

continuidad con el Espacio Libre 5, que entendemos estructurante ante la presencia en la otra vertiente de la montaña de un pueblo consolidado, Pueblo Tauro, que ya se ha movilizado en busca de obtener esta solución, la de un espacio libre separador, que les permita mantener un horizonte consustancial al lugar. Por ello, en la ladera que vierte al Barranco de Los Morales, se evita cualquier ocupación por la edificación e incluso por la red viaria.

Al Oeste, la parcela T5, con ocupación mínima de chalet en parcela superior a 1.000 metros cuadrados y un vial existente en el núcleo del Platero dan paso a las parcelas T-22 y T-21 así como la SI-2 donde se propone que la parcela urbanizada tenga, por borde un bancal de pendiente similar pero inferior al escarpe que sigue, bancal éste que planteado con especies de cardones y tabaibas específicas del lugar dan paso a otra pendiente, la del escarpe fuera de nuestro ámbito que anuncia la presencia del Macizo de Tauro.

Las infraestructuras básicas del Plan influyentes en el contexto ambiental aparte de las capituladas en el orden ambiental como el viario, son las derivadas del recurso agua; el Plan prevé depurar 2.000 m³/día que es el consumo del agua en el año horizonte y su posterior depuración con reuso incluido para el riego del Campo de Golf de modo que se abandona la sobreexplotación del acuífero. La potabilización o desalación se producirá sobre agua de mar captada por pozos costeros y la eliminación de eventuales residuos se realizará por emisario dimensionado según la legislación vigente y ajeno por ello a las coyunturas del oleaje.

Por otra parte, una red de lagos artificiales integrantes del Campo de Golf constituyen aparte de un recurso paisajístico, singularísimo, un nuevo contexto hidrológico de regulación de los caudales preciso para el suministro de agua potable y riego del resort.

Respecto a los materiales, elementos de la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, el entorno natural sugiere un color beige vivo, verde grisáceo o rojo ócre en las partes altas de la urbanización para edificaciones y recubrimientos de muros. En la parte baja, en el valle, se impondrá el color más apagado, de amarillo o beige apagado. Los primeros, concomitantes con la ignimbrita los segundos con los suelos inexistentes de arenas gravosas de la llanura aluvial.

El ajardinamiento se producirá con las especies trasplantadas para el campo de golf y relativas a aquellas que autóctonas o introducidas tienen una preexistencia en nuestro enclave.

En cuanto a las alternativas planteadas a la urbanización, en el plano n° 6 se representan seis de las soluciones que se han ido produciendo en su orden secuencial. En todas ellas aparece como determinaciones fijas el desvío de la C-812, la concentración de la edificación en las mismas laderas, la aproximada ubicación de los equipamientos y la estructura primaria de la red viaria. Pero mientras en las cinco primeras el campo de golf se comporta como una actividad central y separada en la última ya se produce la integración de campo de golf y asentamientos de apartamentos turísticos en un estudio paisajístico global en el contexto del resort urbanizado. Con ello el ramal futuro de la nueva C-812 se reduce hasta la intersección que definitivamente se propone en la ubicación central. Con el objetivo de disponer de perspectivas y de disfrutar de vistas, ya no solo los enclaves principales y de mayor densidad deben ver el mar sino prácticamente todo el resort incluso los jugadores en el campo.

Por último, las medidas correctoras, protectoras y compensatorias:

Asunción del color local en las edificaciones.

Presencia de la piedra local en recubrimiento de muros.

Previa ejecución de todos los trabajos de movimientos de tierras que demanda el resort.

Trasplante de la flora presente, autóctona o introducida, al campo de golf.

Equilibrio de masas en el movimiento de tierras.

Resta un último extremo por dilucidar y es el relativo a los movimientos de tierras y aprovechamiento de materiales pétreos como recursos:

Se ha realizado un estudio geológico - geotécnico tendente a diseccionar los recursos de suelo disponibles llegando a las siