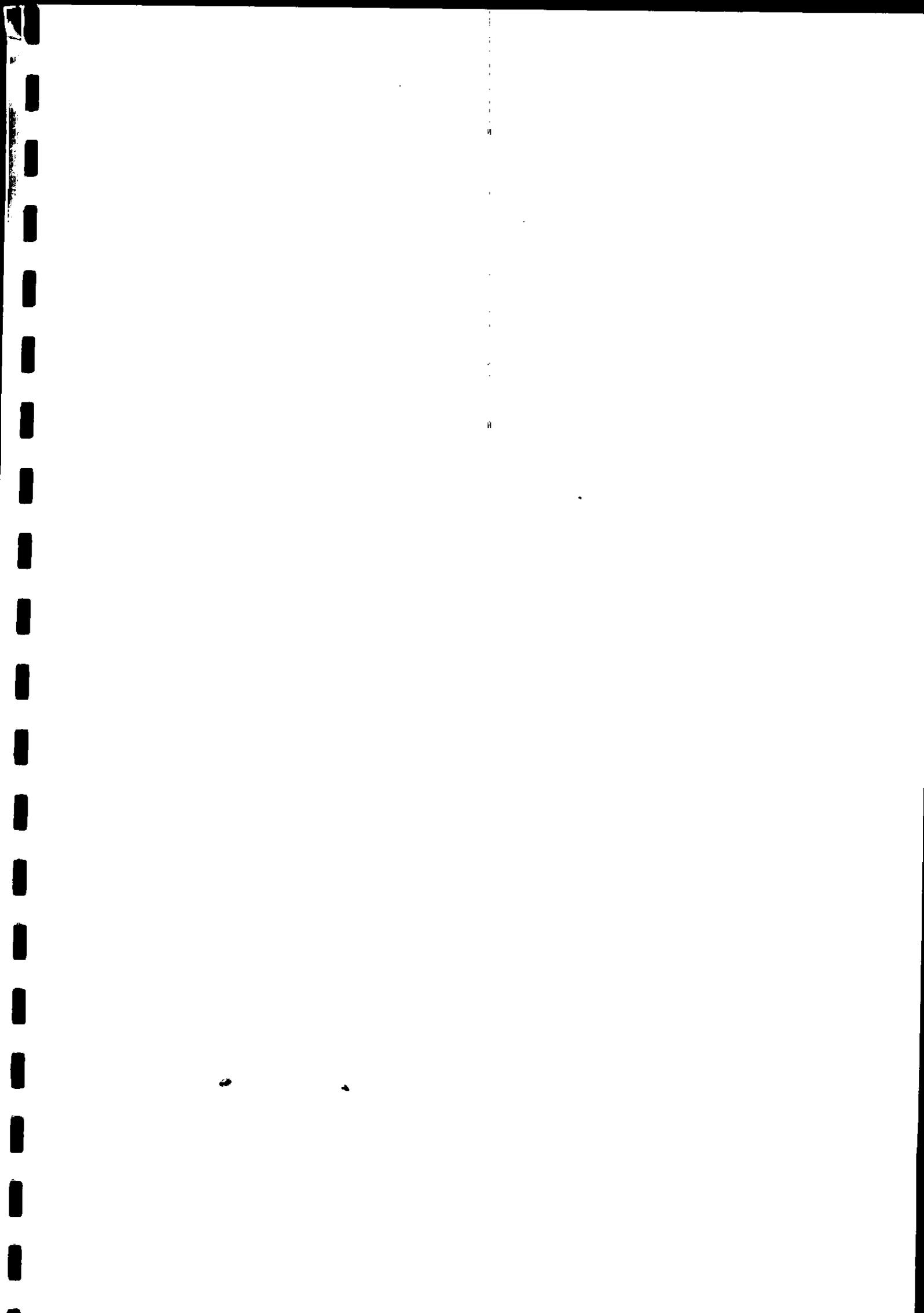
LAS PALMAS DE G. CANARIA

AGOSTO 1988

IGNACIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

INGENIERO DE CAMINOS COLEGIADO 3022

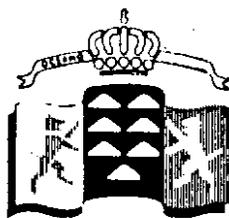
TECNICO URBANISTA.



1.6.7.- ANEXO N. 7: PUBLICACION Y

-----  
DETERMINACIONES DE LAS NORMAS

-----  
SUBSIDIARIAS  
-----



# BOLETIN OFICIAL DE CANARIAS

Año VI

Miércoles, 6 de Enero de 1988

Número 3

## Sumario

### III. OTRAS RESOLUCIONES

#### Consejería de Industria y Energía

Orden de 28 de diciembre de 1987, por la que se conceden ayudas a proyectos de investigación en materia de energía.

Página 30

#### Consejería de Política Territorial

Resolución de 22 de diciembre de 1987, de la Secretaría General Técnica, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 17 de noviembre de 1987, por el que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Mogán (Gran Canaria).

Página 30

#### Consejería de Sanidad, Trabajo y Servicios Sociales

Resolución de 14 de diciembre de 1987, de la Dirección General de Trabajo, por la que se hace público el Convenio Colectivo de Trabajo entre la Comisión Regional del Plátano (C.R.E.P.) y el personal a su servicio.

Página 32

#### Consejería de Turismo y Transportes

Resolución de 17 de diciembre de 1987, de la Dirección General de Transportes, sobre notificación de denuncias -pliego de cargos- a titulares de vehículos de ignorado domicilio.

Página 37

### VI. ANUNCIOS

#### Subastas y concursos de obras, suministros y servicios públicos

#### Consejería de Industria y Energía

Anuncio de 4 de diciembre de 1987, sobre adjudicación, mediante el procedimiento de contratación directa, del "Suministro de maquinaria para el laboratorio de combustibles de Las Palmas".

Página 38

Anuncio de 4 de diciembre de 1987, sobre adjudicación, mediante el procedimiento de contratación directa, de la obra "Laboratorio eléctrico y de agua de Gran Canaria" (Tercera fase).

Página 38



Boletín Oficial de Canarias

Depósito Legal TF-37/1981.  
Edita/Servicio de Publicaciones  
Secretaría General Técnica/  
Consejería de la Presidencia.

Dirección:  
Edificio Administrativo de Usos  
Múltiples, planta 0  
Avda. de Anaga, 35. (922) 28 12 58  
38001 Santa Cruz de Tenerife

Talleres:  
Imprenta Bonnet  
C/ San Francisco, 47 (922) 28 26 10  
Santa Cruz de Tenerife

Administración:  
Edificio Administrativo de Usos  
Múltiples, planta 0.  
C/ Aneta, s/n. (928) 37 14 11  
35003 Las Palmas de Gran Canaria

Precio suscripción:  
Periodo anual: 5.000 Ptas.  
Semestre: 3.000 Ptas.  
Trimestre: 1.750 Ptas.  
Precio ejemplar: 50 Ptas.

## Otros anuncios

## Consejería de Política Territorial

Anuncio de información pública referido a la solicitud de autorización para la construcción de un almacén de empaquetado en La Florida, término municipal de Agüimes (Gran Canaria).

Página 38

## III. OTRAS RESOLUCIONES

## Consejería de Industria y Energía

1527 *ORDEN de 28 de diciembre de 1987, por la que se conceden ayudas a proyectos de investigación en materia de energía.*

Por Orden de esta Consejería de Industria y Energía de 20 de octubre de 1987 (B.O.C. nº 139 de 30 de octubre), se convocó concurso para la financiación de proyectos de investigación en materia de energía.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9º de la citada Orden, la Dirección General de Política Energética eleva la propuesta de la Comisión Científica que analizó los diferentes proyectos de investigación presentados.

En su virtud, por la presente

## DISPONGO:

Artículo 1º.- Conceder ayudas a los proyectos de investigación que a continuación se relacionan, en las cuantías que asimismo se especifican:

PROYECTO: Optimización técnico-económica de sistemas de desalación accionados por energía eólica.  
INVESTIGADOR PRINCIPAL: Don Roque Calero Pérez.  
FINANCIACION: 1.065.000.

PROYECTO: Nuevo modelo para previsión de demandas de energía y agua en el Archipiélago Canario.  
INVESTIGADOR PRINCIPAL: Don Roque Calero Pérez.  
FINANCIACION: 1.182.000.

PROYECTO: Aplicación de métodos numéricos a una formulación variacional con objeto de determinar el campo de velocidades sobre las islas del Archipiélago producido por los vientos alisios para su mejor aprovechamiento como energía alternativa. Optimización de parques eólicos.  
INVESTIGADOR PRINCIPAL: Don Miguel Galante Guillé.  
FINANCIACION: 1.600.000.

PROYECTO: Estación de adquisición y procesado de datos eólicos solares térmicos.

INVESTIGADOR PRINCIPAL: Don Roberto Sarmiento Rodríguez.  
FINANCIACION: 992.000.

PROYECTO: Optimización del diseño de la gestión energética en viviendas fotovoltaicas conectadas a la red eléctrica general.  
INVESTIGADOR PRINCIPAL: Don Roberto Sarmiento Rodríguez.  
FINANCIACION: 1.835.000.

PROYECTO: Integración de parques eólicos en sistemas eléctricos aislados.  
INVESTIGADOR PRINCIPAL: Sr. Khalid Hamced Mian.  
FINANCIACION: 1.600.000.

PROYECTO: Modelización numérica de distribución de velocidades de campos de viento en parques eólicos con utilización de métodos adaptativos de los elementos finitos y aplicaciones.  
INVESTIGADOR PRINCIPAL: Don Gabriel Winter Althaus.  
FINANCIACION: 1.500.000.

Artículo 2º.- A los efectos de lo establecido en el artículo 16 de la citada Orden, la fecha de comienzo de los trabajos será la de 20 de enero de 1988.

## DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Santa Cruz de Tenerife, a 28 de diciembre de 1987.

EL CONSEJERO DE  
INDUSTRIA Y ENERGIA,  
Manuel Fernández González.

## Consejería de Política Territorial

1528 *RESOLUCION de 22 de diciembre de 1987, de la Secretaría General Técnica, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 17 de noviembre de 1987, por el*

*que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Mogán (Gran Canaria).*

En ejecución de la Legislación aplicable, por la presente

#### RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias, el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, cuyo texto figura como anexo.

Santa Cruz de Tenerife, a 22 de diciembre de 1987.-  
El Secretario General Técnico, Carlos de la Concha Bergillos.

#### ANEXO

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 1987, en relación con el asunto referenciado, tomó el siguiente acuerdo:

"Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Mogán, toda vez que las deficiencias advertidas por la Comisión en sesión celebrada el día 8 de junio del presente año han sido subsanadas por el Ayuntamiento, debiendo introducirse las siguientes rectificaciones:

1.- Al existir errores materiales en algunos sectores en cuanto a edificabilidad residencial y complementaria, superficies y densidad de población, se fijan definitivamente estas determinaciones en el cuadro que se adjunta a la presente resolución.

2.- Se incorporan las estipulaciones de los Convenios suscritos entre la Consejería de Política Territorial, el Ayuntamiento y los promotores afectados, como determinaciones de las propias Normas Subsidiarias, excepto en lo que se oponga a esta resolución, aclarándose que el compromiso de gasto a asumir por el Gobierno de Canarias se plasmará en el Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación del Plan Especial de Sistema General que desarrolle el viario previsto.

Este Plan Especial deberá estar redactado en el plazo de seis meses y aprobado definitivamente en el plazo de nueve, quedando supeditada la resolución definitiva de los planes parciales, afectados por los Convenios anteriormente mencionados, a la previa aprobación del citado Plan Especial ya que la realización de la carretera debe estar asegurada al menos al propio tiempo que el desarrollo de los planes parciales a los que sirve de soporte, al tener la inequívoca finalidad de dar acceso a los mismos.

Asimismo, y respecto al trazado indicativo de este sistema general viario, se adapta al propuesto por la Consejería de Obras Públicas, debiendo tener una franja de protección de 50 m. a ambos lados en la que no se permitirá la edificación en el ámbito de los

sectores de Suelo Apto para Urbanizar de nueva creación.

3.- Deberá proceder a la revisión del Plan Parcial Veneguera Costa Canaria, adaptándolo al perímetro del suelo clasificado como Apto para Urbanizar en estas Normas Subsidiarias quedando el resto del ámbito del Plan anterior como suelo rústico.

4.- Delimitar los polígonos 10, 11 y 12 como único sector de Suelo Apto para Urbanizar con el fin de que tenga unas características urbanísticas homogéneas garantizando una adecuada inserción dentro de la estructura urbanística general de la zona, permitiendo, asimismo, una justa distribución de cargas y beneficios.

5.- Aceptar la ordenación del litoral propuesta con carácter meramente indicativo que se concretará en un Plan Especial de Ordenación del Litoral en su totalidad o por partes, tal como prevé la Ley de Costas y su Reglamento con excepción del ámbito de Playa de Amadores que queda supeditado a la aprobación definitiva de la revisión de dicho Plan, actualmente en tramitación, y el de Puerto de Mogán aprobado con anterioridad a estas Normas Subsidiarias.

6.- Se incorporan a las ordenanzas de las Normas Subsidiarias como complementarias a las de los planes parciales vigentes los siguientes criterios:

a) El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (nº de plantas aparente) supere en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

b) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.

c) El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación debiendo realizarse un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

d) Computarán a efectos de volumen construido todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.

e) La longitud de fachada no podrá superar los 90 metros.

Todo ello siempre que en el suelo actualmente urbano, no se afecte el aprovechamiento urbanístico de cada parcela, en cuyo caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes quedando sin efecto en estos supuestos, las anteriores ordenanzas."

Contra este Acuerdo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, y contra su desestimación cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente en la Audiencia Territorial en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, y si no lo fuera el plazo será de un año a contar de la fecha de interposición, en virtud de lo preceptuado en los artículos 52, 54 y 58 párrafos 1º y 2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### CUADRO ANEXO A CONVENIOS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES

| DENOMINACION DEL SECTOR<br>SEGUN DOCUMENTO | SEGUN CONVENIO        | SUPERFICIE<br>Hé. | FRONTERAS<br>Nº | Nº CAMAS | SUP. MAX. EMPLEABLE |                   |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|---------------------|-------------------|
|  |                       |                   |                 |          | RESERVENAL<br>Nº    | COMPL. LINE<br>Nº |
| P-8  | LOS NAVARROS          | 6,1               | 0,24            | 648      | 16.200              | 3.240             |
| P-10                                       | PLAYA DE MOGAN        | 7,7               | 0,30            | 770      | 18.250              | 3.650             |
| P-11                                       | " " " "               | 8,75              | 0,30            | 875      | 21.875              | 4.375             |
| P-12                                       | " " " "               | 21,4              | 0,30            | 2.140    | 53.500              | 10.700            |
| P-14                                       | Marzoña Alto de TAURO | 26,8              | 0,098           | 860      | 21.500              | 4.300             |
| P-15                                       | PUEBLO DE TAURO       | 17,10             | 0,24            | 1.370    | 34.200              | 6.840             |
| P-16                                       | HAOSODALEN            | 1,844             | 0,24            | 150      | 3.600               | 720               |
| P-17                                       | TAURO                 | 73,96             | 0,30            | 7.396    | 18.4800             | 36.960            |
| P-18                                       | MORRO DEL GUINCHO     | 9,38              | 0,24            | 750      | 18.700              | 3.740             |
| P-24                                       | SECTOR 5 CORNISA      | 43,00             | 0,30            | 4.300    | 107.800             | 21.560            |
| P-25                                       | SECTOR 1 PATALAVACA   | 23,00             | 0,30            | 2.300    | 57.500              | 11.500            |
| P-26                                       | CORNISA               | 126,00            | 0,09            | 3.780    | 94.500              | 18.900            |
| P-27                                       | CORTADORES            | 98,70             | 0,36            | 2.961    | 74.025              | 14.805            |
| P-28                                       | SECTOR 2 CORNISA      | 24,48             | 0,30            | 3.070    | 81.200              | 16.240            |
| P-29                                       | SECTOR 3 CORNISA      | 83,95             | 0,30            | 7.773    | 208.875             | 41.775            |
| P-30                                       | SECTOR 4 CORNISA      | 28,07             | 0,30            | 2.807    | 70.175              | 14.035            |
| P-31                                       | CORTADORES            | 51,20             | 0,30            | 5.120    | 128.000             | 25.600            |
| P-32                                       | PLAYA DEL CURA        | 9,88              | 0,34            | 1.432    | 35.800              | 7.160             |
| P-33                                       | Bco. de TAURO         | 24,37             | 0,24            | 2.013    | 50.325              | 10.065            |
| P-34                                       | TAURITOS II           | 90,00             | 0,30            | 9.000    | 225.000             | 45.000            |
| P-35                                       | EL PLATERO            | 4,55              | 0,24            | 364      | 9.100               | 1.820             |
| TOTAL                                      |                       | 782,134<br>Hé.    |                 | 55.876   | 1.486.875           | 295.373           |
| P-33                                       | VENEGUERA             | 200,00            | 0,30            | 20.000   | 500.000             | 100.000           |

Consejería de Sanidad, Trabajo y Servicios Sociales

1529 RESOLUCION de 14 de diciembre de 1987, de la Dirección General de Trabajo, por la que se hace público el Convenio Colectivo de Trabajo entre la Comisión Regional del Plátano (C.R.E.P.) y el personal a su servicio.

Visto el texto del acuerdo adoptado por la Comisión Negociadora del Convenio Colectivo de Trabajo de ámbito interprovincial entre la Comisión Regional del Plátano (C.R.E.P.) y el personal a su servicio el día 21

de septiembre de 1987, suscrito por los representantes de dicha empresa y de los trabajadores a su servicio, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90, números 2 y 3, de la Ley 8/1980, de 10 de marzo, del Estatuto de los Trabajadores, y en los Reales Decretos 661/1984, de 25 de enero, y 1.033/1984, de 11 de abril, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de mediación, arbitraje y conciliación, y en materia de trabajo, respectivamente, esta Dirección General

### ACUERDA

Primero.- Ordenar su inscripción en el Registro Oficial de Convenios Colectivos, con notificación a la Comisión Negociadora.

Segundo.- Disponer el depósito del texto original.

Tercero.- Disponer, asimismo, su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Santa Cruz de Tenerife, a 14 de diciembre de 1987.-  
El Director General de Trabajo, Francisco A. Monje Pérez.

### CONVENIO COLECTIVO DE TRABAJO DE AMBITO INTERPROVINCIAL ENTRE LA COMISION REGIONAL DEL PLATANO (C.R.E.P.) Y EL PERSONAL A SU SERVICIO.

#### CAPITULO I

#### Disposiciones Generales

Artículo 1º.- Objeto.- El presente Convenio, tiene por finalidad establecer las normas que regulen las relaciones laborales entre la "Comisión Regional del Plátano (C.R.E.P.)" y el personal al servicio de la misma.

Artículo 2º.- Ambito territorial.- El presente Convenio es de ámbito interprovincial y afecta a todos los centros de trabajo de la C.R.E.P. en las dos provincias del Archipiélago Canario, y a cuantos pudieran crearse en el futuro.

Artículo 3º.- Ambito personal.- Este Convenio afectará a todo el personal empleado mediante contrato verbal o escrito, sin más excepción que el personal señalado en los artículos primero, tres y segundo, uno a) del Estatuto de los Trabajadores.

Artículo 4º.- Vigencia.- Este Convenio tiene una duración de un año, y estará vigente desde las 00:00 horas del día 1º de enero de 1987 hasta las veinticuatro horas del día 31 de diciembre de 1987.

El presente Convenio será prorrogado por igual periodo de tiempo, si en el plazo de tres meses antes de su terminación no se ha pedido, a través de la correspondiente denuncia, su revisión oficialmente por cualquiera de las partes.

Los ingresos del personal posteriores a la firma del

## 2.- NORMAS DE PROTECCION.-

### A.- PROTECCION DE MONUMENTOS HISTORICOS-ARTISTICOS Y ARQUEOLOGICOS

2.1.- A efectos de las presentes normas se clasificarán los monumentos del término municipal en :

- Monumentos y edificios que por su interés ó calidad merecen una protección especial.
- Ruinas y lugares arqueológicos.

#### Normas generales.-

2.2.- De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de 13 de Marzo de --- 1.933 sobre Patrimonio Historico Artístico corresponde al municipio la perfecta conservación del patrimonio histórico-Artístico existente en su término municipal, debiendo informar y denunciar cuantos hechos ocurran en su detrimento así como contribuir en la proporción que fija el Reglamento a la reparación de los monumentos.

2.3.- Se declaran como zonas de protección, contabilizadas a partir del perímetro aparente del monumento, las siguientes:

- 1) Una zona de protección inmediata que será la superficie - delimitada por un perímetro externo de 50 metros a partir de los puntos más sobresalientes del perímetro aparente -- del monumento.
- 2) Una zona de afección que abarcará una superficie delimitada por un perímetro de 150 metros a partir de los puntos - más sobresalientes del perímetro aparente del edificio, en la que será preceptivo un informe de la Dirección General de Bellas Artes para cualquier tipo de actuación.

### Monumentos y edificios de interés.-

- 2.4.- Quedarán afectados por esta normativa los monumentos incluidos en la Memoria, que no teniendo una protección oficial están incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de la Provincia de Las Palmas. Estos edificios son:
- Casco Viejo de Veneguera.
  - Iglesia Parroquial en la Plaza de Mogán.
  - Vivienda rural en Pie de la Cuesta
- 2.5.- Si el edificio está incluido en casco urbano y rodeado de edificación, será de aplicación el apartado 1 del artículo 2.3 de esta normativa.
- 2.6.- Si el edificio se encuentra exento de edificación en campo abierto, serán de aplicación las protecciones a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 2.3 de esta normativa.
- 2.7.- Todos los monumentos y edificios enumerados en el artículo 2.4 serán tratados con especial atención, velando por su conservación y controlando la concesión de licencias que afecte tanto a ellos como a su zona de influencia, que deberán ser concedidas mediante aprobación del Pleno, previo informe de la Comisión de Obras de la Oficina Técnica en su caso.

### Zonas Arqueológicas.-

- 2.8.- Quedarán afectadas por protección todas las zonas arqueológicas catalogadas por la Consejería de Cultura y para las que las presente Normas aportan la documentación gráfica a efectos informativos.

A continuación se detalla el contenido de los expedientes incoados y la fecha de resolución:

- \* Montaña de los Secos.
- \* Las Crucecitas. 2.VI.86
- \* Lomo de los Gatos.
- \* La Puntilla. 7.X.86
- \* Castillete de Tabajuales

Monumentos y edificios de interés.-

2.4.- Quedarán afectados por esta normativa los monumentos incluidos en la Memoria, que no teniendo una protección oficial están incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de la Provincia de Las Palmas. Estos edificios son:

- Casco Viejo de Veneguera.
- Iglesia Parroquial en la Plaza de Mogán.
- Vivienda rural en Pie de la Cuesta

2.5.- Si el edificio está incluido en casco urbano y rodeado de edificación, será de aplicación el apartado 1 del artículo 2.3 de esta normativa.

2.6.- Si el edificio se encuentra exento de edificación en campo abierto, serán de aplicación las protecciones a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 2.3 de esta normativa.

2.7.- Todos los monumentos y edificios enumerados en el artículo 2.4 serán tratados con especial atención, velando por su conservación y controlando la concesión de licencias que afecte tanto a ellos como a su zona de influencia, que deberán ser concedidas mediante aprobación del Pleno, previo informe de la Comisión de Obras o de la Oficina Técnica en su caso.

Zonas Arqueológicas.-

2.8.- Quedarán afectadas por protección todas las zonas arqueológicas catalogadas por la Consejería de Cultura y para las que las presente Normas aportan la documentación gráfica a efectos informativos.

A continuación se detalla el contenido de los expedientes incoados y la fecha de resolución:

- \* Montaña de los Secos.
- \* Las Crucecitas. 2.VI.86
- \* Lomo de los Gatos.
- \* La Puntilla. 7.X.86
- \* Castillete de Tabaiuales

Para conceder licencias de edificación en lugares próximos a cualquiera de estas zonas, o abarcados por un área de influencia de 100 mts. de ancho, será preceptivo el informe previo de la Consejería de Cultura.

Reconocida la existencia de un yacimiento arqueológico se procederá a delimitar el área afectada por un muro de piedra y vallado para impedir el deterioro del mismo.

La Consejería de Cultura habilitará los medios necesarios para la conservación y uso de los yacimientos declarados.

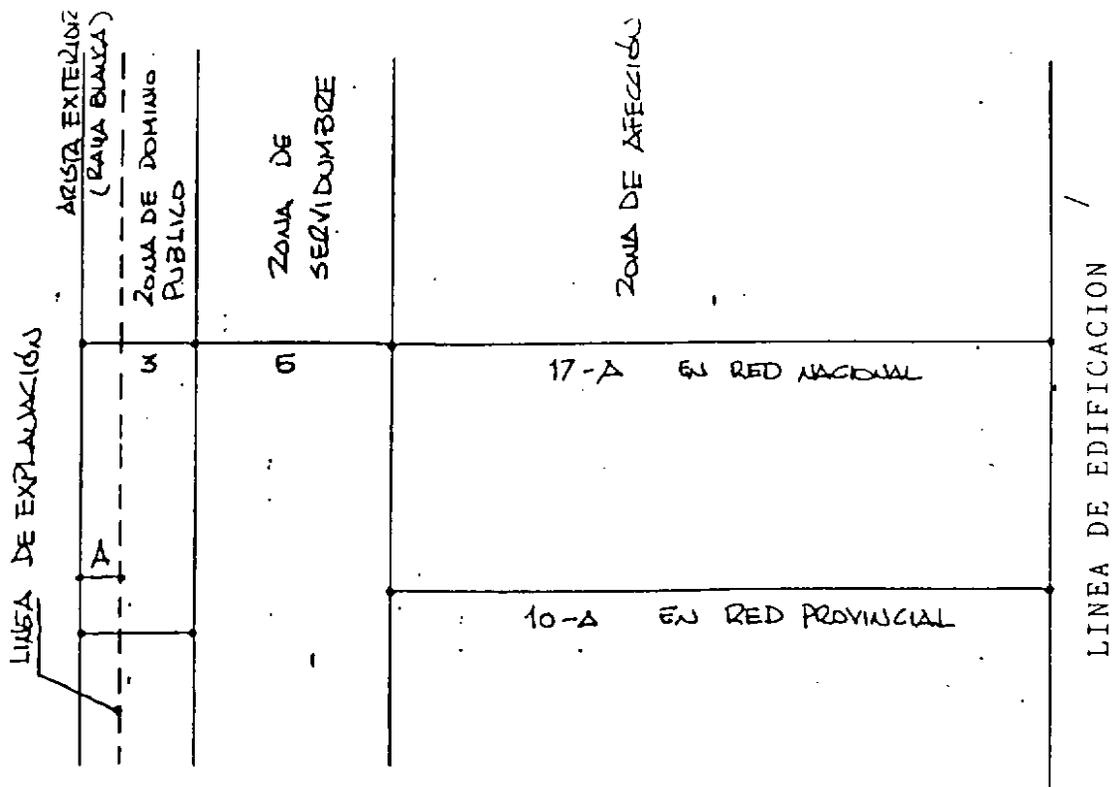
- 5.9.- En los sectores en que no existan yacimientos arqueológicos descubiertos, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos, las distintas actuaciones en la zona, estarán condicionadas a la investigación previa de estos restos con resultados negativos.

Tan pronto como se descubra la existencia de yacimientos arqueológicos, se deberá ordenar por la Corporación la inmediata paralización de las obras y dar cuenta a la Consejería de Cultura para que adopte las medidas de protección que establece la Legislación Vigente.

## B.- PROTECCION DE LA INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL.

### Protección de comunicaciones.-

- 2.10.- La protección está formada por las fajas marginales a las vías de tránsito que tienen como misión defender su normal funcionamiento y constituir la previsión de futuras ampliaciones ó modificaciones del trazado ó sección.
- 2.11.- La clasificación y dimensiones de estas fajas serán las estipuladas en la Ley de Carreteras cuyo croquis explicativo se adjunta



Las condiciones de uso serán igualmente las que se estipulan en la Ley de Carreteras.

- 2.12.- En los tramos de carreteras que atraviesan suelo urbano las actuaciones en las fajas de protección se atenderán a las ordenanzas particulares del suelo urbano que atraviesan.
- 2.13.- Todos los artículos anteriores serán de aplicación a las carreteras principales a cargo del Cabildo Insular.
- 2.14.- Toda explotación permitida deberá disponer de un estacionamiento dentro de su recinto, cuya capacidad se calculará de acuerdo a :
- 5 m<sup>2</sup>. por persona para vehículos de transporte personal.
  - 0,5 m<sup>2</sup>. por persona para vehículos de transporte colectivo.

Protección de líneas de transporte de energía.-

- 2.15.- Las servidumbres y limitaciones de uso para protección de líneas de transporte de energía eléctrica, se registrarán de acuerdo con el Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1.966 , y el Reglamento de Líneas de A.T. de 28 de Noviembre de 1.968, así como de cuantas disposiciones puedan entrar en vigor posteriormente.

### Protección de costas y playas

2.16.- Para la protección de costas y playas se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas y su Reglamento. Asimismo, se adoptarán los criterios recomendados por el M.O.P.U.

- Protección de la franja costera.
- Preservación del carácter público del dominio público litoral.
- Proyección social de las inversiones.

2.17.- La Administración actuante habilitará los medios legales para repercutir parcialmente y en la proporción adecuada, a los promotores o propietarios directamente beneficiados por la actuación en zonas del litoral por medio de la ejecución de los Sistemas Generales que establezca las presentes Normas y el Plan Especial de Ordenación del Litoral que se redacte, en un plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas,

### Protección de cauces públicos y embalses

2.18.- Queda prohibido todos los vertidos a cauces públicos a excepción del agua procedente de aliviaderos de aguas pluviales, en sistema separativo y aquellas cuya dilución de agua fecal en aguas de lluvia sea menor del 10% procedente de sistema de aliviaderos previstos en casos de precipitaciones muy grandes.

2.19.- Los embalses quedan sometidos a la protección que establece la legislación actualmente vigente.

2.20.- Los cauces públicos quedarán regulados por el Reglamento de Policía de Agua y sus cauces de 14 de Noviembre de 1.958, modificado en parte por el Decreto 1.379/1972 de 25 de mayo.

2.21.- Los aprovechamientos de aguas quedarán regulados por la Ley de Aprovechamiento de Aguas 59/1.962 de 24 de Diciembre.

C.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.-

Protección del medio físico.-

- 2.22.- La instalación de industrias o instalaciones clasificadas dentro de las actividades molestas insalubres, nocivas o peligrosas, cuyo vertido de aguas, emisión de gases, ruidos, etc, constituyen un riesgo de contaminación no será permitida a menos de que se cumplan las condiciones exigidas en la legislación vigente.
- 2.23.- Las aguas procedentes de vertidos industriales no podrán vertirse en cauces públicos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo referente a protección de cauces públicos y embalses y sólo se permitirá su vertido a la red de alcantarillado cuando cumplan lo especificado en el artículo anterior.
- 2.24.- Queda prohibida terminantemente el vertido de aguas residuales sin depurar a cauce público o al mar.
- 2.25.- El vertido de aguas residuales al mar, deberá cumplir la Orden de 29 de Abril de 1.977 sobre "Instrucción para el vertido al mar, desde tierra, de aguas residuales a través de Emisarios Submarinos", considerandose el caso en que solo existe tratamiento primario. Dado el carácter de condiciones mínimas al cumplimiento del apartado anterior, no excluyen la posibilidad de que en determinados tramos del litoral, donde existan playas muy concurridas, calas muy cerradas, darsenas de puerto, etc. se impongan condiciones más restrictivas, se obligue a redactar estudios de impacto ambiental e incluso se llegue a la prohibición absoluta del vertido a juicio del Ayuntamiento.

Instalación de industrias.-

- 2.26.- La instalación de industrias sólo se permitirá en el área especialmente destinada a las mismas, es decir en el Polígono Industrial planteado en estas Normas Subsidiarias y sometidas a las Ordenanzas que su Plan parcial desarrolle.
- 2.27.- Se permitirán instalaciones industriales en la zona del Puerto siempre que su uso esté adecuado a los fines portuarios, concediéndoles licencia municipal, tras el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y del

C.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.-

Protección del medio físico.-

- 2.22.- La instalación de industrias o instalaciones clasificadas dentro de las actividades molestas insalubres, nocivas o peligrosas, cuyo vertido de aguas, emisión de gases, ruidos, etc, constituyen un riesgo de contaminación no será permitida a menos de que se cumplan las condiciones exigidas en la legislación vigente.
- 2.23.- Las aguas procedentes de vertidos industriales no podrán vertirse en cauces públicos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo referente a protección de cauces públicos y embalses y sólo se permitirá su vertido a la red de alcantarillado cuando cumplan lo especificado en el artículo anterior.
- 2.24.- Queda prohibida terminantemente el vertido de aguas residuales sin depurar a cauce público o al mar.
- 2.25.- El vertido de aguas residuales al mar, deberá cumplir la Orden de 29 de Abril de 1.977 sobre "Instrucción para el vertido al mar, desde tierra, de aguas residuales a través de Emisarios Submarinos", considerandose el caso en que solo existe tratamiento primario. Dado el carácter de condiciones mínimas al cumplimiento del apartado anterior, no excluyen la posibilidad de que en determinados tramos del litoral, donde existan playas muy concurridas, calas muy cerradas, darsenas de puerto, etc. se impongan condiciones más restrictivas, se obligue a redactar estudios de impacto ambiental e incluso se llegue a la prohibición absoluta del vertido a juicio del Ayuntamiento.

Instalación de industrias.-

- 2.26.- La instalación de industrias sólo se permitirá en el área especialmente destinada a las mismas, es decir en el Polígono Industrial planteado en estas Normas Subsidiarias y sometidas a las Ordenanzas que su Plan parcial desarrolle.
- 2.27.- Se permitirán instalaciones industriales en la zona del Puerto siempre que su uso esté adecuado a los fines portuarios, conediéndolos licencia municipal, tras el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y del Ayuntamiento.

## D.- PROTECCION DE CEMENTERIOS.-

2.36.- Los cementerios están sometidos a una protección dictada por Ley, al objeto de salvaguardar un cierto saneamiento del entorno. Esta protección consiste en una franja que abarca la superficie comprendida en la línea de 50 metros a partir del perímetro de la valla exterior del cementerio.

2.37.- En este anillo de protección solo está autorizado el uso de parque público y deportivo, estando prohibidos todos los demás usos (incluso el de cultivo) y las edificaciones.

## E.- PROTECCION DEL PAISAJE.-

2.38.- El establecimiento de un determinado proyecto o ejecución de cualquier tipo de obra (Desmontes y terraplenes, Corta y poda de árboles, acopios y extracciones de materiales sueltos, edificaciones, caminos de tierra y de servicios, tuberías y conducciones, líneas aéreas eléctricas y telefónicas, estructuras, repoblaciones, concentraciones parcelarias, embalses, etc) con un potencial de alteración en los componentes físicos y en los parámetros del paisaje (incidencia visual, calidad, fragilidad, visibilidad, susceptibilidad, etc) a criterio municipal, obliga a la redacción de un estudio de impacto ambiental, manejando el concepto de forma detallada, y el planteamiento de opciones correctoras, en las fases de redacción ejecución conclusión del proyecto según convenga, en casos de impacto aceptable o corregible.

Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas. Los hitos paisajísticos no se verán modificadas por la implantación de las edificaciones, ni siquiera amparándose en el régimen urbanístico de aplicación sobre el suelo que actúe.

F.- NORMAS DE PROTECCION EN ZONAS TURISTICAS.-

- 2.39.- Estas normas serán de obligado cumplimiento, tanto en las zonas actualmente en ejecución, como las que se desarrollan en el futuro.
- 2.40.- La semana laboral será de lunes a viernes, respetándose escrupulosamente la prohibición de trabajar en sábados y fiestas oficiales.
- 2.41.- La maquinaria solo puede emplearse entre las nueve de la mañana a las siete de la tarde.
- 2.42.- Los compresores serán de tipo rotativo con silencioso.
- 2.43.- Las cargas para barrenos solo pueden explosionar durante un espacio de una hora a partir de la terminación de la jornada de mediodía.
- 2.44.- Los transportes de productos de excavación se realizarán según las normas de la Jefatura de Transportes y cubriéndolo la carga para evitar la producción de polvo, lo que se evitará en los desmontes mediante el riego del material de excavación.
- 2.45.- Los propietarios de parcelas solicitarán al Ayuntamiento permiso para ocupar temporalmente superficie de acera, calles o espacios libres. La superficies a ocupar dependerá del ancho de las vías y se regirá por el siguiente cuadro:

|                   |           |       |               |
|-------------------|-----------|-------|---------------|
| Ancho calle       | 10 m      | ..... | 25 %          |
| Ancho calle entre | 10 y 8 m. | ..    | 20 %          |
| Ancho calle entre | 8 y 6 m   | ..    | 15 %          |
| Ancho calle       | 6 m       | ..... | No ocupación. |

- 2.46.- Las zonas concedidas serán delimitadas o valladas a cargo del peticionario, de acuerdo con la autorización, previo depósito de fianza, de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales al respecto.
- 2.47.- El propietario de la parcela se compromete a retirar las vallas y restablecer calles y aceras en su estado primitivo una vez terminadas las obras o cancelado el permiso de ocupación. En caso contrario las obras de reposición podrán ser realizadas por el Ayuntamiento ó en su defecto por el promotor, con carga al propietario de la parcela.
- 2.48.-Queda terminantemente prohibido el vertido de tierras ó escombros en todo el perímetro de las Urbanizaciones - salvo en las zonas de relleno marcadas al efecto.
- Los infractores deberán limpiar los productos vertidos, pudiendo el Ayuntamiento ó en su defecto el promotor, proceder a los trabajos de limpieza con cargo al propietario de la parcela.
- 2.49.-Las obras de movimientos de tierras estarán sujetas a licencia municipal, cuya solicitud ira acompañada de mediciones, presupuestos, relación de maquinaria a utilizar , técnico competente director de las mismas y ante-proyecto ó proyecto basico de la edificación á implantar.
- 2.50.- Las obras de edificación que prevean la instalación y utilización de gruas, para el transporte de materiales requerirá autorización municipal.

\* A la solicitud de licencia deberán acompañarse los siguientes documentos:

- Fotocopia de lá licencia de obras.
- Plano de ubicación de la grua, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por la Dirección Facultativa.
- Poliza de seguros, con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el funcionamiento y su estancia en obra.

- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
- Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grua.
- \* La Administración Actuante, examinará la documentación presentada, y a su vista procederá a autorizar o denegar la instalación.
- \* Será obligatorio para la propiedad o el contratista la existencia en la obra de la autorización municipal.
- \* Con caracter general se prohíbe que el carro del que cuelga el gancho de la grúa rebase el área del solar de la propiedad de quien realice la obra. En el supuesto de que el área de funcionamiento del brazo sobrepasará el vuelo de la superficie de vía pública que las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación permite ocupar con la valla exigida para las obras deberá hacerse constar expresamente la autorización en la licencia, siendo facultad discrecional del Ayuntamiento su concesión o denegación.
- \* También con caracter general será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden la necesaria garantía de seguridad a juicio de la Dirección Facultativa.

#### 4.- NORMAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### INTRODUCCION.-

- 4.1.- Los articulos de este capitulo regulan las actuaciones que desarrollan el suelo apto para urbanizar y que queda definido como tal en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.
- 4.2.- Se regularán mediante el articulado de este capítulo - las actuaciones que se efectuen en el suelo incluido - dentro de los planes parciales aprobados con anterioridad al 2 de Mayo de 1.975, y aquellos que aprobados posteriormente, han incumplido el Plan de Etapas, y que estas Normas Subsidiarias someten a Revisión de Planeamiento en cumplimiento de la disposición transitoria - segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 4.3.- El suelo apto para urbanizar esta cosntituido por polígonos completos de distinto uso tal y como queda reflejado en la documentación gráfica (planos 6 al 20). Estos usos son:
- Uso residencial.
  - Uso industrial.
  - Uso mixto.
  - Uso turistico.

##### TIPOS DE ACTUACIONES.-

- 4.4.- Las actuaciones que puedan realizarse en este tipo de suelo serán mediante la aprobación de:
- = Planes Parciales.
  - = Proyectos de Urbanización.

Asimismo, las dotaciones, exclusivamente de caracter docente, de cesión - obligatoria y gratuita, en S.A.U. de uso turistico, podrán aportarse, total ó parcialmente fuera del ámbito del propio S.A.U., preferentemente en sectores discontinuos proximos a nucleos urbanos consolidados de residencia permanente y deficitario en tales dotaciones.

RED VIARIA--

4.9.- El trazado viario para la redacción de los planes parciales tendrá las siguientes características:

-Vias de acceso: son las carreteras comarcales y locales y se regularán por la Ley de Carreteras y los Arts. 2.10 a 2.14 ambos inclusive, de esta Normativa.

-Vias de Penetración: son aquellas que conectan las vias de acceso con las Urbanizaciones, incluyendo su intersección ó enlace con el sistema gral. de acceso.

- Ancho minimo de calzada..... 7 m.
- Arcenes..... 1,50 m.
- Distancia minima entre intersecciones o enlaces con vias de acceso..... 400,00 m.
- Radio minimo..... 25,00 m.
- Curvatura vertical minima..... 1.000 m. concva  
1.000 m. convx.
- Pendiente maxima..... 10%

Vias de distribución:

- Ancho minimo de calzada (doble circulac) 7,00 m.  
(sentido unico) 3,50 m.
- Aparcamientos..... 2,50 m.
- Aceras..... 1,65 m.
- Radio minimo..... 20,00 m.
- Curvatura vertical minima..... 600,00 concav.  
300,00 convex.
- Pendiente maxima..... 14%

Vias de servicio:

- Ancho minimo de calzada (doble circulac) 5,00 m.  
(sentido unico). 3,00 m.
- Aparcamientos..... 2,50 m.
- Aceras..... 1,15 m.
- Radio minimo..... 15,00 m.
- Curvatura vertical minima..... 600,00 m concav.  
300,00 convx.

Asimismo, las dotaciones, exclusivamente de carácter docente, de cesión - obligatoria y gratuita, en S.A.U. de uso turístico, podrán aportarse, total ó parcialmente fuera del ámbito del propio S.A.U., preferentemente en sectores discontinuos proximos a núcleos urbanos consolidados de residencia permanente y deficitario en tales dotaciones.

#### RED VIARIA.-

4.9.- El trazado viario para la redacción de los planes parciales tendrá las siguientes características:

-Vias de acceso: son las carreteras comarcales y locales, y se regularán por la Ley de Carreteras y los Arts. 2.10 a 2.14 ambos inclusive, de esta Normativa.

-Vias de Penetración: son aquellas que conectan las vias de acceso con las Urbanizaciones, incluyendo su intersección ó enlace con el sistema gral. de acceso.

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| -Ancho minimo de calzada.....  | 7 m.                               |
| -Arcenes.....  | 1,50 m.                            |
| -Distancia minima entre intersecciones o enlaces con vias de acceso..... | 400,00 m.                          |
| -Radio minimo.....   | 25,00 m.                           |
| -Curvatura vertical minima.....  | 1.000 m. concva<br>1.000 m. convx. |
| -Pendiente maxima.....   | 10%                                |

#### Vias de distribución:

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| -Ancho minimo de calzada (doble circulac) | 7,00 m.                          |
| (sentido unico)                           | 3,50 m.                          |
| -Aparcamientos.....                       | 2,50 m.                          |
| -Aceras.....                              | 1,65 m.                          |
| -Radio minimo.....                        | 20,00 m.                         |
| -Curvatura vertical minima.....           | 600,00 concav.<br>300,00 convex. |
| -Pendiente maxima.....                    | 14%                              |

#### Vias de servicio:

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| -Ancho minimo de calzada (doble circulac) | 5,00 m.                           |
| (sentido unico).                          | 3,00 m.                           |
| -Aparcamientos.....                       | 2,50 m.                           |
| -Aceras.....                              | 1,15 m.                           |
| -Radio minimo.....                        | 15,00 m.                          |
| -Curvatura vertical minima.....           | 600,00 m concav.<br>300,00 convx. |
| -Pendiente maxima.....                    | 15%                               |

Sendas peatonales:

|  |         |
|--|---------|
| Ancho minimo.....  | 2,25 m. |
| En calles y areas comer<br>siales el ancho minimo<br>pavimentado sera de.... | 4,50 m  |

4.10.- La pávimentacion de las aceras deberá, como minimo, estar -  
compuesta por:

- Una sub-base compactada de hasta 95% del ensayo Proctor normal.
- Una base de hormigón de 10 cms. de espesor con dosificación de 250 kgs. de cemento por m3. de hormigon.
- Un pavimento de baldosin hidraulico recibido con mortero hidraulico de 400 kgs. de cemento la pendiente de la ace-  
ra se realizará hacia la calzada y sera del 2%.
- El tipo de baldosin será el normalizado por el Ayuntamiento a los efectos de uniformidad y facil intercabiabilidad.

4.11.- Las plazas de aparcamiento deben de ser las señaladas en los poligonos definidos en la Memoria de este documento, sin --  
perjuicio del cumplimiento del Decreto 3787/70 de 19 de Di--  
ciembre de Requisitos minimos de infraestructura turistica -  
en los que se refiere a aparcamientos.

| <u>TIPO VEHICULO</u>  | <u>SUPERFICIE UNITARIA (m2)</u> |
|-----------------------|---------------------------------|
| Turismo en zona ..... | 20                              |
| Turismo en linea..... | 15                              |
| Moto-cicletas.....    | 2                               |
| Autobuses.....        | 30                              |

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

4.12.- Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación y aforos; en el proyecto de la red de abasteci-  
miento se adoptará el siguiente minimo para el consumo dia-  
rio: 200 litros por habitante y dia.

El caudal de cálculo será el que resulte de distribuir la do-  
tación antes citada en un periodo de 8 horas diarias.

Cuando se trate de zonas industriales, el consumo minimo --  
adotado será de 30 metros cúbicos di...

Sendas peatonales:

|  |         |
|--|---------|
| Ancho minimo.....  | 2,25 m. |
| En calles y areas comer<br>siales el ancho minimo<br>pavimentado sera de.... | 4,50 m  |

4.10.- La pavimentación de las aceras deberá, como minimo, estar -  
compuesta por:

- Una sub-base compactada de hasta 95% del ensayo Proctor normal.
- Una base de hormigón de 10 cms. de espesor con dosificación de 250 kgs. de cemento por m<sup>3</sup>. de hormigon.
- Un pavimento de baldosin hidraulico recibido con mortero hidraulico de 400 kgs, de cemento la pendiente de la acera se realizará hacia la calzada y sera del 2%.
- El tipo de baldosin será el normalizado por el Ayuntamiento a los efectos de uniformidad y facil intercabiabilidad.

4.11.- Las plazas de aparcamiento deben de ser las señaladas en los poligonos definidos en la Memoria de este documento, sin -- perjuicio del cumplimiento del Decreto 3787/70 de 19 de Di-- ciembre de Requisitos minimos de infraestructura turistica - en los que se refiere a aparcamientos.

| <u>TIPO VEHICULO</u>  | <u>SUPERFICIE UNITARIA (m2)</u> |
|-----------------------|---------------------------------|
| Turismo en zona ..... | 20                              |
| Turismo en linea..... | 15                              |
| Moto-cicletas.....    | 2                               |
| Autobuses.....        | 30                              |

## ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

4.12.- Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación y aforos; en el proyecto de la red de abastecimiento se adoptará el siguiente minimo para el consumo diario: 200 litros por habitante y dia.

El caudal de cálculo será el que resulte de distribuir la do-  
tación antes citada en un periodo de 8 horas diarias.

Cuando se trate de zonas industriales, el consumo minimo --  
adoptado será de 30 metros cubicos diarios por Ha. y el cau

dal máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.  
En zonas de riego, el consumo mínimo adoptado será de 25 m<sup>3</sup>.  
diarios por Ha.

- 4.13.- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, --  
espacios libres, pascos, plazas, calles, etc., bocas de riego  
conectadas a redes independientes de 70 mm. derivadas de  
la red general con sus correspondientes llaves de paso. La --  
distancia entre las bocas de riego se justificará con arre--  
glo a la presión de la red de tal forma que los radios de --  
acción sean continuos.
- 4.14.- Las condiciones de instalaciones contra incendio, se ajusta--  
rán a lo dispuesto en el Art. 5.2 de la Norma NBE-CPI-82.
- 4.15.- La capacidad mínima de almacenamiento de los depósitos regula--  
dores será la que garantice tres días de consumo.
- 4.16.- La presión en la red de distribución, deberá estar comprendi--  
da entre 2 y 6 kgs/cm<sup>2</sup>.
- 4.17.- El diámetro mínimo admisible en la red general será de 80 mm.  
y en las arterias y distribuidores de 63 mm. La red deberá --  
ser subterránea con trazado a través de zonas verdes y ace--  
ras.

#### SANEAMIENTO.-

- 4.18.- Los caudales a tener en cuenta para el cálculo de la red de  
saneamiento a de ser el mismo que el calculado para la red --  
de agua.
- 4.19.- El saneamiento será subterráneo, bajo calzadas y zonas ver--  
des, con profundidad mínima hasta la arista inferior del tu--  
bo de 1,50 mts.
- 4.20.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cms. de  
diámetro y las velocidades comprendidas entre 0,5 y 3,5 mts.  
por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifu--  
gado o vibrado, y podrán aumentarse a valores adoptando tu--  
berías especiales que por la dureza de su material lo permi--  
tan.

- 4.21.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de 1 por 100 y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m. por segundo.
- 4.22.- En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cms. a no ser que se trata de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se prevén pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancia comprendidas entre 30 y 50 m. y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.
- 4.23.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrá cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad será de 0,6 m<sup>3</sup>. como mínimo.
- 4.24.- Para el cálculo de los caudales de aguas de lluvia se partirá del periodo de retorno del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.
- 4.25.- En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:
- Zonas urbanizadas con edificación de altura 0,6.
  - Zonas con edificación unifamiliar en fila de 0,5
  - Zonas con edificación unifamiliar aislada 0,4.
  - Zonas con edificación industrial 0,3
  - Zonas de parques y jardines, de cultivo 0,1.
- 4.26.- El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de estas viertan directamente a los cauces naturales.

- 4.27.- La red de pluviales se proyectará con una superficie máxima de recogida por rejilla de 700 metros cuadrados. La distancia máxima entre puntos de recogida no sobrepasa los 65 mts.
- 4.28.- Todas las vías generales del tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aun no existieran o resultarán inadecuados.
- 4.29.- Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos los establecimientos industriales que evacuen aguas ó productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.
- 4.30.- La depuración de aguas residuales será obligatoria, redactándose un Pliego de bases para la ejecución de la misma.
- 4.31.- El vertido de aguas residuales depuradas cumplirán los Arts. 2.24 y 2.25 de este documento. Será de obligado cumplimiento, excepto casos excepcionales, el aprovechamiento de las aguas residuales depuradas en la red de riego, en la cuantía que se estime necesaria de acuerdo con las condiciones especificadas en el Art. 4.12 de este documento.
- 4.32.- Para garantizar un nivel mínimo de contaminación ambiental y por razones de salubridad, será necesario un estudio de la limpieza, recogida y eliminación de basura, con medios mecánicos, dotación de personal, itinerarios, etc. Se considerará como producción mínima de residuos sólidos 750 gr/día, hab.

La eliminación de basuras, deberá resolverse siguiendo la pauta marcada por el Ayuntamiento de Mogán, y preferentemente, con la integración en el Plan Insular de Residuos Sólidos Urbanos, promovido por el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria.

4.33.- En cualquier caso, se prohíbe el vertedero simple en vertederos incontrolados.

#### ELECTRICIDAD.-

4.34.- Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en el vigente Reglamento de -- Baja Tensión.

4.35.- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico -- por habitante será de 1 kw/h.

4.36.- Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las -- siguientes condiciones:

-El tendido de los cables de B.T. deberá ser subterráneo, y canalizado con tubería de  $\varnothing$  160 mm. a una profundidad mínima de 60 cms. de la arista superior.

-La distribución en alta tensión será lo que se fije de comun acuerdo entre proyectista, empresa suministradora de energía eléctrica y Consejería de Industria. Dentro del ámbito del -- Planeamiento, la conducción deberá ser subterránea. Fuera de mismo y por razones de estética y defensa paisajística, el -- trazado de las líneas aéreas de A.T. requerirán informe pre -- vio favorable del Ayuntamiento.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas ó de -- superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario. En cualquier caso requerirá un tratamiento vegetal en exterior como defensa -- estética. Las casetas de superficie requerirán informe previo favorable del Ayuntamiento.

4.37.- En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las -- vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horario del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser como mínimo la siguiente: vías de penetración 18 lux, vía de -- distribuidora 12 lux, vía de servicio 8 lux y zonas verdes -- 5 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del -- 25% respecto a la vía en donde estén situados. El coeficien-

- te de uniformidad, a excepción de vías de servicio, peatonales y zonas verdes, será como mínimo de 0,4.
- 4.38.- Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada. En vías de doble calzada separadas por banda central, no superior a 12 m. de ancho, las unidades luminosas podrán colocarse sobre báculos o postes de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 mts.
- 4.39.- Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio, siendo todas en canalizaciones subterráneas entubadas con tubería de  $\emptyset$  110 mm. a una profundidad de la arista superior no inferior a 40 cms.
- 4.40.- Las acometidas de las redes de A.P. se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de A.P., instalados en los centros de transformación correspondientes en celdas independientes ó armarios metálicos.

#### TELEFONIA.-

- 4.41.- Los proyectos para redes de telefonía se harán de acuerdo con la normativa de la C.T.N.E. y en coordinación con el Departamento de Ingeniería.
- Las redes deberán ser todas subterráneas.

#### ZONAS VERDES.-

- 4.42.- AL margen de las zonas libres de carácter privado, que quedan incluidas en el interior de las parcelas, las zonas libres de uso público deberán clasificarse en base a su ubicación, características, usos, fines, etc., y especificar el tratamiento y pautas para la creación de las mismas específicamente.

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

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

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del Alumbrado Publico.

4.44.- Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, combinandose convenientemente las especies resinosa con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.

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

4.46.- Los taludes existentes no sobrepasarán las pendientes del 30% y se tratarán con jardineria, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso. En caso de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no se sobrepase dicho 30%.

4.47.- Es obligatorio la adecuación de zonas de juego para niños en las plazas publicas y en los jardines de barrio. Las zonas de juego incluirán los elementos necesarios para el recreo de los niños.

4.48.- Las zonas verdes naturales serán de obligada conservación, no permitiéndose en las mismas más actuaciones que la plantación de especies vegetales autóctonas tales como cardo--nes, tabaibas, veroles, palmeras canarias, etc.

4.49.- Independientemente del A.P. del viario, se deberá estudiar el de espacios libres y el ornamental.

#### PROYECTO DE URBANIZACION

4.50 .- Los proyectos de Urbanización deberán ser redactados con--teniendo todos los servicios señalados en el Art. 53.2 del Reglamento de Planeamiento y de los que se hace referencia en los apartados del Plan Parcial de este documento, por --Técnicos competentes y perfectamente coordinados.

4.51 .- El Ayuntamiento deberá redactar un "Pliego de Bases para la redacción de los Proyectos de Urbanización", el objeto de procurar la normalización de elementos constructivos y a los fines de posibilitar una correcta y eficaz conserva--ción posterior.

4.52.- Las obras de urbanización estarán sujetas a Licencia Muni--cipal.- Deberá conservarse en el lugar de las obras la ci--tada Licencia y una copia Oficial del Proyecto de Urbaniza--ción aprobado.

La inspección urbanística, en base a lo establecido en los Artº.189 y 190 de la Ley del Suelo y Artº. 175 y 176 del --Reglamento de Gestión, será ejercida permanentemente por --los Servicios Municipales y con carácter preceptivo a efec--tos de fiscalización en los siguientes periodos:

- a) En su primer replantco, antes del comienzo de las obras.
- b) Trimestralmente.
- c) A la terminación de cada etapa.

No obstante, la inspección técnica de las obras por el Ayuntamiento, a efectos de control de calidades, será preceptiva y permanente desde el comienzo de aquellas hasta su recepción definitiva.

A tal efecto se exigiran todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obra y la verificaciones del funcionamiento de todas las instalaciones en la forma que se establezca en los respectivos Pliegos de Condiciones del Proyecto de Urbanización ó del proyecto de obra correspondiente.

Asimismo será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no fueran satisfactorios, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendieran las ordenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del Promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

En cada obra de urbanización será preceptiva la existencia de un Libro Oficial donde los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección.

Se producirá la revocación de la licencia, quedando la misma sin efecto, por incumplimiento de las condiciones a que estuvieran subordinadas o por alteración del proyecto aprobado e incluso, por incumplimiento reiterado de la obligación del Promotor a facilitar la acción inspectora de los Servicios Técnicos Municipales.

- 4.53.- Una vez terminadas las obras de urbanización, cumplimentadas las cesiones determinadas en los Art<sup>o</sup>. 179,1 y 188.3 del Reglamento de Gestión (especialmente para los supuestos de no requerirse proyecto de compensación o reparcelación) así como las condiciones que al respecto especifique el Plan y/ó Proyecto de Urbanización del polígono ó unidad de actuación, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento, tras el período de garantía previsto, acordará, si procede, su recepción e incorporación en los Servicios Urbanos Municipales.

No obstante, la inspección técnica de las obras por el Ayuntamiento, a efectos de control de calidades, será preceptiva y permanente desde el comienzo de aquellas hasta su recepción definitiva.

A tal efecto se exigiran todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obra y la verificaciones del funcionamiento de todas las instalaciones en la forma que se establezca en los respectivos Pliegos de Condiciones del Proyecto de Urbanización ó del proyecto de obra correspondiente.

Asimismo será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no fueran satisfactorios, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendieran las ordenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del Promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

En cada obra de urbanización será preceptiva la existencia de un Libro Oficial donde los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección.

Se producirá la revocación de la licencia, quedando la misma sin efecto, por incumplimiento de las condiciones a que estuvieran subordinadas o por alteración del proyecto aprobado e incluso, por incumplimiento reiterado de la obligación del Promotor a facilitar la acción inspectora de los Servicios Técnicos Municipales.

- 4.53.- Una vez terminadas las obras de urbanización, cumplimentadas las cesiones determinadas en los Art<sup>º</sup>. 179,1 y 188.3 del Reglamento de Gestión (especialmente para los supuestos de no requerirse proyecto de compensación o reparcelación) así como las condiciones que al respecto especifica el Plan y/ó Proyecto de Urbanización del polígono ó unidad de actuación, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento, tras el período de garantía previsto, acordará, si procede, su recepción e incorporación en los Servicios Urbanos Municipales.

RED VIARIA

4.54.- Las plazas de aparcamiento deben de ser las señaladas en los poligonos definidos en la Memoria de este documento, sin -- perjuicio del cumplimiento del Decreto, 3787/70 de 19 de Di-- ciembre de Requisitos minimos de infraestructura turistica - en los que se refiere a aparcamientos.

| <u>TIPO VEHICULO</u>  | <u>SUPERFICIE UNITARIA (m2)</u> |
|-----------------------|---------------------------------|
| Turismo en zona ..... | 20                              |
| Turismo en linea..... | 15                              |
| Moto-cicletas.....    | 2                               |
| Autobuses.....        | 30                              |

4.55.- Asimismo, deberá contener un Estudio de regulación y orde-- nación del trafico, asi como señalizaciones viarias en -- consonancia con el citado estudio.

4.56.- Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrán en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme - necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el caracter y el tráfico de las vías de que se trate para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras - del Ministerio de Obras Públicas.

4.57.- El pavimento debe construirse sobre una explanación convenien-- temente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los -- terrenos arcillosos.

Serán obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Proctor Modificado.

4.58.- Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y dre-- najes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instala-- rán puntos de recogida de aguas pluviales.

4.59.- Los taludes de los desmontes necesarios para las vias tendrán su pie convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las - pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas

RED VIARIA

4.54.- Las plazas de aparcamiento deben de ser las señaladas en los poligonos definidos en la Memoria de este documento, sin -- perjuicio del cumplimiento del Decreto, 3787/70 de 19 de Di-- ciembre de Requisitos mínimos de infraestructura turística - en los que se refiere a aparcamientos.

| <u>TIPO VEHICULO</u>  | <u>SUPERFICIE UNITARIA (m2)</u> |
|-----------------------|---------------------------------|
| Turismo en zona ..... | 20                              |
| Turismo en linea..... | 15                              |
| Moto-cicletas.....    | 2                               |
| Autobuses.....        | 30                              |

4.55.- Asimismo, deberá contener un Estudio de regulación y orde-- nación del trafico, así como señalizaciones viarias en -- consonancia con el citado estudio.

4.56.- Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrán en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme - necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el caracter y el tráfico de las vías de que se trate para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras - del Ministerio de Obras Públicas.

4.57.- El pavimento debe construirse sobre una explanación convenien-- temente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los -- terrenos arcillosos.

Serán obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Proctor Modificado.

4.58.- Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y dre-- najes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instala-- rán puntos de recogida de aguas pluviales.

4.59.- Los taludes de los desmontes necesarios para las vias tendrán su pie convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las - pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.

4.60.- Los escombros y materiales procedentes de excavación, desmontes o demoliciones, deberán ser transportados a vertederos de tierra debidamente autorizados por el Ayuntamiento, para lo cual, en la licencia de obra se indicará al promotor, el vertedero de tierra a utilizar y el itinerario a seguir por los vehículos, pudiendo, si el Ayuntamiento lo estima oportuno, exigir una fianza para responder de la posible reparación o reposición de los pavimentos y servicios urbanos, de parte ó de todo el itinerario.

4.61.- Los muros de contención de terraplenes y zonas ajardinadas deberán ser de paramento exterior con piedra vista de la zona.

4.62.- Conservación de la Urbanización

En consonancia con lo previsto en el Artº 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de terrenos comprendidos en los polígonos de S.A.U., tendrán que integrarse obligatoriamente en una Entidad de Conservación, quedando sujetos al deber de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. La duración de la Entidad de Conservación será indefinida, y no fenece aún cuando se produzca la recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, previstas en el Artº. 180 del Reglamento de Gestión.

En tal sentido los Planes Parciales para el desarrollo de todos los polígonos de S.A.U., contenidos en las presentes Normas, recogerán la obligatoriedad por todos los propietarios de terrenos de pertenencia a la Entidad de Conservación y el deber de conservación y mantenimiento de las obras, dotaciones e instalaciones, con carácter indefinido.

- 2.- Cuando los edificios se desarrollen en un mismo nivel, la separación horizontal entre edificios debe de ser  $\frac{2}{3}$  de altura y como mínimo tres metros, midiéndose esta entre los elementos más volados.

#### CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE.-

- 5.11.- Toda construcción ya esté destinada a vivienda, comercial ó cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación, tipo Shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior e inferior. - Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios hasta 3 plantas. La iluminación será cenital mediante linternas o claraboyas con una superficie de  $\frac{1}{3}$  de la caja de escalera. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de un metro.

#### CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.-

- 5.12.- Las edificaciones deberán estar de acuerdo con el entorno urbano que las rodea.

La composición arquitectónica será libre.

Por encima de la altura estipulada solo se permitira cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos de agua -- con cerramientos de celosía, con una altura máxima total -- sobre el último forjado permitido de 2,80 m.

Estos volúmenes han de estar tratados en conjunción con el general del edificio.

Es obligatorio la instalación de antenas colectivas en edificios a partir de dos viviendas.

Es obligatorio el uso de enfoscado y pintura blanca en las paredes medianeras que queden a la vista..

Se prohíbe el uso de los prefabricados de fibrocemento como elementos de cubrición.

Cuando se utilicen energías alternativas como la solar ó eólica, deberán armonizar con el edificio, de lo contrario serán desechadas.

En lo relativo a balcones, se seguirá el tipo de construcción tradicional de la zona.

5.13.- Los espacios libres en el interior de las parcelas deberán tratarse adecuadamente por medio de jardinería y terrazas. La jardinería debe orientarse hacia las especies características de la localidad. Será condición indispensable a efectos de la obtención de la licencia de edificación el presentar un plano de jardinería. La superficie no edificada de la parcela deberá tener como mínimo un 30% ajardinado, con la obligación de plantar en dichos ajardinamientos una especie de porte medio por cada 50 m<sup>2</sup>.

Los muros de cerca y todos aquellos que queden a la vista deberán ser tratados con piedra natural de la zona.

#### 5.14.- CONDICIONES GENERALES DE USO.-

##### Definiciones.-

En defecto o complemento de las que en la presente se establezcan, las definiciones e interpretaciones de los términos empleados serán fijados por el Ayuntamiento de Mogán y en todo caso por la Consejería de Política Territorial.

##### 5.14.1.- Uso de la edificación.-

Los usos a considerar en la edificación dentro del ámbito de la presente Norma, se clasifican en grupos que corresponden a:

- 1º Residencial.
- 2º Turístico.
- 3º Industrial.
- 4º Dotaciones.

#### 5.14.2.- Uso Residencial.-

En el uso residencial se consideran las categorías siguientes:

- 1º Edificaciones unifamiliares.
- 2º Edificaciones plurifamiliares.

#### 5.14.3.- Uso Turístico.-

Los establecimientos turísticos se clasificarán en los siguientes grupos:

- 1º Hoteles.
- 2º Apartamentos.
- 3º Pensiones.

Definiciones.- Se entiende por:

A).- Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamientos con ó sin otros servicios complementarios, - de acuerdo con su categoría, ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, -- constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en el D. 149/1.986 de 9 de Octubre, de Ordenación Hotelera.

Hotel Apartamento: EL establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los Hoteles del párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone - esta dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos fríos y calientes.

B).- Apartamentos: Se entiende por apartamento, la edificación adosada y dispuesta verticalmente - con escalonamiento ó sin el - de manera tal que una vertical sobre el terreno edificado puedan establecerse varias unidades independientes para distintos usuarios, conllevando la utilización de una serie de servicios comunes, tales como escalera, -- ascensores, entrada, e incluso recepción. El programa del mismo responde a uno o dos dormitorios, baño y salon con cocina incorporada o independiente con una superficie total minima de 30 m2. construido cerrados, diferenciandose de las viviendas, en el caracter temporal de aquellas, y en el sometimiento en una reglamentación específica que estas Normas hacen suya desde su vigencia.

Bungalows: Responde a tal concepto, la edificación - aislada de una o dos plantas, destinada a residencia con una frecuencia vivencial - determinada: (fin de semana, temporada de vacaciones, etc.) y donde cualquier -- vertical sobre el terreno edificado, solo intercepte espacio o niveles de dominio - del mismo usuario o propietario, disfrutando además de un mínimo de suelo privado destinado a jardin.

Chalet: Implica mayor superficie que el bungalow y - lleva consigo la idea de habitad aislado para una familia.- Solo se diferencia del bungalow, en el tamaño y en programa más completo del chalet, frente al del bungalow.

C).- Pensión: El establecimiento hotelero que se explota en un inmueble compartido con otros, - siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser calificados dentro del grupo primero.

#### 5.14.4.- Uso Industrial.-

A los efectos de estas Normas se entiende por ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, los destinados a dotación o elaboración de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su inmediato uso o ulterior transformación. Asimismo se consideran como tales, los destinados a almacenamiento de aquellos productos o materias.

A los efectos de ubicación de industrias con arreglo a sus características se establecen las siguientes categorías:

- 1º Industria artesana o sin molestia para la residencia: Se caracteriza esta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.
  - 2º.- Industrias compatible con la residencia: Comprende talleres o pequeñas industrias que producen algunas molestias tolerables en mayor o menor grado, pero - permisible según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvo y olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni tampoco acumulaciones de tráfico.
- Comprende también los garajes de uso colectivo y - almacenes con las mismas limitaciones fijadas para la industria.

- 3º.- Industria incomoda, admitida contigua a la residencia: Industrias que presenten incomodidades para las viviendas colindantes, pero puedan ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitaciones más rigurosas, excluyendo las nocivas o peligrosas y la utilización de elementos estructurales que puedan afear la ordenación estética de la zona correspondiente.
- 4º.- Industria incompatible con la residencia: Es la industria propiamente dicha sin limitaciones de superficie potencia ni características industriales. Se admite con exclusión de la nociva o peligrosa.

#### 5.14.5.- Dotaciones.-

En sus aspectos más importantes se clasifica en los siguientes grupos:

- 1º Social: Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, café, restaurantes, salones de baile, teatros, cines y similares.
- 2º Religiosos: Comprende los edificios destinados al culto religioso ó de vida conventual.
- 3º Cultural: Incluye los edificios destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto de carácter oficial, cuanto particular y al mismo tiempo, los que puedan destinarse a museos, bibliotecas y salas de conferencias.
- 4º Deportivo: En el se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial ó comercial.

5º Sanitario: Se consideran en el mismo los edificios - destinados a Hospitales, Asilos, Clínicas, Dispensarios, Consultorios y Locales similares.

6º Administrativo: Incluye los edificios y locales destinados a la ubicación de oficinas de administración, tanto públicas como privadas.

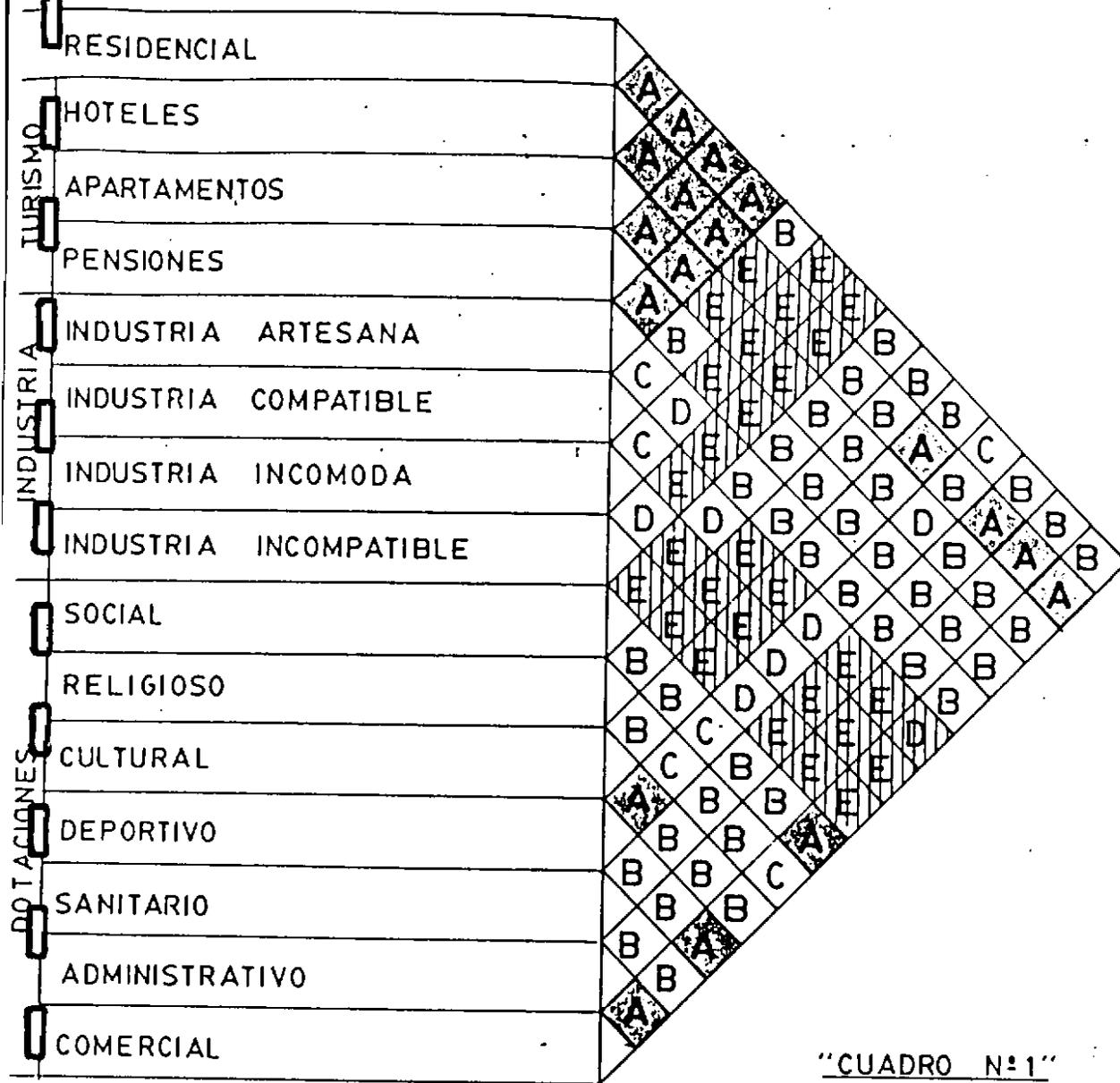
Del mismo modo aquellos locales que encierran cualquiera de los servicios públicos, como telefonos, correos y telegrafos, etc. siempre dentro de margen de compatibilidades.

7º Comercial: Se incluye en esta categoría aquellos locales ó edificios destinados a la transacción comercial de mercancías y aparatos de consumo, en regimen de alquiler o venta, tales como boutiques, casa de alquiler de vehiculos a motor, bazares, supermercados, centros comerciales, etc.

Para la obtención del permiso de construcción o habilitación de edificios comprendidos en estos grupos, se tendrá en cuenta su importancia, características especiales con respecto al lugar del emplazamiento elegido, caracter de la zona y molestias o acumulación de tráfico que puedan producir.

#### 5.14.6.- Incompatibilidades de uso.-

Las incompatibilidades entre usos diferentes, se presentan tanto si éstas coexisten en el mismo edificio, cuanto si radican en edificios distintos, siempre que por su proximidad puedan dar lugar a situaciones de peligro o desorden urbano y estético que es preciso evitar.



"CUADRO N°1"

## CENTROS RELIGIOSOS.-

5.24.- Las condiciones higienicas sanitarias para centros religiosos serán las definidas en el articulo 5.11.

Las condiciones de volumen serán las especificadas en ca  
da zona.

## ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNION.-

5.25.- Tanto los espectáculos en edificios cubiertos como al aire libre (parques de atracciones, verbenas, etc.) cumplirán - el Reglamento de Policio de Espectáculos Públicos.

5.26.- Las salas de reunión, de cualquier categoria y tamaño se - registrarán por las especificaciones del Reglamento de Policia de Espectaculos Públicos y demas Normativa al respecto.

5.27.- En las normas de volumén y edificación, los locales de -- espectaculos y las salas de reunión se atenderán a las -- especificaciones de la zona en que se ubiquen.

## CULTURAL.-

5.28.- Las edificaciones para uso cultural se localizarán en terre - nos reservados para equipamiento público, procurando cons - trucciones unitarias de tipo singular. Las condiciones de volumén serán las de cada zona particular que se enclave el edificio cultural.

## SANITARIO.-

5.29.- La construcción de clínicas, dispensarios, puestos de soco - rro, ambulatorios, etc., necesitará de un estudio especifi - co para su implantación de acuerdo con las características particulares de silencio ambiental, reserva para entrada de ambulancias, policia sanitaria, etc.

Las condiciones de volumen serán las fijadas para cada zona.

#### ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.-

- 5.30.- El número de plazas no podrá exceder del correspondiente a una plaza por cada 20 m<sup>2</sup>, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamiento y pasillos de accesos de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia. La solicitud de vado debe ser para un mínimo de 2 plazas
- 5.31.- La altura libre de garajes no podrá ser menos de 2 metros.
- 5.32.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para su acceso, pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando el garaje-aparcamiento sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de tres metros.
- La puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un metro con respecto a la salida del mismo de la caja de la escalera y a una distancia de la línea de fachada de cinco metros.
- Los garajes-aparcamientos hasta 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso.
- 5.33.- La ventilación natural ó forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores ó gases nocivos en proporción no superior al 0,1 por 100 en volumen de óxido de carbono, ajustandose en todo caso a la normativa vigente.

5.34 .- Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios ajustados a la Normativa vigente.

#### ZONAS LIBRES.-

5.35 .- Usos previstos en zonas libres : Esparcimiento, plazas públicas e instalaciones para juegos infantiles.

5.36 .- Usos tolerados en zonas libres: Cultural-recreativo como locales de exposición. museos, etc. menores de 500 m<sup>2</sup>. Deportivo en recintos, inferiores a 500 m<sup>2</sup>. incluida la edificación de servicio.

Las edificaciones para los usos tolerados no tendrán más -- que una planta que no sobrepasará los 5 m. de altura.

5.37 .- Usos prohibidos en zonas libres: Todos los no especificados en los dos artículos anteriores.

5.38 .- Será obligatoria la instalación de los servicios sanitarios mínimos indispensables para las zonas libres.

#### ZONAS DEPORTIVAS.-

5.39 .- Las zonas deportivas cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que fijar la Legislación Vigente.

PETICIONARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOGAN

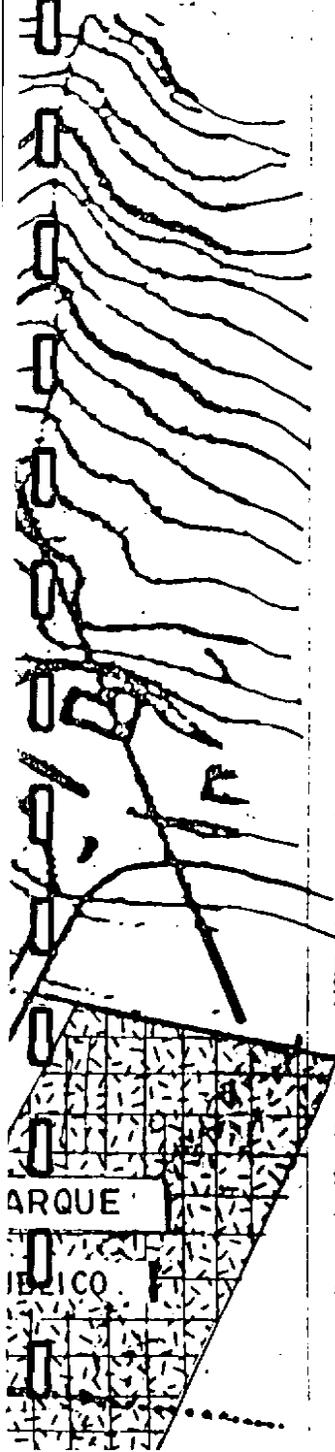
PROYECTO

# NORMAS SUBSIDIARIAS

AUTOR



Francisco J. González y Glez. Jaraba  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
C/ VERNEAU, 7 - BAJO  
TELÉFONO: 31 05 21  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



- 5º.- Don Antonio Gonzalez Sanchez, en representación de la Comunidad de Propietarios Barranco El Platero (Tauro), por considerarse improcedente, dado que se ha tenido en cuenta los S.A.U. (El Platero y Morro del Guincho), que se benefician directamente de uso de dicho vial de penetración. No hay que olvidar la obligatoriedad, desde hace más de diez años de ejecución de dicho vial por el consolidado núcleo urbano de El Platero, promovido por la iniciativa privada
- 6º.- Don Ramon Bernete Aguayo, por estimar que la propuesta presentada:
- a) No responde a la realidad física del terreno (no figura el deslinde del barranco de Mogán, la planimetría no es fiable, etc.)
  - b) Afecta a zona verde definida en el Plan Especial de Reforma Interior de Playa de Mogán, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.
- 7º.- Don Juan Francisco Garcia Bravo de Laguna, por ir contra los criterios de Política Urbanística establecidos.- La presente alegación fue presentada fuera de plazo.
- 8º.- Don Luis Oller Daza, en representación de la Empresa Cornisa del Suroeste, S.A., por improcedente. La citada empresa tiene firmado Convenio Urbanístico donde reconoce la calificación de dicho Plan, como zona apta para urbanizar (S.A.U.) y la no vigencia del Plan por incumplimiento de las etapas del mismo. La presente alegación fué presentada fuera de plazo.
- II).- Estimar en parte las alegaciones presentadas por:
- 1º.- Don Miguel Marrero Quesada, en representación de Hros. de D. Antonio Marrero Rodriguez, considerando que la extensión del citado parque no estaba definida perfectamente en el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y que a la vista de que los parques urbanos existentes son practicamente suficientes, sin necesitar el que nos -

ocupa, para la zona baja del Valle de Mogán, se ha reducido a 0,9 Ha. (vease hoja de plano nº 1), integrandose el mismo como sistema local de espacios libres en el poligono 12 del S.A.U. de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento con el fin de mantener el criterio de proteger la zona lindante al sistema general viario de entrada en el valle (vease los poligonos 11 y el propio 12), evitando la edificación en las mismas. La citada dotación genera un incremento poblacional, que justifica el incremento de 5 m3/viv. de dotación correspondiente al sistema de espacios libres de dominio y uso público para el citado poligono

- 2.- Don Rafael Sanchez Quesada, en representación de D. Rafael Sanchez Gonzalez, considerando que en el documento corregido de Normas Subsidiarias de Planeamiento, se ha tenido en cuenta la Disposición Transitoria segunda de la Ley 5/1987, de 7 de Abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, y se ha adaptado el citado suelo rústico a la mentada Ley.

Por ello, la aplicación de las prescripciones de la Ley, -- con todo los aspectos positivos que conlleva en orden a una mayor pormenorización del suelo rústico, agilización de los trámites para la aprobación de los expedientes, .... etc. -- ha traído una serie de inconvenientes que en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que ahora se tramitan -- se intenta abordar.

En el último periodo preceptivo, por imperativo legal, de Información Pública de las Normas, el mayor numero de participación y reuniones con administrados viene motivada por la aplicación de la Ley sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico, en tanto que se restringe considerablemente las posibilidades y expectativas edificatorias de una porción considerable de personas que se encuentran afectadas.

Un analisis de tales asentamientos lleva a la conclusión de que no es posible legalmente, ni aconsejable desde la estrategia municipal, la implantación generalizada de nucleos urbanos en torno al eje, del Barranco de Mogán, en el tramo comprendido entre La Humbridilla y El Palmito. No obstante, las tendencias de crecimiento poblacional -- de derecho

ocupa, para la zona baja del Valle de Mogán, se ha reducido a 0,9 Ha. (vease hoja de plano nº 1), integrandose el mismo como sistema local de espacios libres en el poligono 12 del S.A.U. de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento con el fin de mantener el criterio de proteger la zona lindante al sistema general viario de entrada en el valle (vease los poligonos 11 y el propio 12), evitando la edificación en las mismas. La citada dotación genera un incremento poblacional, que justifica el incremento de 5 m<sup>3</sup>/viv. de dotación correspondiente al sistema de espacios libres de dominio y uso público para el citado poligono

- 2.- Don Rafael Sanchez Quesada, en representación de D. Rafael Sanchez Gonzalez, considerando que en el documento corregido de Normas Subsidiarias de Planeamiento, se ha tenido en cuenta la Disposición Transitoria segunda de la Ley 5/1987, de 7 de Abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, y se ha adaptado el citado suelo rústico a la mentada Ley.

Por ello, la aplicación de las prescripciones de la Ley, -- con todo los aspectos positivos que conlleva en orden a una mayor pormenorización del suelo rústico, agilización de los trámites para la aprobación de los expedientes, .... etc. -- ha traído una serie de inconvenientes que en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que ahora se tramitan -- se intenta abordar.

En el último periodo preceptivo, por imperativo legal, de Información Pública de las Normas, el mayor numero de participación y reuniones con administrados viene motivada por la aplicación de la Ley sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico, en tanto que se restringe considerablemente las posibilidades y expectativas edificatorias de una porción considerable de personas que se encuentran afectadas.

Un análisis de tales asentamientos lleva a la conclusión de que no es posible legalmente, ni aconsejable desde la estrategia municipal, la implantación generalizada de núcleos urbanos en torno al eje del Barranco de Mogán, en el tramo comprendido entre La Humbridilla y El Palmito. No obstante, las tendencias de crecimiento poblacional -- de derecho -- en

## CUADRO ANEXO A CONVENIOS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES

| DENOMINACION DEL SECTOR | SUPERFICIE       |                       | Nº CAMAS | SUP. MAX. EDIFICABLE |                |           |         |
|-------------------------|------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------------|-----------|---------|
|                         | SEGUN DOCUMENTOS | SEGUN CONVENIO        |          | SEGUN DOCUMENTOS     | SEGUN CONVENIO |           |         |
|                         | Hs.              | m <sup>2</sup>        |          | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> |           |         |
| P-8                     |                  | LOS HAVARROS          | 8,1      | 0,24                 | 648            | 18.200    | 3.240   |
| P-10                    |                  | PLAYA DE MOGAN        | 7,7      | 0,30                 | 770            | 18.250    | 3.850   |
| P-11                    |                  | • • • • •             | 8,75     | 0,30                 | 875            | 21.875    | 4.575   |
| P-12                    |                  | • • • • •             | 21,4     | 0,30                 | 2.140          | 33.300    | 10.700  |
| P-14                    |                  | Montaña Alta de TAURO | 26,8     | 0,09                 | 860            | 21.300    | 4.300   |
| P-15                    |                  | PUEBLO DE TAURO       | 17,10    | 0,24                 | 1.370          | 34.200    | 6.840   |
| P-16                    |                  | HADOSDALEN            | 1,844    | 0,24                 | 150            | 3.696     | 738     |
| P-17                    |                  | TAURO                 | 73,96    | 0,30                 | 7.396          | 104.900   | 38.980  |
| P-18                    |                  | MORRO DEL GUINICHO    | 9,38     | 0,24                 | 750            | 18.760    | 3.752   |
| P-24                    |                  | SECTOR 5 CORNISA      | 43,00    | 0,30                 | 4.300          | 107.300   | 21.300  |
| P-25                    |                  | SECTOR 1 PATALAVACA   | 23,00    | 0,30                 | 2.300          | 37.300    | 11.500  |
| P-26                    |                  | CORNISA               | 126,00   | 0,09                 | 3.780          | 94.300    | 18.900  |
| P-27                    |                  | CORTADORES            | 98,70    | 0,36                 | 2.961          | 74.025    | 14.805  |
| P-28                    |                  | SECTOR 2 CORNISA      | 21,48    | 0,30                 | 3.070          | 61.200    | 12.240  |
| P-29                    |                  | SECTOR 3 CORNISA      | 83,95    | 0,30                 | 7.773          | 208.875   | 41.875  |
| P-30                    |                  | SECTOR 4 CORNISA      | 28,07    | 0,30                 | 2.807          | 70.175    | 14.035  |
| P-31                    |                  | CORTADORES            | 51,20    | 0,30                 | 5.120          | 128.000   | 25.600  |
| P-32                    |                  | PLAYA DEL CURA        | 9,88     | 0,134                | 1.432          | 35.800    | 7.160   |
| P-33                    |                  | Dco. de TAURO         | 24,57    | 0,245                | 2.013          | 50.325    | 10.065  |
| P-34                    |                  | TAURITOS II           | 90,00    | 0,30                 | 9.000          | 223.000   | 48.600  |
| P-35                    |                  | EL PLATERO            | 4,55     | 0,24                 | 364            | 9.100     | 1.820   |
| TOTAL                   |                  |                       | 782.433  |                      | 57.878         | 1.454.875 | 273.575 |
| P-36                    |                  | VENEGUERA             | 200,00   | 0,30                 | 20.000         | 300.000   | 100.000 |

Poligono 9.- Fig. 7.10 El Cercado. (H.Plan. nº 9)

S = 2,65 has.

U = deportivo recreativo.

U.P. = residencial.

D. max = 10 viv/ha,

Nº de viv. = 26 viv.

nº habitantes = 100

Edific. = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

R.O.

Nº de aparc. = 50 plazas

Organización = 1 unidad residencial de 26 viv.

S. Gles. = Retanqueo a la Ctra. Gral. 14,75 m. al eje.

Parcela mínima : 500 m<sup>2</sup>.

Poligono 10.= Fig. 7.11 Playa de Mogan. (H.Plan. nº 10)

S = 7.7 ha.

U. = residencial\_turístico

U.P. = comercial y oficina.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv = 192

Nº habitantes = 770

Edific. = 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

R.O. =

Nº de aparc. = 150 plazas

Organización = 3 ud. de 64 viv.

S. Gles. = Parque urbano de 14,500 m<sup>2</sup>. en la  
situación señalada en este documento.

Parcela mínima : 200 m<sup>2</sup>.

Poligono 11 . = FIG. 7.11 Playa de Mogan (H.Plan. nº 10)

S = 8.75 has.

U. = residencial - turístico

U.P. = comercial y administrativo

D. max. = 25 viv/ha.

nº de viv = 219 viv/

nº habitantes = 875

Edific. = 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

R.O. =

Nº de aparc. = 150 plazas

Poligono 9.- Fig. 7.10 El Cercado. (H.Plan. nº 9)

S = 2,65 has.

U = deportivo recreativo.

U.P. = residencial.

D. max = 10 viv/ha,

Nº de viv. = 26 viv.

nº habitantes = 100

Edific. = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

R.O.

Nº de aparc. = 50 plazas

Organización = 1 unidad residencial de 26 viv.

S. Gles. = Retanqueo a la Ctra. Gral. 14,75 m. al eje.

Parcela minima : 500 m<sup>2</sup>.Poligono 10.= Fig. 7.11 Playa de Mogan. (H.Plan. nº 10)

S = 7.7 ha.

U. = residencial turisitico

U.P. = comercial y oficina.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv = 192

Nº habitantes = 770

Edfic. = 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

R.O. =

Nº de aparc. = 150 plazas

Organizacion = 3 ud. de 64 viv.

S. Gles. = Parque urbano de 14,500 m<sup>2</sup>. en la  
situación señalada en este documento.Parcela minima : 200 m<sup>2</sup>.Poligono 11 ..= FIG. 7.11 Playa de Mogan (H.Plan. nº 10)

S = 8.75 has.

U. = residencial - turístico

U.P. = comercial y administrativo

D. max. = 25 viv/ha.

nº de viv = 219 viv/

nº habitantes = 875

Edific. = 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

R.O. =

Nº de aparc. = 150 plazas

Organizacion = 3 und. de 73 viv.

S.Gles. = Ctra. Gral. retranqueo de 30 m. desde el borde.

Parcela minima : 200 m<sup>2</sup>.

El presente poligono esta sujeto a la previa redacción de

Poligono 12.- Playa de Mogan Fig. 7.12 (H.Plan. nº 10)

S - 21,40 Has.

U = Residencial.- turistico

U.P. = Comercial y oficina

D. max. = 25 viv/has,

N. de viv. = 535

N. habitantes. = 2.140

Edif. = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

n. aparc. = 320 ud.

organización = 9 ud. de 60 viv.

S. gles. = retranqueo 14,75 m. desde eje Ctra. Gral. y equipamiento deportivo de 2,685 Ha.

Parcela minima : 200 m<sup>2</sup>.

Zona C.-

Poligono 13.- Fig. 7.13 El Platero (Hoja Plano nº 13-1)

S. = 4,55 Has.

U. = Residencial.- turistico

U.P. = Comercial y administrativo.

D. max. = 20 viv/ha

Nº de viv = 91

Nº habitantes = 364

Edific. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

R.O.

Nº de aparc. = 70 plazas

Organizacion = 2 und. de 45 viv.

S.Gles = Participación vial penetración desde la C-812 en el porcentaje correspondiente, con poligono 23

Parcela minima 250 m<sup>2</sup>.Poligono 14.- M. Alta de Tauro Fig. 7.14 (H.Plan. nº 14)  
S = 26,80 Has.

U = Residencial - turistico

U.P. = Comercial

D.max. = 8 viv/has.

N. de viv = 215 viv.

N. habitantes = 860 hab.

Edifc. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

R.Obligatoria = zona verde natural de 32,20 has.

N. aparc. = 130

Organización = 4 uds. de 54 viv.

S. Gles. a) se ejecutará el vial de penetración de Morro del Guincho.

b) Tratamiento y conservación de la zona

Poligono 12.- Playa de Mogan Fig. 7.12 (H.Plan. nº 10)

S - 21,40 Has.

U = Residencial.- turistico

U.P. = Comercial y oficina

D. max. = 25 viv/has,

N. de viv. = 535

N. habitantes. = 2.140

Edif. = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

n. aparc. = 320 ud.

organización = 9 ud. de 60 viv.

S. gles. = retranqueo 14,75 m. desde eje Ctra. Gral. y equipamiento deportivo de 2,685 Ha.

Parcela minima : 200 m<sup>2</sup>.

Zona C.-

Poligono 13.- Fig. 7.13 El Platero (Hoja Plano nº 13-1)

S. = 4,55 Has.

U. = Residencial.- turistico

U,P. = Comercial y administrativo.

D. max. = 20 viv/ha

Nº de viv = 91

Nº habitantes = 364

Edific. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

R.O.

Nº de aparc. = 70 plazas

Organización = 2 und. de 45 viv.

S.Gles = Participación vial penetración desde la C-812 en el porcentaje correspondiente, con poligono 23

Parcela minima 250 m<sup>2</sup>.Poligono 14.- M. Alta de Tauro Fig. 7.14 (H.Plan. nº 14)

S = 26,80 Has.

U = Residencial - turistico

U.P. = Comercial

D.max. = 8 viv/has.

N. de viv = 215 viv.

N. habitantes = 860 hab.

Edific. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

R.Obligatoria = zona verde natural de 32,20 has.

N. aparc. = 130

Organización = 4 uds. de 54 viv.

S. Gles. a) se ejecutará el vial de penetración des de Morro del Guincho.

b) Tratamiento y conservación de la zona verde natural ubicada al poniente del polig. con una supf. 32,20 Ha. indicada en los planos.

Parcela minima : 700 m<sup>2</sup>.

Poligono 15,- Fig. 7.15 P. Tauro (H.P.nº 13-1)

S. = 17,1 has

U. = Turístico - residencial

U.P. = comercial y Administrativo.

D. max. = 20 viv/ha.

Nº de viv. = 342

Nº habitantes = 1.370

Edific. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.Zona deportiva - 20.000 m<sup>2</sup>. en zona baja del polig.

Nº de aparc. = 270 plazas

S. Gles. = Zona libre de Edific. a partir de la cota 70 mts.

Parcela minima + 400 m<sup>2</sup>.Poligono 16.-Haldsoladen - Fig. 7.16 (Plano 13-1)

S = 1,844 has.

U = Turístico-Residencial

U.P. = Comercial.

D. max. = 20 viv/has.

N. viv. = 37 viv.

N. habitantes. = 150

Edific. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

N. de aparc. = 40 plazas.

Organización 1 Ud. de 37 viv.

Zona deportiva = 2.000 m<sup>2</sup>.Dotaciones - 12 m<sup>2</sup>/viv. (docente)Parcela minima = 400 m<sup>2</sup>.Poligono 17.- Fig. 7.17 Tauro (Plano nº 13-1)

S. = 73,96 has

U. = Residencial. - Turístico

U.P. = Comercial, administrativo y p. industria.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 1.849

Nº habitantes = 7.396

Edific. = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nº de aparc = 1,000 plazas

Parque Urbano - 2,25 has.

Zona libre de edificación por encima de la cota 60 mts.

Organización = 22 Uds. de 82 viv.

S.Gles = Franja protección de 12 m. a cada lado a partir borde.

Poligono 15,- Fig. 7.15 P. Tauro (H.P.nº 13-1)

S. = 17,1 has

U. = Turistico - residencial

U.P. = comercial y Administrativo.

D. max. = 20 viv/ha.

Nº de viv. = 342

Nº habitantes = 1.370

Edific. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.Zona deportiva - 20.000 m<sup>2</sup>. en zona baja del polig.

Nº de aparc. = 270 plazas

S. Gles. = Zona libre de Edific. a partir de la cota 70 mts.

Parcela minima = 400 m<sup>2</sup>.Poligono 16.-Haldsoladen - Fig. 7.16 (Plano 13-1)

S = 1,844 has.

U. = Turistico-Residencial

U.P. = Comercial.

D. max. = 20 viv/has.

N. viv. = 37 viv.

N. habitantes. = 150

Edific. = 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

N. de aparc. = 40 plazas.

Organización 1 Ud. de 37 viv.

Zona deportiva = 2.000 m<sup>2</sup>.Dotaciones - 12 m<sup>2</sup>/viv. (docente)Parcela minima = 400 m<sup>2</sup>.Poligono 17.- Fig. 7.17 Tauro (Plano nº 13-1)

S. = 73,96 has

U. = Residencial. - Turistico

U.P. = Comercial, administrativo y p. industria.

D. max. = 25 viv/ha.

Nº de viv. = 1.849

Nº habitantes = 7.396

Edific. = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nº de aparc = 1,000 plazas

Parque Urbano - 2,25 has.

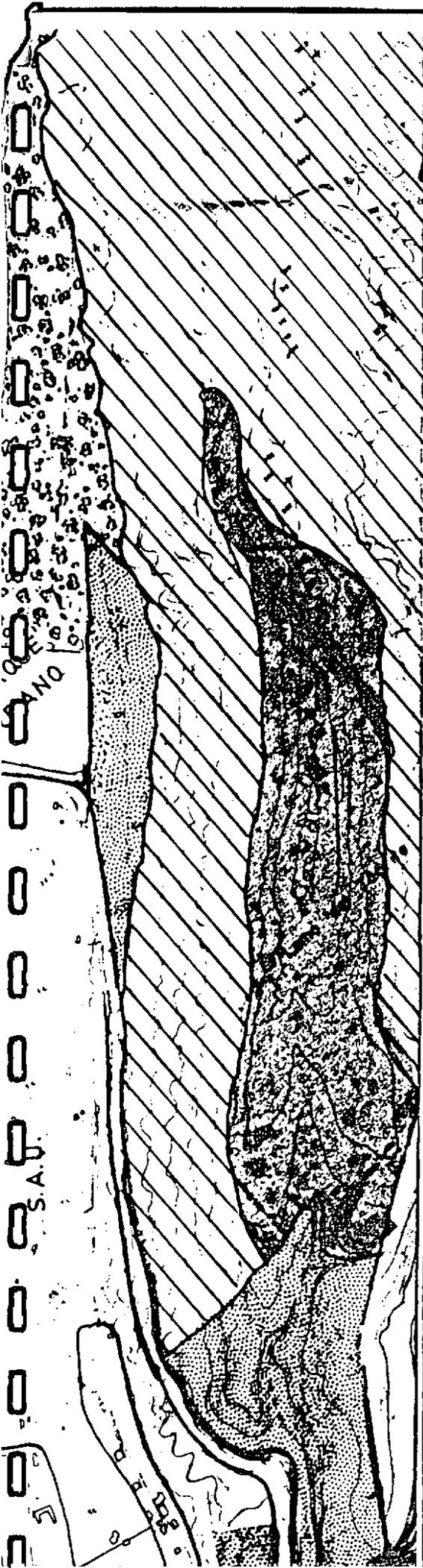
Zona libre de edificacion por encima de la cota 60 mts.

Organizacion = 22 Uds. de 82 viv.

S.Gles = Franja protección de 12 m. a cada lado a partir borde.

Uso hotelero minimo 15%.

Parcela minima = 500 m<sup>2</sup>.



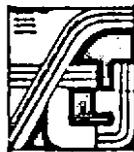
PETICIONARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOGA

PROYECTO

# NORMAS SUBSIDIARIAS

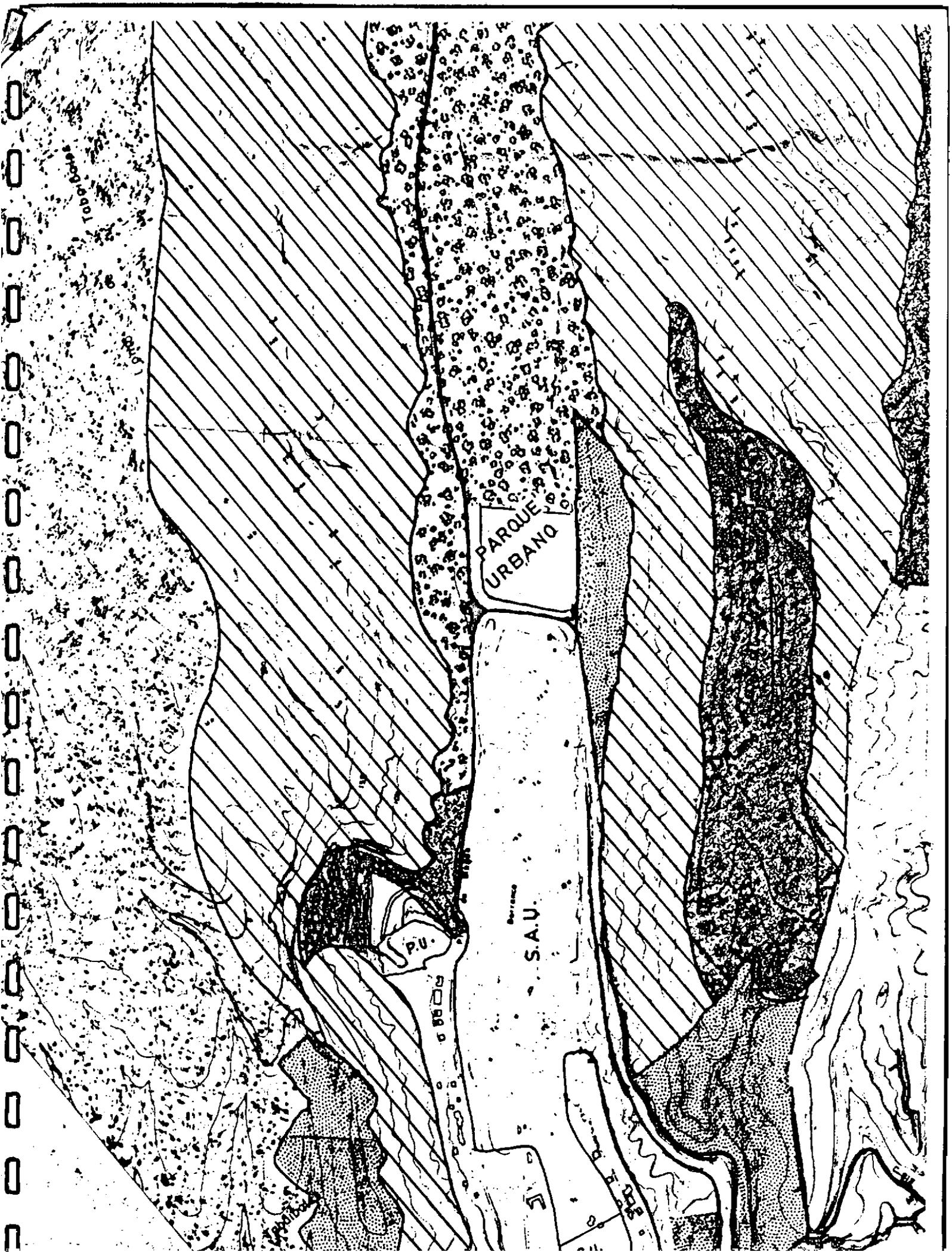
AUTOR



Francisco J. González y Glez.-Jaraba  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
DR. VERNEAU, 7 - BAJO  
TELEFONO: 31 00 21  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



- |   |  |
|---|--|
|   | VARIANTE DE LA CARRETERA C-812                     |
| 1 | SUELO RUSTICO DE PROTECCION ECOLOGICA              |
| 2 | SUELO RUSTICO FORESTAL                             |
| 3 | SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJIST              |
| 4 | SUELO RUSTICO DE PROTECCION MONUMEN<br>PATRIMONIAL |
| 5 | SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUC                |
| 6 | ASENTAMIENTOS RURALES                              |
| 7 | SUELO RUSTICO RESIDUAL                             |



1.5.8. - ANEXO N.º 3: CUADRO RESUMEN

---

DE USOS Y DE APROVECHAMIENTOS

---

# 1.6.8 ANEXO N°8 CUADRO DE RESUMEN

| U S O     | SUPERFICIE<br>m <sup>2</sup> | CONSTRUC.   |           | CONSTRUC. COMPLEMEN. |                         | OCUP.<br>% | Nº<br>PLANTAS | Nº MAX.<br>CAMAS | Nº APARC. |
|-----------|------------------------------|-------------|-----------|----------------------|-------------------------|------------|---------------|------------------|-----------|
|           |                              | RESIDENCIAL | CONSTRUC. | COMERCIAL            | SOC. CULTU.             |            |               |                  |           |
| IRISTICO  | 3.260                        | 1.396       | 96        |                      |                         | 35         | 2             | 56               | 5         |
| "         | 1.800                        | 771         | 54        |                      |                         | "          | 2             | 31               |           |
| "         | 1.100                        | 472         | 33        |                      |                         | "          | 2             | 19               |           |
| "         | 8.800                        | 3.803       | 262       |                      |                         | "          | 2             | 152              | 20        |
| "         | 4.900                        | 2.099       | 145       |                      |                         | "          | 2             | 84               | 10        |
| "         | 110.360                      | 47.266      | 3.528     |                      |                         | "          | 2             | 1.891            | 250       |
| "         | 26.850                       |             |           |                      | 1000<br><del>1074</del> | 4          | 1             |                  | 50        |
| IALES     | 26.725                       |             |           |                      |                         |            |               |                  |           |
| EATONALES | 32.535                       |             |           |                      |                         |            |               |                  |           |
| PARCAM.   | 4.300                        |             |           |                      |                         |            |               |                  | 190       |
| "         | 1.600                        |             |           |                      |                         |            |               |                  | 60        |
| "         | 3.465                        |             |           |                      |                         |            |               |                  | 150       |
| RVICIOS   | 2000                         |             |           |                      | 400                     | 20%        | 1             |                  |           |
| M A       | 164.800                      |             |           |                      | 7.836                   |            |               |                  | 400       |
|           | 387.500                      | 96.875      | 19.375    |                      |                         |            |               | 3.875            | 1.165     |

## 1.6.8 ANEXO N°8 CUADRO DE RESUMEN

| PARCELA | U S O     | SUPERFICIE<br>m <sup>2</sup> | CONSTRUC.<br>RESIDENCIAL | CONSTRUC. COMPLEMEN. |             | OCUP.<br>% | Nº<br>PLANTAS | Nº MAX.<br>CAMAS | Nº APARC. |
|---------|-----------|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|------------|---------------|------------------|-----------|
|         |           |                              |                          | COMERCIAL            | SOC. CULTU. |            |               |                  |           |
| 1       | TURISTICO | 3.260                        | 1.396                    | 96                   | 045 MR 23   | 35         | 2             | 56               | 5         |
| 2       | "         | 1.800                        | 771                      | 54                   |             | "          | 2             | 31               |           |
| 3       | "         | 1.100                        | 472                      | 33                   |             | "          | 2             | 19               |           |
| 4       | "         | 8.800                        | 3.803                    | 262                  |             | "          | 2             | 152              | 20        |
| 5       | "         | 4.900                        | 2.099                    | 145                  |             | "          | 2             | 84               | 10        |
| 6       | "         | 110.360                      | 47.266                   | 3.528                |             | "          | 2             | 1.891            | 250       |
| 7       | "         | 9.260                        | 3.966                    | 273                  |             | "          | 2             | 159              | 20        |
| 8       | "         | 45.740                       | 19.590                   | 1.350                |             | "          | 2             | 748              | 100       |
| 9       | "         | 27.500                       | 11.778                   | 813                  |             | "          | 2             | 471              | 60        |
| 10      | "         | 1200                         | 514                      | 35                   |             | "          | 2             | 20               |           |
| S U M A |           |                              |                          | 214.000              | 91.655      | 6.319      |               | 3.667            | 465       |

|         |               |       |       |       |       |       |   |     |     |
|---------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|---|-----|-----|
| 11      | TURIST.COMER. | 600   | 360   | 360   |       | 60    | 2 | 14  |     |
| 12      | "             | 870   | 522   | 522   |       | 60    | 2 | 21  | 30  |
| 13      | "             | 1030  | 618   | 618   |       | 60    | 2 | 24  | 40  |
| 14      | "             | 2.200 | 1320  | 1320  |       | 60    | 2 | 53  | 80  |
| 15      | "             | 1.400 | 840   | 840   |       | 60    | 2 | 34  | 50  |
| 16      | "             | 2.600 | 1.560 | 1.560 |       | 60    | 2 | 62  |     |
| S U M A |               |       |       | 8.700 | 5.200 | 5.200 |   | 208 | 200 |

|         |            |        |  |         |         |       |   |  |     |
|---------|------------|--------|--|---------|---------|-------|---|--|-----|
| 17      | SOC-CULTU. | 10.000 |  |         | 5.600   | 30    | 2 |  | 50  |
| 18      | "          | 12.000 |  |         | 600     | 5     | 1 |  |     |
| 19      | VERDE      | 15.500 |  |         | alugado |       |   |  |     |
| 20      | "          | 15.000 |  |         |         |       |   |  |     |
| 21      | "          | 9.000  |  |         |         |       |   |  |     |
| 22      | DEPORTIVO  | 5.825  |  |         | 236     | 4     | 1 |  | 50  |
| 23      | "          | 26.850 |  |         | 1000    | 4     | 1 |  | 50  |
| 24      | VIALES     | 26.725 |  |         |         |       |   |  |     |
| 25      | PEATONALES | 32.535 |  |         |         |       |   |  |     |
| 26      | APARCAM.   | 4.300  |  |         |         |       |   |  | 190 |
| 27      | "          | 1.600  |  |         |         |       |   |  | 60  |
| 28      | "          | 3.465  |  |         |         |       |   |  | 150 |
| 29      | SERVICIOS  | 2000   |  |         | 400     | 2     | 1 |  |     |
| S U M A |            |        |  | 164.800 |         | 7.836 |   |  | 400 |

|         |  |  |  |         |        |        |  |       |       |
|---------|--|--|--|---------|--------|--------|--|-------|-------|
| S U M A |  |  |  | 387.500 | 96.875 | 19.375 |  | 3.875 | 1.165 |
|---------|--|--|--|---------|--------|--------|--|-------|-------|

#### 4.-ORDENANCIAS REGULADORAS.-

---

##### 4.1.-OBJETIVO DE LAS ORDENANZAS.-

---

LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOGAN CLASIFICAN COMO SUELO APTO PARA URBANIZAR, DE USO TURISTICO, A LOS TERRENOS INCLUIDOS DENTRO DE LOS POLIGONOS N. 10, 11, Y 12, SIENDO LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS MISMOS DE 387.500 M2.

UNO DE LOS PRINCIPALES OBJETIVOS ES EL DE DAR RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE SUELO TURISTICO DE ALTA CALIDAD, EVITANDO LA CONSTRUCCION EN LAS PARTES ALTAS DE LAS LADERAS, LA PROTECCION DEL SECTOR DENOMINADO LA PUNTILLA POR SU VALOR NATURAL Y ARQUEOLOGICO, SOLUCION Y EMBELLECIMIENTO DEL CAUCE PUBLICO, ETC.

LAS ORDENANZAS REGULADORAS ESTAN ORIENTADAS A FACILITAR LA CONSECUCCION DE ESTOS OBJETIVOS.

##### 4.2.-INTENCION DE LAS ORDENANZAS.-

---

EL ESPIRITU QUE ANIMA A ESTAS ORDENANZAS ES EL DE CONSEGUIR UNA REGULACION GENERAL DE TODAS LAS ACTUACIONES QUE SE PREVEEN EJECUTAR Y QUE PERMITIRAN OBTENER MEJOR CONVIVENCIA Y CUMPLIMIENTO DE LEYES Y NORMAS DE CARACTER GENERAL.

#### 4.-ORDENANZAS REGULADORAS.-

---

##### 4.1.-OBJETIVO DE LAS ORDENANZAS.-

---

LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOGAN CLASIFICAN COMO SUELO APTO PARA URBANIZAR, DE USO TURISTICO, A LOS TERRENOS INCLUIDOS DENTRO DE LOS POLIGONOS N. 10, 11, Y 12, SIENDO LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS MISMOS DE 387.500 M2.

UNO DE LOS PRINCIPALES OBJETIVOS ES EL DE DAR RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE SUELO TURISTICO DE ALTA CALIDAD, EVITANDO LA CONSTRUCCION EN LAS PARTES ALTAS DE LAS LADERAS, LA PROTECCION DEL SECTOR DENOMINADO LA PUNTILLA POR SU VALOR NATURAL Y ARQUEOLOGICO, SOLUCION Y EMBELLECIMIENTO DEL CAUCE PUBLICO, ETC.

LAS ORDENANZAS REGULADORAS ESTAN ORIENTADAS A FACILITAR LA CONSECUACION DE ESTOS OBJETIVOS.

##### 4.2.-INTENCION DE LAS ORDENANZAS.-

---

EL ESPIRITU QUE ANIMA A ESTAS ORDENANZAS ES EL DE CONSEGUIR UNA REGULACION GENERAL DE TODAS LAS ACTUACIONES QUE SE PREVEEN EJECUTAR Y QUE PERMITIRAN OBTENER MEJOR CONVIVENCIA Y CUMPLIMIENTO DE LEYES Y NORMAS DE CARACTER GENERAL.

ES INTENCION POR TANTO EL REGULAR LA EDIFICACION EN LAS PARCELAS DESTINADAS A TAL FIN, LAS DOTACIONES, LOS

SERVICIOS, LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA FORMA DE TRANSTACION Y OBTENCION DE LAS CORRESPONDIENTES LICENCIAS.

#### 4.3.-GENERALIDADES.-

---

##### 4.3.1.-FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS.

---

LAS PRESENTES ORDENANZAS TIENEN SU PROCEDENCIA Y CUMPLIMIENTO EN LAS LEYES VIGENTES, INCIDIENDO DIRECTAMENTE EN LAS MISMAS LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION Y LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE MOGAM.

ASIMISMO TIENEN SU FUNDAMENTO EN LA APLICACION DE DIVERSAS LEYES Y DISPOSICIONES MINISTERIALES, NORMAS Y REGLAMENTOS COMO SON LAS NORMAS CONTRA INCENDIO, LEY DE CARRETERAS, REGLAMENTOS DE AT Y BT, NORMAS DE LAS COMPANIAS SUMINISTRADORAS, ETC... QUE SERAN DE APLICACION DE ACUERDO CON LAS PRESENTES ORDENANZAS.

##### 4.3.2.-AMBITO DE APLICACION.-

---

ES EL SENALADO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGAN PARA LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12.

LA SUPERFICIE TOTAL AFECTADA ES DE 387.500 M2. SIENDO LA DELIMITACION LA SENALADA EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES.

SERVICIOS, LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA FORMA DE TRAMITACION Y OBTENCION DE LAS CORRESPONDIENTES LICENCIAS.

---

#### 4.3. -GENERALIDADES.-

---

##### 4.3.1.-FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS.

---

LAS PRESENTES ORDENANZAS TIENEN SU PROCEDENCIA Y CUMPLIMIENTO EN LAS LEYES VIGENTES, INCIDIENDO DIRECTAMENTE EN LAS MISMAS LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION Y LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE MOGAM.

ASIMISMO TIENEN SU FUNDAMENTO EN LA APLICACION DE DIVERSAS LEYES Y DISPOSICIONES MINISTERIALES, NORMAS Y REGLAMENTOS COMO SON LAS NORMAS CONTRA INCENDIO, LEY DE CARRETERAS, REGLAMENTOS DE AT Y BT, NORMAS DE LAS COMPANIAS SUMINISTRADORAS, ETC... QUE SERAN DE APLICACION DE ACUERDO CON LAS PRESENTES ORDENANZAS.

##### 4.3.2.-AMBITO DE APLICACION.-

---

ES EL SENALADO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOGAN PARA LOS POLIGONOS 10, 11 Y 12.

LA SUPERFICIE TOTAL AFECTADA ES DE 387.500 M2. SIENDO LA DELIMITACION LA SENALADA EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES.

##### 4.3.3.-CONTENIDO DEL PLAN.-

---

1. -MEMORIA.-

---

CONTIENE LA DESCRIPCION DE LOS ANTECEDENTES, LOS OBJETIVOS, INFORMACION URBANISTICA EXISTENTE, DIFERENTES ALTERNATIVAS Y SOLUCION ADAPTADA.

SE DESCRIBE ESTA ULTIMA Y SE ADJUNTA UN ANEJO CON EL CUADRO RESUMEN CON LAS PRINCIPALES CARACTERISTICAS DEL PLAN DENTRO CON LOS DOCUMENTOS PRECEPTIVOS POR SER UNA URBANIZACION DE INICIATIVA PRIVADA.

2.-PLANOS DE INFORMACION:

---

RECOGEN EL ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS, SUS CARACTERISTICAS, CONDICIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y AFECCIONES POR OTROS PLANEAMIENTOS.

3.-PLANOS DE ORDENACION .-

---

EN LOS QUE SE DESARROLLA GRAFICAMENTE LAS CARACTERISTICAS DE LA SOLUCION ADOPTADA.

4.-ORDENANZAS REGULADORAS.-

---

DONDE SE ESPECIFICAN LAS CONDICIONES DE TODO TIPO QUE HAN DE CUMPLIR LAS OBRAS, USOS, PLANES, LICENCIAS, ETC... DE LA SOLUCION PREVISTA.

1.-MEMORIA.-

---

CONTIENE LA DESCRIPCION DE LOS ANTECEDENTES, LOS OBJETIVOS, INFORMACION URBANISTICA EXISTENTE, DIFERENTES ALTERNATIVAS Y SOLUCION ADAPTADA.

SE DESCRIBE ESTA ULTIMA Y SE ADJUNTA UN ANEJO CON EL CUADRO RESUMEN CON LAS PRINCIPALES CARACTERISTICAS DEL PLAN DENTRO CON LOS DOCUMENTOS PRECEPTIVOS POR SER UNA URBANIZACION DE INICIATIVA PRIVADA.

2.-PLANOS DE INFORMACION:

---

RECOGEN EL ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS, SUS CARACTERISTICAS, CONDICIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y AFEECCIONES POR OTROS PLANEAMIENTOS.

3.-PLANOS DE ORDENACION .-

---

EN LOS QUE SE DESARROLLA GRAFICAMENTE LAS CARACTERISTICAS DE LA SOLUCION ADOPTADA.

4.-ORDENANZAS REGULADORAS.-

---

DONDE SE ESPECIFICAN LAS CONDICIONES DE TODO TIPO QUE HAN DE CUMPLIR LAS OBRAS, USOS, PLANES, LICENCIAS, ETC... DE LA SOLUCION PREVISTA.

5.-PLAN DE ETAPAS.-

-----  
SEÑALANDO EL PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS Y EL SISTEMA  
POR EL QUE SE REALIZARAN LAS MISMAS.

#### 6.-EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS

-----  
A REALIZAR

-----  
SE REALIZA UNA ESTIMACION DE LAS OBRAS QUE SON NECESARIAS  
EJECUTAR PARA OBTENER LOS OBJETIVOS PREVISTOS.

#### 4.4.-TERMINOLOGIA.-

##### 4.4.1.-ALINEACIONES OFICIALES.-

-----  
SON LAS LINEAS DEFINIDAS EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES Y  
QUE SE REFIEREN A LOS LIMITES ENTRE EL ESPACIO DEDICADO A LA  
EDIFICACION, SEA PRIVADA O PUBLICA, Y AQUEL OTRO DEDICADO A  
VIALES O ZONA LIBRE DE EDIFICACION DE USO PUBLICO.

##### 4.4.2.-RASANTES OFICIALES.-

-----  
SON LOS PERFILES DE LAS VIAS PUBLICAS DEFINIDAS EN LOS  
PLANOS CORRESPONDIENTES MEDIANTE COTAS DE ALTITUD, Y CON  
RESPECTO DE LAS CUALES  
DEBEN TOMARSE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION.

SEÑALANDO EL PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS Y EL SISTEMA POR EL QUE SE REALIZARAN LAS MISMAS.

#### 6.-EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS

A REALIZAR

SE REALIZA UNA ESTIMACION DE LAS OBRAS QUE SON NECESARIAS EJECUTAR PARA OBTENER LOS OBJETIVOS PREVISTOS.

#### 4.4.-TERMINOLOGIA.-

##### 4.4.1.-ALINEACIONES OFICIALES.-

SON LAS LINEAS DEFINIDAS EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES Y QUE SE REFIEREN A LOS LIMITES ENTRE EL ESPACIO DEDICADO A LA EDIFICACION, SEA PRIVADA O PUBLICA, Y AQUEL OTRO DEDICADO A VIALES O ZONA LIBRE DE EDIFICACION DE USO PUBLICO.

##### 4.4.2.-RASANTES OFICIALES.-

SON LOS PERFILES DE LAS VIAS PUBLICAS DEFINIDAS EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES MEDIANTE COTAS DE ALTITUD, Y CON RESPECTO DE LAS CUALES

DEBEN TOMARSE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION. *(Consultar en planos 2.4)*

##### 4.4.3.-LINEA DE FACHADA DE UN

-----  
EDIFICIO.-  
-----

ES LA INTERSECCION DE LA SUPERFICIE DE FACHADA CON LA DE LA  
RASANTE DE LA CALLE.

4.4.4.-RETRANQUEO.-  
-----

ES LA FAJA DE TERRENO COMPRENDIDA ENTRE LAS ALINACIONES  
OFICIALES Y LA LINEA DE FACHADA. NORMALMENTE SE DEFINE POR LA  
MEDIDA DE SU ANCHO.

4.4.5.-FONDO EDIFICABLE.-  
-----

SE DEFINE COMO LA PROFUNDIDAD MAXIMA DE EDIFICACION  
CORRESPONDIENTE PARA UNA PARCELA DADA.

4.4.6.-PARCELA MINIMA.-  
-----

SE ENTIENDE POR PARCELA MINIMA, AQUELLA QUE POR SU  
SUPERFICIE Y CARACTERISTICAS GEOMETRICAS Y URBANISTICAS, EL  
PLAN FIJE AL RESPECTO DE CADA UNA DE LAS ZONAS DE ORDENANZA,  
COMO UNIDAD MINIMA E INDIVISIBLE, SUSCEPTIBLE DE SER  
EDIFICADA. TODAS LAS PARCELAS QUE NO CUMPLIESEN AQUELLAS  
CONDICIONES SE CONSIDERARAN "PARCELAS INEDIFICABLES".

NO SERA DE APLICACION A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE EL

---

EDIFICIO.-

ES LA INTERSECCION DE LA SUPERFICIE DE FACHADA CON LA DE LA RASANTE DE LA CALLE.

4.4.4.-RETRANQUEO.-

---

ES LA FAJA DE TERRENO COMPRENDIDA ENTRE LAS ALINACIONES OFICIALES Y LA LINEA DE FACHADA. NORMALMENTE SE DEFINE POR LA MEDIDA DE SU ANCHO. *medida entre fachada*

4.4.5.-FONDO EDIFICABLE.-

---

SE DEFINE COMO LA PROFUNDIDAD MAXIMA DE EDIFICACION CORRESPONDIENTE PARA UNA PARCELA DADA.

4.4.6.-PARCELA MINIMA.-

---

SE ENTIENDE POR PARCELA MINIMA, AQUELLA QUE POR SU SUPERFICIE Y CARACTERISTICAS GEOMETRICAS Y URBANISTICAS, EL PLAN FIJE AL RESPECTO DE CADA UNA DE LAS ZONAS DE ORDENANZA, COMO UNIDAD MINIMA E INDIVISIBLE, SUSCEPTIBLE DE SER EDIFICADA. TODAS LAS PARCELAS QUE NO CUMPLIESEN AQUELLAS CONDICIONES SE CONSIDERARAN "PARCELAS INEDIFICABLES".

NO SERA DE APLICACION A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE EL PLAN MANTIENE.

#### 4.4.7.-ALTIMA DE EDIFICACION.

---

ES LA DISTANCIA VERTICAL QUE EXISTE DESDE LA RASANTE DEL BORDILLO DE LA CALLE QUE EN CADA CASO DEFINEN ESTAS ORDENANZAS, HASTA EL PLANO INFERIOR AL FORJADO QUE FORMA EL TECHO DE LA ULTIMA PLANTA DE PISOS, A PARTIR DEL CUAL COMIENZA LA CUBIERTA.

#### 4.4.8.-MEDICION DE LAS ALTURAS.-

---

SE MIDE POR EL NUMERO DE PLANTAS PREVISTAS EN EL PLAN. LA VERTICAL EN CUALQUIER PUNTO DEL TERRENO NO ATRAVESARA A MAS DE DOS PLANTAS CON USO HABITABLE, NI SE SUPERE COMO NUMERO DE PLANTAS APARENTE, EN CASO DE EDIFICACION ESCALONADA, UNA MAS DE LAS PERMITIDAS.

SE PERMITIRA BAJO RASANTE Y SIN CONTABILIZAR VOLUMEN, LAS SUPERFICIES DESTINADAS A APARCAMIENTOS Y SERVICIOS PROPIOS DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION.

#### 4.4.9.-CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

---

POR ENCIMA DE LA ALTURA. ?

---

LAS UNICAS EDIFICACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA QUE MARCA CADA ORDENANZA SERAN LAS DESTINADAS A CAJA DE ESCALERA, CHIMENEAS Y LAS DE CARACTER ESTETICO O COMPLEMENTARIO A LA UTILIZACION DE LAS AZOTEAS COMO SOLARIUM.

LAS ESCALERAS Y LAS CHIMENEAS ESTARAN INSCRITAS DENTRO DEL PLANO DE 45 GRADOS DESDE LA ALTURA MAXIMA, TANTO POR LA FACHADA COMO POR LOS PATIOS, NO PUDIENDO EXCEDER LA ALTURA EN MAS DE TRES METROS SOBRE LA PERMITIDA.

CON CARACTER EXCEPCIONAL, FORMANDO PARTE DE LA EDIFICACION O INDEPENDIENTE DE LA MISMA, PODRAN AUTORIZARSE CONSTRUCCIONES DE MAYOR ALTURA QUE LA ORDENANZISTA POR MOTIVOS ESTETICOS, MONUMENTALES, ETC. SIN ANIMO DE LUCRO, NO CONTABILIZANDO SU VOLUMEN.

#### 4.4.10.-SOTANOS Y SEMISOTANOS.-

---

NO SE PERMITEN VIVIENDAS.

LOS SOTANOS Y SEMISOTANOS QUE PUEDAN PROYECTARSE HABRAN DE TENER VENTILACION.

#### 4.4.11.-EDIFICABILIDAD.-

---

SE DESIGNA CON ESTE NOMBRE LA MEDIDA DE EDIFICACION PERMITIDA EN UNA DETERMINADA AREA DEL SUELO.

SE DEFINE POR EL NUMERO DE M2. EDIFICADOS EN LA TOTALIDAD DE LOS PISOS DE QUE ESTE CONSTRUIDA LA EDIFICACION, POR CADA M2. DE SUELO DE LA PARCELA, O ZONA DE QUE SE TRATE.

SE EXPRESA EN M2./M2.

#### 4.4.12.-SUPERFICIE OCUPADA.-

---

SUPERFICIE OCUPADA POR UNA EDIFICACION ES LA QUE DETERMINAN

LAS LINEAS DE FACHADA DEL EDIFICIO EN PROYECCION HORIZONTAL,  
DESCONTANDO LOS PATIOS Y LOS ESPACIOS ENTRE LOS BLOQUES  
INDEPENDIENTES EN EDIFICACIONES ABIERTAS, SIEMPRE QUE NO  
EXISTA EDIFICACION EN ELLOS SOBRE LA RASANTE.

4.4.13.-COEFICIENTE DE OCUPACION.-

---

ES LA RELACION ENTRE LA SUPERFICIE OCUPADA Y LA TOTAL DE LA  
PARCELA A LOS EFECTOS DE ESTA ORDENANZA.

4.4.14.-ENTRANTES Y SALIENTES EN LAS

---

EDIFICACIONES.-

---

LOS SALIENTES Y VUELOS SE CONSIENTEN POR ENCIMA DE LA PLANTA  
BAJA Y SIEMPRE A MAS DE TRES METROS SOBRE LA ACERA.

TALES SALIENTES NO SE CONTABILIZARAN, A LOS EFECTOS DE MEDIR  
LA EDIFICABILIDAD, COMO SUPERFICIE CONSTRUIDA, POR NO  
PERMITIRSE CUERPOS CERRADOS VOLADOS, SINO UNICAMENTE COMO  
TERRAZAS CUBIERTAS O BALCONES.

SE PERMITIRA EL RETRANQUEO DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA  
ALINEACION OFICIAL, QUE SE TRATARAN EN ARMONIA DE MATERIALES  
E IMPORTANCIA CON LAS FACHADAS DE LAS CASAS CONTIGUAS Y DE  
LA PROPIA.

4.4.15.-ALTURAS MINIMAS ENTRE

---

PLANTAS. -

---

SENDERAN DEFINIDAS SEGUN USOS, PERO POR NORMA GENERAL NO SE PERMITIRAN ALTURAS LIBRES INFERIORES A 2.20 MTS. DE ALTURA LIBRE ENTRE FORJADOS, PARA SOTANOS, 2.50 MT. PARA VIVIENDAS Y 3.00 M. PARA LOCALES COMERCIALES, INDUSTRIAS ARTESANALES O SIMILARES.

#### 4.4.16. -EDIFICACION BAJO RASANTE.-

---

SE PERMITIRAN EDIFICACIONES POR DEBAJO DE LA RASANTE OFICIAL EN LOS SIGUIENTES MODOS:

A-SEMISOTANO. SE ENTIENDE POR TAL EDIFICACION CUYO PERIMETRO ESTE SITUADO A MAS DE 0.50 M. POR DEBAJO DE LA RASANTE OFICIAL Y CON VENTILACION DIRECTA A UNA VIA PUBLICA.

B-SOTANO. SE ENTIENDE POR TAL TODA EDIFICACION CUYO TECHO ESTA A NIVEL O POR DEBAJO DE LA RASANTE OFICIAL Y CARECE DE VENTILACION DIRECTA A UNA VIA PUBLICA.

SOTANOS Y SEMISOTANOS SE DESTINARAN A GARAJES E INSTALACIONES DE MAQUINARIA AL SERVICIO DE LA VIVIENDA.

NO SE CONTABILIZARA SU VOLUMEN PARA ESTOS USOS SIEMPRE QUE NO SE SOBRESALGAN DEL TERRENO EN NINGUN PUNTO MAS DE 1.20 M.

#### 4.4.17. -MANZANA EDIFICABLE.-

---

CONJUNTO DE PARCELAS EDIFICABLES RODEADAS EN SU TOTALIDAD POR ESPACIOS DE USO Y DOMINIO PUBLICO, ZONAS DE PROTECCION.

4.4.18.- PARCELA EDIFICABLE.-

---

ES UNA PARTE DE LA MANZANA EDIFICABLE QUE PROCEDE DE LA PARCELACION DE LA MISMA SOBRE LA CUAL SE PUEDE EDIFICAR.

4.4.19.- SOLAR:

---

ES LA SUPERFICIE DE SUELO URBANO APTA PARA EDIFICAR POR ESTAR URBANIZADA DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN LA LEY DEL SUELO.

4.5.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

---

4.5.1.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS

---

NORMAS SUBSIDIARIAS.-

---

4.5.1.1.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION.-

---

LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA ESTE SECTOR, SEGUN OSTENTEN O NO CAPACIDAD PARA CLASIFICAR SUELO SE AGRUPAN EN:

1- FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

2- FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

FIGURAS DE PLANEAMIENTO SON PLANES PARCIALES PARA DESARROLLAR EL SUELO URBANIZABLE Y PLANES ESPECIALES PARA CUALQUIER CLASE DE SUELO.

FIGURAS COMPLEMENTARIAS: COMO COMPLEMENTO DE LOS PLANES ANTERIORES PUEDEN DESARROLLARSE LOS ESTUDIOS DE DETALLE, LAS NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION (ART. 78.3 DEL R.P.U.) Y LAS ORDENANZAS ESPECIALES (PARA LA REGULACION DE ASPECTOS COMPLEMENTARIOS)

4.5.1.1.1.-FIGURAS DE PLANEAMIENTO.-

---

4.5.1.1.1.1.-PLANES PARCIALES.-

---

SE DESARROLLARA MEDIANTE UN UNICO PLAN PARCIAL LOS TERRENOS OBJETO DE LA PRESENTE ACTUACION A FIN DE CONSEGUIR UNA ORDENACION UNITARIA PARA TODO EL SECTOR.

HABRAN DE CONTENER LAS DETERMINACIONES QUE SENALA EL ARTICULO 13 DE LA L. DEL S. Y LOS ARTICULOS 45 Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, DESARROLLANDOSE EN LOS DOCUMENTOS QUE SENALAN EN LOS ARTICULOS 57 A 63 DE DICHO REGLAMENTO.

DADO EL CARACTER DE LA URBANIZACION A REALIZAR LE SERA DE APLICACION LOS MODULOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELOS DESTINADOS A USOS RESIDENCIALES CONSIDERANDO UNA POBLACION

RESIDENCIAL EQUIVALENTE A 946 VIVIENDAS.

LA RESERVA DE TERRENOS PARA USO OCIDENTE SE DESTINARA A USO CULTURAL.

CASO DE VARIAR LAS EXIGENCIAS Y TIPOS DE DEMANDA TURISTICA, PODRAN REALIZARSE MODIFICACIONES DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, SIEMPRE QUE SE RESPETEN LOS PARQUES URBANOS, EL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO, Y NO SE DISMINUYAN LAS SUPERFICIES PUBLICAS.

#### 4.5.1.1.1.2.-PLANES ESPECIALES.-

---

SON EL INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO ESPECIFICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DESDE UN PUNTO DE VISTA SECTORIAL PODRAN TENER COMO FINALIDAD

A- EL DESARROLLO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PERTENECIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES.

B- LA ORDENACION DE SECTORES DEL SUELO URBANO PARA SU REFORMA INTERIOR.

C- LA PROTECCION, CONSERVACION, Y VALORACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO, URBANISMO, PAISAJISTICO, COMUNICACIONES, ETC. CONTARAN CON LA DOCUMENTACION SENALADA EN LOS ARTICULOS 17 Y SIGUIENTES DE LA L. DEL SUELO Y 76 Y SIGUIENTES DEL R.P.U.

#### 4.5.1.1.1.3.-FIGURAS COMPLEMENTARIAS.-

---

##### 4.5.1.1.1.3.1.-ESTUDIOS DE DETALLE.-

PARA LA DEBIDA APLICACION DEL PLANEAMIENTO PODRAN REDACTARSE, CUANDO FUERE NECESARIO LOS ESTUDIOS DE DETALLE CON ALCUNOS O VARIOS DE LOS SIGUIENTES OBJETIVOS.

A- ADAPTAR O REAJUSTAR ALINEACIONES Y BASANTES SIN REDUCCION EN NINGUN CASO DE SUPERFICIES PUBLICAS.

B- ORDENAR VOLUMENES EDIFICATORIOS SIN INCREMENTARLOS, DEFINICION DE VIARIO INTERIOR, APARCAMIENTOS, ETC, EN SUPERFICIES CON ENTIDAD SUFICIENTE.

EL CONTENIDO SERA EL PREVISTO EN EL ART. 66 DEL R.P.U. Y SU APROBACION SE SUJETARA A LO PREVISTO EN EL ARTICULO 140 DEL MISMO.

#### 4.5.1.1.1.3.2.-NORMAS ESPECIALES DE

PROTECCION.-

DE ACUERDO CON EL ART. 78.3 DEL R.P.U. Y COMO COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO Y DE LAS PRESENTES NORMAS PODRAN REDACTARSE NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION, DIRIGIDAS A DESARROLLAR O COMPLETAR LA REGULACION PARTICULARIZADO DE LOS USOS Y CLASES DE OBRAS ADMISIBLES Y DE LOS REQUISITOS ESPECIFICOS DE TRASMITACION DE LICENCIAS.

#### 4.5.1.1.1.3.3.-ORDENANZAS ESPECIALES.-

SON AQUELLAS DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL QUE REGULAN

ASPECTOS DETERMINADOS RELACIONADOS CON EL PLANEAMIENTO, LOS USOS DEL SUELO, LAS ACTIVIDADES, LAS OBRAS / LOS EDIFICIOS.

4.5.1.2.-INSTRUMENTOS DE GESTION.-

---

TODA ACTUACION URBANISTICA DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EXIGIRA LA PREVIA DELIMITACION DE UN POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION, ASI COMO LA FIJACION DEL CORRESPONDIENTE SISTEMA DE ACTUACION, AL OBJETO DE GARANTIZAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

4.5.1.2.1.-DELIMITACION DE POLIGONOS Y

---

UNIDADES DE ACTUACION.-

---

LA EJECUCION SE REALIZARA POR UNIDADES DE ACTUACION O POLIGONOS COMPLETOS, SALVO CUANDO SE TRATE DE SISTEMAS GENERALES O ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO.

SE CONSIDERA UN UNICO POLIGONO DE ACTUACION.

4.5.1.2.2.-SISTEMA DE ACTUACION.-

---

EL SISTEMA DE ACTUACION SERA EL DE COMPENSACION.

EL PLAZO PARA QUE LOS PROPIETARIOS SE CONSTITUYAN EN JUNTA DE COMPENSACION, MEDIANTE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA, ES DE 2 MESES A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA.

UNA VEZ INSCRITA LA JUNTA, EN EL PLAZO DE 6 MESES SE

FORMULARA Y PRESENTARA EL PROYECTO DE COMPENSACION ANTE EL ORGANISMO ACTUANTE PARA SU APROBACION. CASO DE ACEPTARSE LA PROPOSTA DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS Y UDICACION DE LOS DIFERENTES APROVECHAMIENTOS, PODRA SALVARSE CUALQUIER TRAMITACION MEDIANTE ACUERDO GENERAL QUE SEA ACEPTADO POR LA TOTALIDAD DE LA PROPIEDAD Y ADMINISTRACION.

CONTEMPLARA EL PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS QUE LOS PROPIETARIOS RECIBIRAN SU APROVECHAMIENTO LO MAS CERCANO POSIBLE A SUS TERRENOS.

#### 4.5.1.2.3. -REPARCELACION.

---

TIENE POR OBJETO EL DISTRIBUIR JUSTAMENTE EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS, REGULARIZAR LAS FINCAS Y SITUAR EN PARCELAS DETERMINADAS Y APTAS PARA LA EDIFICACION, EL APROVECHAMIENTO ESTABLECIDO POR EL PLAN, EN ESPECIAL EL QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO.

#### 4.5.1.2.4. -PARCELACIONES URBANISTICAS.

---

TODA AGRUPACION O DIVISION DE TERRENOS EN DOS O MAS LOTES SUJETOS A LO DISPUESTO EN LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS.

#### 4.5.1.3. -INSTRUMENTOS DE EJECUCION.-

---

LA EJECUCION MATERIAL DEL PLENEAMIENTO SE REALIZARA MEDIANTE LOS PROYECTOS TECNOLOGICOS DE :

- A- URBANIZACION.
- B- EDIFICACION.
- C- OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.
- D- ACTIVIDADES.
- E- INSTALACIONES.

#### 4.5.1.3.1.-PROYECTOS DE URBANIZACION. -

---

TIENEN POR OBJETO LA DEFINICION TECNICA PRECISA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

DEBERAN RESOLVER EL ENLACE DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS DEL AMBITO QUE COMPRENDAN CON LOS GENERALES DEL PLAN A LOS QUE SE CONECTEN, VERIFICANDO QUE CUENTAN CON LA SUFICIENTE CAPACIDAD.

LOS PROYECTOS DE URBANIZACION CONTARAN CON LA DOCUMENTACION GENALADA EN EL ARTICULO 69 DEL R.P.U.

SE TRAMITARAN Y APROBARAN DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 5.3 Y 6 DEL REAL DECRETO LEY 16/1981 DEL 16 DE OCTUBRE.

PARA LOS PROYECTOS PARCIALES PODRA SEGUIRSE EL TRAMITE PARA LAS OBRAS MUNICIPALES ORDINARIAS SEGUN EL 67.3 DEL R.P.U.

EN EL PLAZO DE TRES MESES DESDE LA NOTIFICACION DEL ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN, EL PROMOTOR DEBERA CONSTITUIR UNA FIANZA DEL 6% DEL COSTE DE LAS OBRAS SEGUN EL PRESUPUESTO DEL PLAN, QUE PODRA SER REVISADO O MODIFICADO POR LOS SERVICIOS TECNICOS DE LA ADMINISTRACION.

TRANSCURRIDO EL PLAZO DE TRES MESES SIN QUE EL PROMOTOR HAYA CONSTITUIDO LA GARANTIA, LA ADMINISTRACION ACTUANTE PODRA ACORDAR LA CADUCIDAD DE LOS EFECTOS DEL ACTO DE APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO.

LAS GARANTIAS SE CANCELARAN O DEVOLVERAN CUANDO SE ACREDITE LA FORMALIZACION DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS EN FAVOR DE LA ADMINISTRACION, ASI COMO LA RECEPCION DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E INSTALACIONES PREVISTAS.

PODRAN REDACTARSE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION PARA SU TRAMITACION SIMULTANEA CON EL PLAN PARCIAL, SIEMPRE QUE SEAN ENCARGADOS POR LOS PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN MAS DE UN 50% DE LA PROPIEDAD.

#### 4.5.1.3.2.-PROYECTOS DE EDIFICACION.-

---

SERAN PRECEPTIVAS LA OBTENCION DE LICENCIA MUNICIPAL LOS SIGUIENTES TIPOS DE OBRAS:

##### A) OBRAS EN EDIFICIOS

---

SON AQUELLAS QUE SE EFECTUAN EN EL INTERIOR O FACHADAS EXTERIORES SIN ALTERAR LOS PLANOS DE FACHADA Y CUBIERTA QUE DEFINEN

SIENDO TENER CARACTER TOTAL O PARCIAL.

SE PUEDEN INCLUIR LOS SIGUIENTES TIPOS DE OBLIGACIONES DE  
RESTAURACION, CONSERVACION O MANTENIMIENTO, CONSERVACION DE  
REPARACION, ACONDICIONAMIENTO, REESTRUCTURACION Y  
EXTERIORES.

B ) OBRAS DE DEMOLICION  
-----

A- DEMOLICION PARCIAL

B- DEMOLICION TOTAL

C ) OBRA DE NUEVA EDIFICACION  
-----

COMPRENDE LOS SIGUIENTES TIPOS:

OBRAS DE RECONSTRUCCION, SUSTITUCION, DE NUEVA PLANTA Y  
AMPLIACION.

4.5.1.3.3.-PROYECTOS DE OTRAS -----

ACTUACIONES URBANISTICAS  
-----

A ) OBRAS CIVILES SINGULARES  
-----

CONSTRUCCION DE PIEZAS DE ARQUITECTURA O INGENIERIA QUE NO  
FORMEN PARTE DE PROYECTOS DE URBANIZACION NI EDIFICACION,  
COMO FUENTES, MURCS, MONUMENTOS, FUENTES, PASARELAS,ETC.

B ) ACTUACIONES ESTABLES  
-----

CON CARACTER PERMANENTE:NO INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE

URBANIZACION.

- 1- TALA Y PLANTACION DE MASAS ARBOREAS.
- 2- MOVIMIENTO DE TIERRAS NO AFECTADOS A URBANIZACION NI EDIFICACION.
- 3- ACONDICIONAMIENTO ESPACIOS LIBRES.
- 4- CERRAMIENTOS EXTERIORES TERRENOS.
- 5- INSTALACIONES DE CABINAS, QUIOSCOS, POSTERS, ETC.
- 6- RECINTOS E INSTALACIONES PROPIAS DE ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE.
- 7- INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES SUBTERRANEAS.

C ) ACTUACIONES PROVISIONALES

---

POR TIEMPO LIMITADO O PRECARIO.

- 1- VALLADO DE OBRAS Y SOLARES.
- 2- SONDEOS, ZANJAS Y CALAS.
- 3- INSTALACION MAQUINARIA Y ANDAMIAJES.
- 4- OCUPACION DE TERRENOS POR FERIAS Y ESPECTACULOS U OTROS ACTOS COMUNITARIOS AL AIRE LIBRE.

4.5.1.3.4.-PROYECTOS DE ACTIVIDADES E

---

INSTALACIONES:-

---

SERA NECESARIO CONTAR CON LA CORRESPONDIENTE LICENCIA MUNICIPAL PARA LA EJECUCION DE LOS ELEMENTOS MECANICOS,

MAQUINARIA O INSTALACIONES QUE SE REQUIERAN PARA PERMITIR EL EJERCICIO DE UNA ACTIVIDAD DETERMINADA.

DEBERAN SATISFACER LAS ESPECIFICACIONES CONTENIDAS EN EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES HONESTAS, NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS, EN EL REGLAMENTO DE ESPECTACULOS PUBLICOS Y EN LA LEGISLACION SECTORIAL QUE LE SEA DE APLICACION.

#### 4.5.1.3.5.-INTERVENCION MUNICIPAL DEL

---

USO DEL SUELO.-

---

SE EJERCERA MEDIANTE LOS PROCEDIMIENTOS SIGUIENTES:

A- LICENCIAS URBANISTICAS.

B- ORDENES DE EJECUCION O SUSPENSION DE OBRAS.

C- INSCRIPCION URBANISTICA.

#### 4.5.2.-DIVISION URBANISTICA DEL

---

SUELO.

---

#### 4.5.2.1.-EN RAZON A SU APTITUD

---

URBANISTICA PRIMARIA.-

---

LOS TERRENOS OBJETOS DEL PRESENTE PLANEAMIENTO QUEDAN CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES A FIN DE PODER REALIZAR UN PLAN PARCIAL UNICO QUE PERMITA LA SOLUCION COMPLETA DE LOS

POLIGONOS N. 10, 11 Y 12.

4.5.2.2. - EN RAZON A SU APTITUD

---

URBANISTICA SECUNDARIA. -

---

LOS USOS GLOBALES SON LOS SIGUIENTES:

A ) DE CARACTER DOTACIONAL (PUBLICOS 0

---

PRIVADOS )

---

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

EQUIPAMIENTOS

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

B ) DE CARACTER LUCRATIVO.

---

RESIDENCIAL

TURISTICO

INDUSTRIAL

4.5.3. - INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO

---

SOBRE SITUACIONES PRE-EXISTENTES:

---

#### SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

---

DE ACUERDO CON EL ART. 50 DE LA LEY DEL SUELO SE CONSIDERAN FUERA DE ORDENACION LAS SITUACIONES QUE CONTRADICAN CON EL PLANEAMIENTO LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SI SE ENCUENTRAN EN LAS SITUACIONES SIGUIENTES:

A- LOS QUE OCUPEN SUELO CALIFICADO DE VIARIO O ESPACIOS PUBLICOS LIBRES SALVO QUE SE DETERMINE EXPRESAMENTE SU COMPATIBILIDAD.

B- LOS SITUADOS EN SUELOS URBANOS O URBANIZABLES QUE CONTRADIGAN A LA ORDENACION PROPUESTA.

LA CALIFICACION COMO FUERA DE ORDENACION ES CAUSA DE DENEGACION DE LICENCIA DE OBRAS, SALVO LAS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO Y LAS EXTERIORES DE REFORMA MENOR, LAS PARCIALES DE CONSOLIDACION O REPARACION Y LAS QUE VAYAN DIRIGIDAS A ELIMINAR LAS CAUSAS DE FUERA DE ORDENACION.

QUEDA EXPRESAMENTE DETERMINADA LA COMPATIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES EXISTENTES, ASI COMO LA ACTIVIDAD PRODUCTORA DE EXTRACCION DE AGUAS LEGALMENTE AUTORIZADAS Y SU TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO SIEMPRE Y CUANDO SE COMPATIBILIZEN CON LOS USOS TURISTICOS Y NO PRODUZCAN MOLESTIAS NI PELIGRO A LA POBLACION RESIDENTE.

#### 4.6.-NORMAS DE LA EDIFICACION

---

#### 4.6. -NORMAS DE LA EDIFICACION

---

##### 4.6.1. -CONDICIONES PARTICULARES DE

---

LOS USOS

---

##### 4.6.1.1. -DETERMINACIONES GENERALES

---

SON LAS CONDICIONES A QUE HAN DE BUJETARSE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES PARA PODER SER DESARROLLADAS EN LOS LUGARES QUE PARA ELLO TENGAN DISPUESTO EL PLANEAMIENTO.

ADEMAS DE LAS CONDICIONES GENERALES QUE SE SENALAN PARA CADA USO, DEBERAN CUMPLIR, SI PROCEDE, LAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO Y CUANTAS SE DERIBEN DE LA REGULACION QUE CORRESPONDA A LA ZONA.

NO SERA DE APLICACION A LOS USOS EXISTENTES COMPATIBILIZADOS.

DEBERAN SATISFACER ADEMAS LAS NORMATIVAS SUPRAMUNICIPALES QUE LE SEAN DE APLICACION.

LOS ESPACIOS EDIFICABLES PODRAN TENER LOS SIGUIENTES USOS PRINCIPALES:

- A) TURISTICO
- B) DOTACIONES

LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES PODRAN SER UTILIZADOS PARA:

- A) DOTACIONES PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES
- B) DOTACION DE PARQUES Y JARDINES
- C) DOTACION DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

NO SE DISPONDRA NINGUN LUGAR DE ESTANCIA O TRABAJO A MAS DE

10 M. DE DISTANCIA DE LOS BUECOS DE VENTILACION E ILUMINACION SALVO CONDICIONES TECNICAS DE LA ACTIVIDAD QUE LO EXIJAN.

CUANDO SE ESTIME CONVENIENTE PODRAN SER AYUDADAS POR MEDIOS ARTIFICIALES.

CUANDO EL USO PRINCIPAL DE UN EDIFICIO ESTA ACOMPAÑADO DE OTROS, CADA UNO DE ELLOS CUMPLIRA LAS ESPECIFICACIONES DERIBADAS DE SU USO QUE LE FUESE DE APLICACION.

SOLAMENTE PODRAN INSTALARSE LAS ACTIVIDADES QUE POR SU PROPIA NATURALEZA O APLICACION DE MEDIDAS CORRECTORAS ADECUADAS, RESULTEN INOCUAS, SEGUN EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS Y CUMPLAN LAS NORMAS DE LA ORDENANZA GENERAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO, ADEMAS DE LAS PRESENTES NORMAS URBANISTICAS.

#### 4.6.1.2.-USO TURISTICO

---

SIRVE PARA PROPORCIONAR HOSPEDAJE TEMPORAL A LAS PERSONAS.

LOS ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS SE CLASIFICAN EN LOS SIGUIENTES GRUPOS:

- A) HOTELES
- B) APARTAMENTOS
- C) PENSTONES

PRESTANDOSE ADEMAS DEL HOSPEDAJE Y HOSTELLERIA, SERVICIOS TALES COMO COMERCIO AL POR MENOR, INFORMACION, ADMINISTRACION, GESTION, INTERMEDIACION FINANCIERA, SEGUROS,

PARCELA N. 2

---

M2. SUPERFICIE.....1.800

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...771

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....54

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....0

N. MAXIMO DE CAMAS.....31

ETC.

SE CLASIFICA SEGUN LO SENALADO EN EL PUNTO 4.6.3.4.

SEGUN LA PROPORCION DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL SE REALIZA LA REVISION EN USO TURISTICO CON MENOS DEL 7% Y TURISTICO-COMERCIAL CON UN 50% .

ENTRE LAS PRIMERAS SE ENCUENTRAN LAS PARCELAS N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Y ENTRE LAS SEGUNDAS LOS N. 11, 12, 13, 14, 15, Y 16.

LAS CARACTERISTICAS DE CADA UNA DE ELLAS SON LAS SIGUIENTES: SIENDO LA DEFINICION DE HOTEL, APARTAMENTOS Y PENSIONES LA SENALADA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ALTURA MINIMA:

-----  
LA ALTURA MINIMA ENTRE SUELO Y TECHO SERA DE 2.50 M.

ACCESOS:

-----  
EL ANCHO MINIMO SERA DE 1.00 M. Y LOS DESNIVELES SE SALVARAN MEDIANTE RAMPAS DE PENDIENTE MAXIMA EL 8% MEDIANTE ESCALERAS DE ANCHO MINIMO 1 M.

EN NINGUN CASO LAS ESCALERAS TENDRAN TRAMOS CONTINUOS DE MAS DE 12 ESCALONES SIN HUELLAS INFERIORES A 2.70 MM. NI CONTRA HUELLAS SUPERIORES A 175 MM.

APARCAMIENTO:

-----  
EL SECTOR O POLIGONO DONDE SE ENCUENTRAN CONTARA COMO MINIMO

PARCELA N. 1

---

M2. SUPERFICIE.....3.260

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...1.396

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....96

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....5

N. MAXIMO DE CAMAS.....56

PARCELA N. 3

---

M2. SUPERFICIE.....1.100

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...472

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....33

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMÓ DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....0

N. MAXIMO DE CAMAS.....19

PARCELA N. 4

---

M2. SUPERFICIE.....8.800

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...3.803

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....262

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....20

N. MAXIMO DE CAMAS.....152

PARCELA N. 5

---

M2. SUPERFICIE.....4.900

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL....2.099

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....145

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....10

N. MAXIMO DE CAMAS.....84

PARCELA N. 6

---

M2. SUPERFICIE.....110.360

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...47.266

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....3.528

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....250

N. MAXIMO DE CAMAS.....1.891

PARCELA N. 7

---

M2. SUPERFICIE.....9.260

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...3.966

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....273

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....20

N. MAXIMO DE CAMAS.....159

PARCELA N. 8

---

M2. SUPERFICIE.....45.740

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...19.590

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....1.350

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....100

N. MAXIMO DE CAMAS.....748

PARCELA N. 9

---

M2. SUPERFICIE.....27.500

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...11.778

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....813

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....60

N. MAXIMO DE CAMAS.....471

PARCELA N. 10

---

M2. SUPERFICIE.....1.200

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...514

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....35

OCUPACION EN %.....25

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....0

N. MAXIMO DE CAMAS.....20

PARCELA N. 11

---

M2. SUPERFICIE.....600

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...360

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....360

OCUPACION EN %.....60

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....0

N. MAXIMO DE CAMAS.....14

PARCELA N. 12

---

M2. SUPERFICIE.....870

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...522

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....522

OCUPACION EN %.....60

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....30

N. MAXIMO DE CAMAS.....21

PARCELA N. 13

---

M2. SUPERFICIE.....1.030

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...618

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....618

OCUPACION EN %.....60

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....40

N. MAXIMO DE CAMAS.....24

PARCELA N. 14

---

M2. SUPERFICIE.....2.200

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...1.320

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....1.320

OCUPACION EN %.....60

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....80

N. MAXIMO DE CAMAS.....53

PARCELA N. 15

---

M2. SUPERFICIE.....1.400

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...840

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....840

OCUPACION EN %.....60

N. MAXIMO DE PLANTAS.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....50

N. MAXIMO DE CAMAS.....34

PARCELA N. 16

---

M2. SUPERFICIE.....2.600

M2. CONSTRUCCION RESIDENCIAL...1.560

M2. CONSTRUCCION COMERCIAL.....1.560

OCUPACION EN %.....60

N. MAXIMO DE PLANTAS...1.....2

N. MINIMO DE APARCAMIENTOS.....0

N. MAXIMO DE CAMAS.....62

CON UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2. DE EDIFICACION O POR VIVIENDA EQUIVALENTE, AL AIRE LIBRE O EN GARAJE PUBLICO O PRIVADO, SEGUN SE HAYA SEÑALADO EN EL CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

EL ACCESO AL GARAJE SERA OBLIGATORIAMENTE INDEPENDIENTE DEL ACCESO A LAS VIVIENDAS.

#### 4.6.1.4.-USO INDUSTRIAL

---

SOLO SE ADMITE COMO USO COMPLEMENTARIO.

TIENE POR FINALIDAD LLEVAR A CABO LAS OPERACIONES DE ELABORACION, TRANSFORMACION, REPARACION, ALMACENAJE Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS.

EN EL PRESENTE PLAN NO SE PERMITEN ACTIVIDADES DE PRODUCCION INDUSTRIAL NI ALMACENAJE MAYORISTA QUE NO SEAN LAS ESPRESAMENTE SENALADAS.

SE PERMITE LA PREPARACION Y TRATAMIENTO DE PRODUCTOS DE CONSUMO DOMESTICO, LA PRODUCCION ARTESANAL Y OFICIOS ARTISTICOS, EL PEQUENO ALMACENAJE PARA EL COMERCIO MINORISTA, Y CUANTAS OTRAS CUMPLAN FUNCIONES ANALOGAS.

SE RESPETARAN LAS ORDENANZAS Y DEMAS REGULACIONES QUE SE PROMULGUEN EN LO SUCEBIVO DE USOS INDUSTRIALES SOBRE RUIDOS, VIBRACIONES, HUMOS, OLORES, ETC.

POR TANTO NO SE PERMITE COMO USO PRINCIPAL EL INDUSTRIAL SINO TAN SOLO COMO USO COMPLEMENTARIO Y LIMITADO.

LA SUPERFICIE MAXIMA PERMITIDA POR INDUSTRIA EN ESTE CASO ES DE 80 M2., Y UNA POTENCIA MAXIMA DE 2 CV.

#### 4.6.1.3.-CLASIFICACION DE SERVICIOS AL

---

TURISMO

---

TIENE POR FINALIDAD LA PRESTACION DE SERVICIOS AL TURISMO. LAS EMPRESAS U ORGANISMOS TALES COMO LOS SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL, COMERCIO AL POR MENOR, INFORMACION, GESTION, INTERMEDIACION FINANCIERA, SEGUROS, ETC. SE DISTINGUEN LAS SIGUIENTES CLASES:

A) HOSPEDAJE: PARA PROPORCIONAR HOSPEDAJE TEMPORAL A LAS PERSONAS.

B) COMERCIO: VENTAS AL POR MENOR, COMO COMIDAS Y BEBIDAS DE CONSUMO EN EL LOCAL O PRESTAR SERVICIOS A LOS PARTICULARES.

C) OFICINAS: PARA PRESTAR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, TECNICOS, FINANCIEROS, DE INFORMACION PROFESIONAL, RELIGIOSOS, POLITICOS, ETC.

D) SALAS DE REUNION: SERVICIOS DESTINADOS A LA VIDA DE RELACION, ESPECTACULOS, CAFE-CONCIERTO, DISCOTECAS, SALAS DE FIESTAS, BAILLO, CLUBS NOCTURNOS, CASINOS, SALAS DE JUEGOS DECRETIVOS, Y CUANTAS OTRAS QUE CUMPLERAN FUNCIONES ANALOGAS.

#### 4.6.1.3.1.-CONDICIONES DEL COMERCIO

---

SE ENTIENDE POR SUPERFICIE COMERCIAL LA SUMA DE TODOS LOS LOCALES EN QUE SE PRODUCE EL INTERCAMBIO COMERCIAL EXCLUYENDOSE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A OFICINAS,

ALMACENAJE NO VISITABLE POR EL PUBLICO, ZONAS DE CARGA Y DESCARGA Y APARCAMIENTOS.

LA ALTURA LIBRE DE SUELO A TECHO EN EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO SERIA DE 300 CM.

LOS SERVICIOS SANITARIOS SERAN LOS SIGUIENTES:

LOCALES DE HASTA 100 M2., UN LABAVO Y UN RETRETE, POR CADA 100 M2. O FRACCION DE 100 M2. SE AUMENTARA UN RETRETE Y UN LABAVO, SEPARANDOSE POR SEXOS.

EN LOS BARES, CAFETERIAS O RESTAURANTES, DISPONDRAN DE UN MINIMO DE UNA UNIDAD DE RETRETE Y UN LABAVO POR SEXO CUALQUIERA QUE SEA SU SUPERFICIE Y QUE EN NINGUN CASO PODRAN COMUNICAR DIRECTAMENTE CON LOS LOCALES.

SE DISPONDRA DE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 50 M2. DE SUPERFICIE COMERCIAL, HABIENDOSE CONTABILIZADO EN LOS CUADROS RESUMEN DEL PLAN.

EN LOS LOCALES QUE SE TRAFIQUE CON ALIMENTOS SE DISPONDRA DE UN ALMACEN O TRASTIENDA PARA SU CONSERVACION DEBIDAMENTE ACONDICIONADOS, CON UNA SUPERFICIE DE AL MENOS 3 M2.

4.8.1.3.2.-CONDICIONES DE LAS -----  
OFICINAS.

-----  
CUMPLIRAN LAS CONDICIONES DEL USO COMERCIAL.

4.8.1.3.3.-CONDICIONES DE LAS SALAS DE

-----  
REUNION  
-----

CUMPLIR LAS CONDICIONES DEL USO COMERCIAL Y LAS  
ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO GENERAL DE LA POLICIA DE  
ESPECTACULOS.

4.6.1.5.-USO DOTACIONAL EDIFICABLE

---

DENTRO DE LOS USOS DOTACIONALES EDIFICABLES SE ENCUENTRAN LAS PARCELAS N.17, 18, 22, 23 Y 29 CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS.

PARCELA N.17:

---

USO SOCIOCULTURAL (CULTURA, OCIO, SALUD Y BIENESTAR SOCIAL, SERVICIOS URBANOS )

SUPERFICIE:10.000 M2.

M2. DE CONSTRUCCION:5.600 M2.

OCUPACION MAXIMA:30%

NUMERO DE PLANTAS MAXIMO:2

APARCAMIENTOS:50

PARCELA N.18

---

USO CULTURAL (BIBLIOTECA, MUSEOS, SALAS EXPOSICIONES, ANFITEATRO, YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS )

SUPERFICIE:12.000 M2.

M2. DE CONSTRUCCION:600 M2.

OCUPACION MAXIMA:5%

N. DE PLANTAS MAXIMA:1

PARCELA N.22

---

USO DEPORTIVO LOCAL

SUPERFICIE: 5.825 M2.

CONSTRUCCION: 236 M2.

OCUPACION MAXIMA: 4%

N. DE PLANTAS: 1

PARCELA N. 23

-----

USO DEPORTIVO GENERAL

SUPERFICIE: 26.850 M2.

M2. DE CONSTRUCCION: 1074 M2.

OCUPACION MAXIMA: 4%

N. DE APARCAMIENTOS: 50

PARCELA N. 29

-----

USO SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

SUPERFICIE: 2000 M2.

M2. CONSTRUCCION: 400 M2.

N. DE PLANTAS: 1

EL USO DOTACIONAL EDIFICABLE SIRVE PARA PROVEER A LOS CIUDADANOS DEL EQUIPAMIENTO QUE HAGA POSIBLE SU EDUCACION, SU CULTURA, SU SALUD, SU BIENESTAR Y A PROPORCIONAR LOS SERVICIOS PROPIOS DE LA VIDA EN LA CIUDAD TANTO DE CARACTER

ADMINISTRATIVO COMO DE ABASTECIMIENTO O INFRAESTRUCTURALES.

SE DISTINGUEN LAS SIGUIENTES CLASIS DE DOTACIONES:

A) EQUIPAMIENTOS: CUANDO LAS DOTACIONES SE DESTINAN A PROVEER ALGUNAS DE LAS SIGUIENTES PRESTACIONES:

- EDUCACION: (E.G.B., PREESCOLAR, GUARDERIAS, IDIOMAS, ACADEMIAS)

- CULTURA: (BIBLIOTECAS, MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, JARDINES BOTANICOS, ETC.)

- OCIO: (TEATRO, CINE, CIVICO, ESPECTACULOS DEPORTIVOS)

- SALUD: (ASISTENCIA MEDICA EN AMBULATORIOS Y HOSPITALES)

- BIENESTAR SOCIAL: (SERVICIOS SOCIALES)

- DEPORTE

- RELIGIOSO

B) SERVICIOS HUMANOS:

- MERCADOS Y CENTROS COMERCIALES

- SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION

- OTROS SERVICIOS URBANOS (BOMBEROS, POLICIA, SURTIDORES)

- CEMENTERIOS

C) SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES:

LAS PARCELAS CALIFICADAS PARA USOS DOTACIONALES ADEMAS DEL USO PREDOMINANTE PODRA DISPONER DE CUALQUIER OTRO QUE COADYUVE A LOS FINES DOTACIONALES PREVISTOS, LIMITANDOSE EL USO RESIDENCIAL EXCLUSIVAMENTE A LA VIVIENDA FAMILIAR DE QUIEN LO CUSTODIE O RESIDENCIA COMUNITARIA DE LOS AGENTES DE

SERVICIO.

LOS USOS DOTACIONALES DISPONDRA DE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2. DE SUPERFICIE CONSTRUIDA QUE SE HA PREVISTO EN LOS VIALES PUBLICOS.

4.6.1.5.1.-CONDICIONES PARTICULARES DE

---

LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

---

EL PROYECTO DE CUALQUIERA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEBERA SER ELABORADO CON LA MAXIMA COORDINACION CON LAS COMPANIAS SUMINISTRADORAS O INSTITUCIONALES GESTORAS DESDE LAS PRIMERAS FASES DE ELAVORACION.

PARA LA EJECUCION PODRA ESTABLECERSE SOBRE LOS TERRENOS AFECTADOS LA COSTITUCION DE ALGUNA SERVIDUMBRE PREVISTA EN EL DERECHO PRIVADO O ADMINISTRATIVO CON LAS CONDICIONES PREVISTAS POR EL ARTICULO 68 DE LA LEY DEL SUELO.

4.6.1.5.2.-ABASTECIMIENTO DE ENERGIA

---

ELECTRICA

---

EN EL SUELO URBANIZABLE NO SE PODRA HACER INSTALACION ALGUNA DE ALTA TENSION AEREA.

EN EL SUELO URBANO TODAS LAS CONDUCCIONES DE ABASTECIMIENTO DE ENERGIA SERAN SUBTERRANEAS.

LAS ESTACIONES DE TRANSFORMACION SE DISPONDERAN BAJO CRITERIO EN EDIFICIOS ADECUADOS.

4.6.1.6. -USO DOTACIONAL EN ESPACIOS NO

-----  
EDIFICABLES  
-----

4.6.1.6.1. -TRANSPORTE Y LAS

-----  
COMUNICACIONES  
-----

ESPACIOS SOBRE LOS QUE SE DESARROLLAN LOS MOVIMIENTOS DE LAS PERSONAS Y LOS VEHICULOS DE TRANSPORTE, ASI COMO LOS QUE PERMITEN LA PERMANENCIA DE ESTOS ESTACIONADOS.

4.6.1.6.1.1. -RED VIARIA

-----  
SE DESTINA POR TANTO A FACILITAR EL MOVIMIENTO DE PEATONES, DE BICICLETAS, DE LOS AUTOMOVILES, Y DE LOS MEDIOS DE TRANSPORTE COLECTIVOS.

EN LAS ACERAS LA ANCHURA MINIMA PAVIMENTADA SERA DE 150 CM.

LAS VIAS DE CIRCULACION TENDRAN UNA PENDIENTE LONGITUDINAL MINIMA DEL 0.5% Y MAXIMA DEL 15% EN TRAMOS RELATIVAMENTE CORTOS.

LAS ACERAS SE ACOMPAÑARAN POR ALINEACIONES DE ARBOLES.

LA CLASIFICACION DE LAS VIAS ES LA MISMA QUE SENALAN LAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

SE CORRESPONDEN CON LAS PARCELAS N. 24 Y 25 Y TIENEN UNA SUPERFICIE DE 26.725 M<sup>2</sup>. Y 32.585 M<sup>2</sup>.

#### 4.6.1.6.1.2. -APARCAMIENTOS

---

CORRESPONDEN A LAS PARCELAS N. 26, 27 Y 28 Y TIENEN UNA SUPERFICIE DE 4.300 M<sup>2</sup>, 1.400 M<sup>2</sup>. Y 3.465 M<sup>2</sup>. SIENDO EL NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO 190, 60 Y 150 RESPECTIVAMENTE.

SON ESPACIOS EN CONTACTO CON LA RED VIARIA DESTINADA AL ALMACENAMIENTO TEMPORAL DE VEHICULOS, SE PUEDEN DESARROLLAR EN SUPERFICIE O EN EDIFICIOS, EN SOTANOS O SEMISOTANOS.

LOS ACCESOS PODRAN SER UNIDIRECCIONALES DE CARACTER ALTERNATIVO PARA SUPERFICIES INFERIORES A 1000 M<sup>2</sup>. Y BIDIRECCIONALES PARA SUPERFICIES ENTRE 1000 Y 5000 M<sup>2</sup>.

LOS ACCESOS PARA PEATONES DEBERAN SER EXCLUSIVOS Y DIFERENCIADOS DE LOS VEHICULOS.

LAS CALLES DE ACCESO DE LOS VEHICULOS TENDRAN UNA ANCHURA MINIMA DE 3 M. Y LAS RAMPAS NO TENDRAN UNA PENDIENTE SUPERIOR AL 16% EN TRAMOS RECTOS NI DEL 12% EN TRAMOS CURVOS.

EL RADIO DE GIRO NO PODRA SER INFERIOR A 6 M. EN CASO DE ACCESO BIDIRECCIONAL Y EN CURVA LA ANCHURA MINIMA ES DE 6.75 M.

LAS DIMENSIONES DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO SERAN COMO MINIMO DE 4.50 \* 2.20 M.

LA ALTURA LIBRE DE PISO NO DEBE SER MENOR A 2.20 M.

SE DISPONDRAN CUANTAS MEDIDAS DE SEGURIDAD SEAN NECESARIAS, TANTO CONSTRUCTIVAS, DE VENTILACION, DE ILUMINACION Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

A PARTE LOS APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE DENTRO DE LA PARCELA SE ACONDICIONARAN CON VEGETACION DE MODO QUE PUEDA DIFICULTADA A LA VISION DE LOS VEHICULOS Y SE INTEGRE DE LA MEJOR MANERA EN EL AMBIENTE EN QUE SE ENCUENTRE.

#### 4.6.1.6.2.-DOTACION DE PARQUES Y

##### JARDINES PUBLICOS

CORRESPONDEN A LAS PARCELAS N. 19, 20 Y 21 DE SUPERFICIES: 15.5000, 15.000 Y 9.000 M2. RESPECTIVAMENTE.

SON LOS TERRENOS DESTINADOS A PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERIAAL OBJETO DE GARANTIZAR EL REPOSO, SALUBRIDAD Y ESPARCIMIENTOS DE LA POBLACION, A MEJORAR LAS CONDICIONES AMBIENTALES, A PROTEGER Y AISLAR LAS VIAS DE COMUNICACIONES, AL DESARROLLO DE JUEGOS INFANTILES, ETC.

EN EL PRESENTE PLANEAMIENTO SE DESTINAN LAS ZONAS VERDES A PARQUE URBANO (DESTINADO AL OCIO, REPOSO, SALUBRIDAD, Y CALIDAD AMBIENTAL); PARQUE DEPORTIVO (PARA EJERCICIO AL AIRE LIBRE); JARDINES Y AREAS AJARDINADAS (ESPACIOS URBANIZADOS, ACONDICIONAMIENTO VEGETAL, REPOSO DE PEATONES, ACOMPAÑAMIENTO VIARIO).

CONTARAN LOS PARQUES URBANOS CON JUEGOS INFANTILES, JUEGOS

DEBAJOS DE LOS ARBORES, JUEGOS LIBRES Y AREAS DE GOLFETE.  
CUESTOS LOS ESPACIOS LIBRES DE PODRIAN REALIZAR EL ACCESO A LOS  
EDIFICIOS, SIEMPRE QUE PARA ELLO CUENTEN CON UNA PASANNA  
PAVIMENTADA INMEDIATA CON UNA ANCHURA MINIMA DE 3M. QUE  
FACILITA EL ACCESO DE PERSONAS Y VEHICULOS DE SERVICIOS Y EL  
PORTAL MAS ALEJADO SE ENCUENTRE A NO MAS DE 60 M. DE LA  
CALZADA.

#### 4.4.1.6.3.-CONDICIONES TECNICAS DE

---

LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS

---

PUBLICAS

---

SEDA EL PROYECTO DE URBANIZACION EL QUE ESTABLEZCA LAS  
CONDICIONES TECNICAS DE ACUERDO CON EL PRESENTE PLAN  
PARCIAL, LEY DEL SUELO, PLTEGO GENERAL PG-3 DEL M.O.P.U.,  
NORMAS TECNOLOGICAS DE LA EDIFICACION.

#### 4.4.2.-NORMAS PARTICULARES

---

4.4.2.1.-PROCEDIMIENTO PARA LA

---

EJECUCION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION

---

PODRAN REALIZAR DIRECTAMENTE MEDIDAS INDIVIDUALES COMO:  
SEGUN LA OCUPACION Y ALIMENTACION PREVIENEN EN LOS PAISES,  
CASO DE MODIFICAR LA DIETA (SUCION DE LECHE), ALIMENTACION,  
FITOLOGIA, ETC... SERA NECESARIO UN CERTIFICADO DE ANALISIS.

#### 4.6.2.2.-CONDICIONES

##### ----- HIGIENICO-SANITARIAS -----

TODA CONSTRUCCION SEA CUALQUIERA EL USO PREVISTO DEBERA  
CUMPLIR LAS CONDICIONES MINIMAS HIGIENICO-SANITARIAS QUE  
ESTABLECE LA LEGISLACION Y REGLAMENTOS VIGENTES.

A) TODA PARCELA DE USO TURISTICO QUE TENGA UN NUMERO DE  
APARTAMENTOS O EQUIVALENTE, SUPERIOR AL 5% DEL TOTAL,  
DISPONDRÁ DENTRO DE SU PARCELA UNA ESTACION DEPURADORA A FIN  
DE REUTILIZAR SUS AGUAS RESIDUALES COMO AGUA DE RIEGO DE  
JARDINES, PUDIENDO VERTER LOS EXCEDENTES A LA RED GENERAL.

B) SE DISPONDRÁ EN EL MURO DE CARGA UNA CASETA REVESTIDA O  
MAZIZA DE PIEDRA NATURAL, DESTINADA AL DEPOSITO DE  
CONTENEDORES DE BASURA.

SE DISPONDRÁ EN LUGAR DE FACIL ACCESO PERO ALEJADO DE  
MUEBLES Y OBJETOS DE LA ENTRADA PRINCIPAL.

SU ALTURA MAXIMA SERA 1.60 M.

LA VENTILACION DE BANOS INTERIORES SE REALIZARAN  
MEDIANTE PATINILLOS DE LADO MINIMO 9.70 CM. Y 1 CM.  
SUPERFICIE MURO LEVANTANDOSE A UNA ALTURA DE 0.50 M. CASO DE  
SER LA AZOTEA TRANSPIRABLE.

#### 4.3.2.3. CONDICIONES ESTETICAS

---

A) SE PROHIBE EL USO DE ORNAMENTOS REALIZADOS A LA MANO RUSTICA QUE PRESENTEN EXCESIVAS ABULTAMIENTOS EN LAS FACHADAS, DANDO LUGAR A REPETIDAS PROTUBERANCIAS QUE DEFORMAN MEDIANTE SU SOMBRA EL LIENZO DE LAS MISMAS.

B) EN LAS PARCELAS DESTINADAS A EDIFICACIONES DE BUNGALOWS O APARTAMENTOS, SE PROHIBEN LOS GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRAS QUE DESFIGURAN LA NATURAL GEOGRAFIA, NO DEBIENDO QUEDAR VISTOS EXCECIVOS TALUDES Y BRUSQUEDADES EN EL TERRENO.

C) LOS TENEDEROS SI EXISTEN, NO SERAN VISIBLES DESDE EL EXTERIOR. LAS CELOSIAS, SI LAS HUBIERE, SE REALIZARAN CON DIBUJOS GEOMETRICOS, SENCILLOS A BASE DE LAS COMBINACIONES DEL CUADRADO, RECTANGULO O ROMBO.

D) EN EL CASO DE QUE SE RECURRA A UNA VENTILACION CENTRAL DE LOS BANOS MEDIANTE CAPSULA DE PLASTICO, SE UTILIZARAN LAS FORMAS PIRAMIDALES O DE UNA O DOS AGUAS. SE PROHIBEN LAS CAPSULAS DE SECCION ESFERICA PARA ESTOS CASOS.

E) SE PROHIBE EL USO DE CARPINTERIA DE ALUMINIO EN SU COLOR, ACEPTANDOSE LAS OXIDACIAS O DE PLASTICO, DE MADERA DE COLORES VIVOS Y CONTRASTANTES, DESDE EL BLANCO, VERDE, AMARILLO DENSO, AZUL, ROJO, ETC... SE PROHIBE EL USO DEL ALUMINIO ANODIZADO COLOR DORADO, ACEPTANDOSE LA MOURADA, BRONCE O GRIS PAVONADO.

F) LOS COLORES EXTERIORES DE LA EDIFICACION PODRAN SER DIFERENTES AL BLANCO, SIEMPRE QUE LOS MISMOS SEAN CLAROS Y

APASTELADOS, SIEMPRE EN LA GAMA DE LOS TIERRAS, OCREO O AMARILLENTO O ROSADOS. ALGUN ELEMENTO EDIFICATORIO CONCRETO, NUCLEO DE ESCALERA, O RENATE, PODRAN DISTINGUIRSE MEDIANTE UN COLOR MAS OSCURO. NO OBTANTE, SERA PRECISO PARA LA AUTORIZACION PARA UN COLOR QUE NO SEA EL BLANCO O EL BEIGE CLARO, ESPECIFICAR EN LAS FACHADAS DE LOS PROYECTOS LOS COLORES DE LAS EDIFICACIONES.

G) LAS CUBIERTAS SE TRATARAN CON EL MISMO CEMERO QUE LAS FACHADAS Y NO DEJARAN VISTO LA TELA IMPERMEABILIZANTE, AUNQUE LA MISMA SEA DE ALUMINIO GOFRADO, CON LAMINA DE ALUMINIO.

H) SE PROHIBE EL USO DEL FIDROCEMENTO Y OTROS MATERIALES PERECEDEROS; SE AUTORIZAN SIN EMBARGO, LAS PERGOLAS EN LAS TERRAZAS, REALIZADAS CON PIEZAS DE HORMIGON Y MADERA O PLASTICO.

I) SE ACEPTA SOLAMENTE LA CUBIERTA INCLINADA EN UN PORCENTAJE DEL 50% DE LA PLANTA DE LA EDIFICACION; PUDIENDO REALIZARSE CON CERAMICA VIDRIADA LOS DETALLES ORNAMENTALES, YA SEAN IMPOSTAS, DINTELES, GARGOLAS, JAMBAS, ETC... SI SE TRATA DE DIBUJOS GEOMETRICOS SENCILLOS.

J) SE ACEPTA LA EDIFICACION TOTALMENTE ADINTELADA, CON PEQUEÑO PRETIL REBOCADO, EVACUANDO LAS AGUAS DE LLUVIA MEDIANTE GARGOLAS O CANALETAS.

K) SE AUTORIZA EL HORMIGON VISTO EN LOS ZOCALOS DE LOS EDIFICIOS, ASI COMO EN LOS PILARES DE PLANTAS BAJAS O DINTELES, PERO SE PROHIBE LA REALIZACION DE LA FACHADA DEL EDIFICIO DE HORMIGON VISTO DE COLOR GRIS. SE ACEPTARIA SIN EMBARGO, LA EJECUCION CON HORMIGON DE CEMENTO BLANCO, O CON

REVESTIMIENTOS A BASE DE CEMENTO CON PIEDRA DE COLOR DE COLORES MUY CLAROS.

L) TENIENDO EN CUENTA LA AEROSOLIDAD DEL CLIMA MARINO, Y EN ORDEN A UN MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES EN EL TIEMPO, SE PROHIBE EL USO DE MATERIALES DELEZNABLES Y PERECIBLES, CON OBJETO DE CONSEGUIR LA DURABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES. EN LOS HOTELES O APARTHOTELES, SE PERMITIRA EL REVESTIMIENTO DE LOS EDIFICIOS EN PIEDRA DEL LUGAR, O EN CUALQUIERA OTRA DE COLORES TERROSOS O PIEDRAS CALIZAS CLARAS, SIEMPRE QUE NO LLEVEN UN VETEADO MUY VISIBLE Y MARCADO.

M) EL ESTILO DE LAS EDIFICACIONES ESTARA ACORDE CON EL MOMENTO ARQUITECTONICO Y CULTURAL ACTUAL PERO ADAPTANDOLAS AL LUGAR DONDE SE DESARROLLAN.

#### 4.6.2.4.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS

-----  
DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL

-----  
PRESENTE PLAN PARCIAL  
-----

QUEDAN RECOGIDAS EN EL PUNTO 1.6.4 ANEXO N.4 : CUADRO RESUMEN.

LOS TERRENOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS EDIFICABLES PODRAN DISTRIBUIRSE DE CUALQUIER OTRA FORMA Y USOS DEBIENDO REALIZARSE PARA ELLO EL CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE DETALLE.

LOS TERRENOS DESTINADOS A ESPACIOS PUBLICOS NO EDIFICABLES PODRAN ADMITIR EN SU SUBSUELO Y EN UN MAXIMO DEL 10% DE SU

SUPERFICIE CUALQUIER TIPO DE DOTACIONES, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS QUE SEAN NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE LA URBANIZACION.

#### 4.6.2.5.- ORDENANZAS ESPECIALES.

---

A) LAS PARCELAS PUEDEN SER CERRADAS EN SU PERIMETRO MEDIANTE MUROS REVESTIDOS O MACIZOS DE PIEDRA NATURAL DE 1.00 M. DE ALTURA MAXIMA Y/O SETOS VIVOS DE 2.00 M. DE ALTO.

B) SOBRE LAS ALINEACIONES QUE SE SEÑALEN PARA CADA PARCELA, NO PODRAN REALIZARSE VUELO NI SALIENTE ALGUNO, SALVO CORNISAS DE TIPO ORNAMENTAL, EN UN VUELO NO MAYOR DE 30 CM., SOBRE LA SEPARACION PERMITIDA.

C) LAS EDIFICACIONES DEBERAN ADAPTARSE AL TERRENO, Y EN LOS CASOS DE DESNIVEL DEBERAN ESCALONARSE.

D) EN LAS PARCELAS DESTINADAS A HOTEL, APARTHOTEL, APARTAMENTOS EN ALTURA O ESCALONADOS, PODRAN SOBRESALIR SOBRE LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA LOS VOLUMENES DE ESCALERAS Y ASCENSORES Y CHIMENEAS DE VENTILACION, ASI COMO LAS MAQUINARIAS DE AIRE ACONDICIONADO, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS VENGAN ENVUELTAS EN UN SOLO VOLUMEN. EN LAS AZOTEAS DESTINADAS A SOLARIUM SE PERMITIRAN PERGOLAS RETRANQUEADAS 3 M. Y EN UNA LONGITUD NO MAYOR DE 30 M.

E) LAS AZOTEAS VISITABLES, SERAN LAS DE LOS EDIFICIOS EN BLOQUES, PARA HOTEL, APARTHOTEL, APARTAMENTOS EN ALTURA O ESCALONADOS QUE TENDRAN UNA ALTURA DE PRETIL MAXIMA DE 1 M. LAS NO VISITABLES SOLO TENDRAN LA ALTURA NECESARIA E

INDISPENSABLE PARA PERMITIR LA SECCIONADA DE AGUAS PLUVIALES.  
7) EN LOS BUNGALOWS O APARTAMENTOS ADOSADOS DE UNA PLANTA,  
SE PODRA ACCEDER A UN AREA DE AZOBA NO MAYOR DE 30 M<sup>2</sup>, QUE  
SE UTILIZARA COMO SOLARIUM, CON PERMITO NO MAYOR DE 1 M<sup>2</sup>,  
ACCEDIENDOSE AL MISMO MEDIANTE ESCALERA EXTERNA  
DESCUBIERTA. ESTE ESPACIO NO PODRA ESTAR CUBIERTO NI  
ESTRUTURADO CON MATERIAL LIGERO.

8) TODOS LOS CUERPOS VOLADOS, YA SEAN TERRAZAS O PASILLOS CON  
UNA CARA DESCUBIERTA, NO SE COMPUTARAN A EFECTOS DE  
OCUPACION.

9) EN LAS PARCELAS DESTINADAS A BUNGALOWS O APARTAMENTOS  
AISLADOS, PODRAN EDIFICARSE SOTANOS NO HABITABLES PARA  
INSTALACIONES Y ZONAS DE SERVICIO, COCINAS, LAVANIERAS,  
ETC... , SIEMPRE Y CUANDO NO EXCEDAN LA PROYECCION DE LA  
EDIFICACION SOBRE RASANTE, Y NO IMBADAN EL AREA DE JARDIN.  
TAMBIEN PUEDEN DESTINARSE A APARCAMIENTOS.

10) EN LAS PARCELAS DESTINADAS A HOTEL O APARTHOTEL, Y PARA EL  
MISMO USO DE SERVICIOS, PODRAN REALIZARSE SEMISOTANOS, NO  
CORREGALIENDO DEL TERRENO MAS DE UN METRO DE LA RASANTE  
CONTANDO DESDE LA PARTE SUPERIOR DEL FORJADO DE PLANTA  
BAJA. LA ALTURA MINIMA PERMITIDA PARA ESTOS SOTANOS SERA DE  
2.40 M.

11) EN LAS PARCELAS DE BUNGALOWS O APARTAMENTOS ADOSADOS O  
AISLADOS SE PERMITE LA EDIFICACION PARA UNA RECEPCION Y  
SALONES SOCIALES, ASI COMO UN PEQUEÑO BAR DE PISCINA, PERO  
NO RESTAURANTES CON ACCESO DEL EXTERIOR. EN ESTA RECEPCION  
SOLO SE ADMITIRAN PEQUEÑOS LOCALES COMERCIALES PARA USO  
INTERNO, Y SOLO PARA LA VENTA DE RECUERDOS, PERIODICOS Y

REVISTAS, TABACOS, ETC. EL RESTO DE LA DOTACION COMERCIAL SE DISPONDRA CON ACCESO EXCLUSIVO DESDE EL EXTERIOR.

#### 4.6.2.6. -NORMAS DE PROTECCION

##### ARQUEOLOGICA

QUEDAN INCLUIDAS DENTRO DE LAS PRESENTES NORMAS LAS PREVISTAS POR EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PAISAJE, MEDIO NATURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS DE LA PUNTILLA.

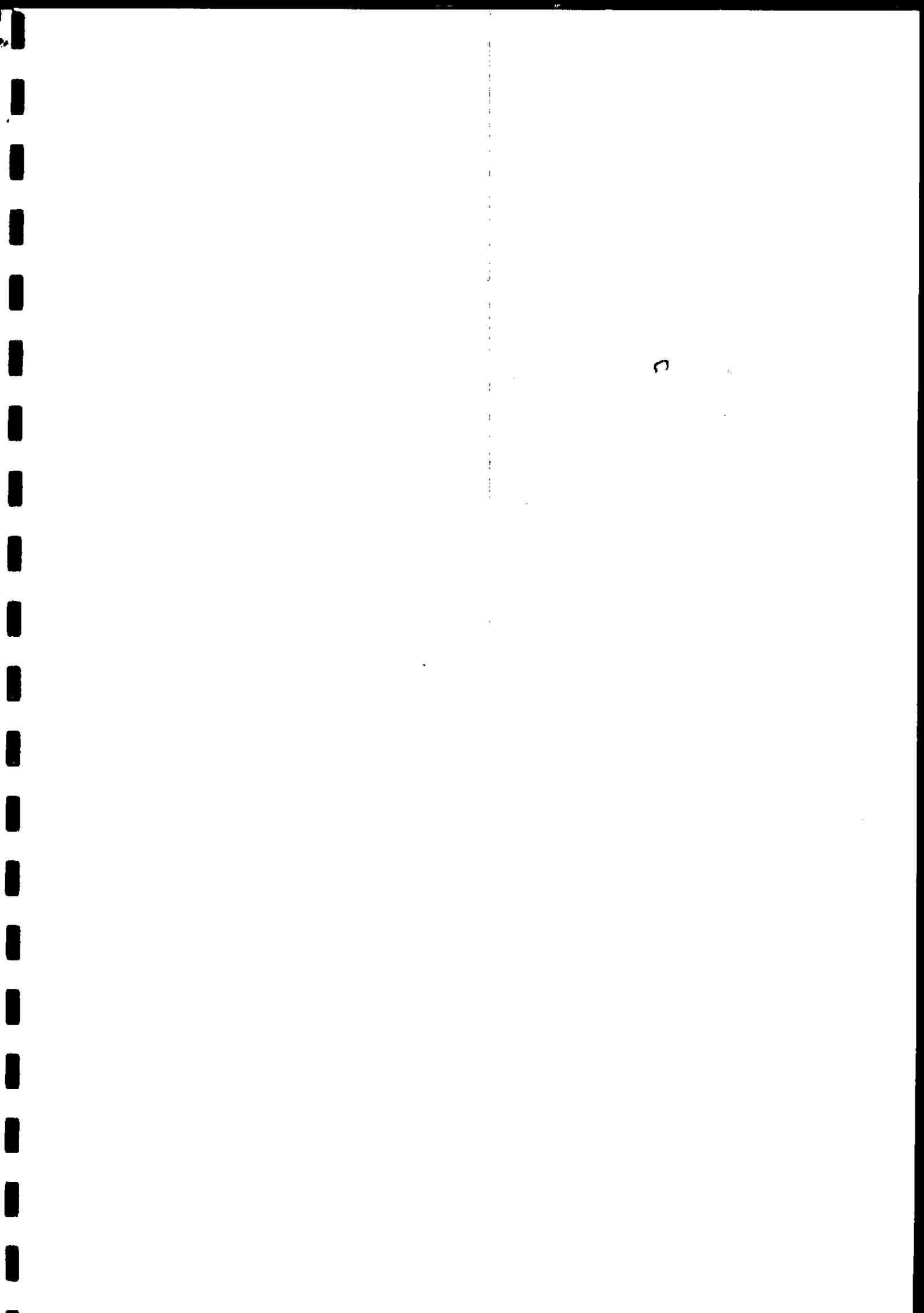
EN EL RESTO DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL REGIRAN LAS SIGUIENTES NORMAS.

SI DURANTE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO O DE LA EDIFICACION SE DESCUBRIERAN RESTOS ARQUEOLOGICOS, SE PARALIZARAN DE INMEDIATO LAS OBRAS Y SE DARA CUENTA AL AYUNTAMIENTO Y CONSEJERIA DE CULTURA A FIN DE QUE SE REALIZE LA INVESTIGACION CORRESPONDIENTE, DETERMINANDO LA SOLUCION QUE PROCEDA.

DE VERIFICARSE ALGUN HALLAZGO DE EXTRAORDINARIA IMPORTANCIA PODRAN ADOPTARSE MEDIDAS DE NO PERMITIRSE EDIFICACION ALGUNA EN UN RADIO MINIMO DE 15 M. DESDE CUALQUIER PUNTO DEL YACIMIENTO, PUDIENDO REALIZAR NUEVA PARCELACION A FIN DE DEJAR LIBRES Y ACCESIBLES DICHSO TERRENOS, LLEGANDO EL CASO NECESARIO A PROCEDER A SU EXPROPIACION.

EN CUALQUIER CASO, AUNQUE EL HALLAZGO NO SEA DE EXTRAORDINARIA IMPORTANCIA PODRA ACORDARSE EL ACONDICIONAMIENTO Y VALLADO DEL MISMO, PROHIBIENDOSE SU

CONSTRUCCION Y LAS OBRAS DE ACTUACIONES DEL AFECTADO.



5.- PLAN DE ETAPAS

---

SE REALIZARA EN UNA UNICA ETAPA DE CUATRO ANOS DE DURACION.  
DENTRO DE ESTA ETAPAS SE PODRAN REALIZAR DIVERSAS FASES DE  
URBANIZACION, PERMITIENDOSE LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA  
EDIFICACION SIEMPRE QUE PARA ELLO SE CUMPLAN LAS GARANTIAS  
PREVISTAS EN LA LEGISLACION VIGENTE.

6.-EVALUACION ECONOMICA DE LA

-----  
IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS

-----  
Y DETERMINACION DEL CARACTER

-----  
PUBLICO O PRIVADO DE LAS

-----  
INVERSIONES.  
-----

90.000 M3 MOVIMIENTO DE TIERRAS

A 400PTS/M3

--27.000.000

36.090 M2 VIALES Y APARCAMIENTOS

A 3.000PTS/M2

-108.270.000

32.535 M2 PEATONALES INCLUSO

AMUEBLAMIENTO

A 5.000PTS/M2

-162.675.000

39.500 M2 ZONAS VERDES

A 2.000 PTS/M2

--79.000.000

4.100 ML TUBERIAS RED ABASTECIMIENTO

A 5.000PTS/ML

--20.500.000

1 UD DEPOSITO AGUA DE 2.400 M3

A 5.000 PTS/M3

--12.000.000

4 UD MODULOS DE POTABILIZACION

A 25.000.000 PTS/UD

-100.000.000

57 UD POZOS DE REGISTRO Y

CAMARAS DE DESCARGA

A 50.000 PTS/UD

---2.850.000

2.650 ML RED ALCANTARILLADO Y P.P.

DEPURADORA

--39.750.000

3.200 ML RED DE RIEGO

A 6.000 PTS/ML

--19.200.000

4.000 ML LINEA A.T.

A 5.500 PTS/ML

--22.000.000

500 ML LINEA B.T.

A 5.500 PTS/ML

---2.750.000

12 UD TRANSFORMADORES

A 6.000.000 PTS/UD

-72.000.000

290 UD ALUMBRADO PUBLICO

A 120.000 PTS/UD

--34.800.000

2000 ML RED TELEFONICA

A 2.500 PTS/ML

---5.000.000

-----

707.795.000 PTS

ASCIENDE LA EVALUACION DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS A  
LA CANTIDAD DE SETECIENTOS SIETE MILLONES SETECIENTOS  
NOVENTA Y CINCO MIL PESETAS.

LAS PALMAS DE G. CANARIA

OCTUBRE DE 1988

FDO. IGNACIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

INGENIERO DE CAMINOS COLEGIADO 3.022 Y TECNICO URBANISTA.

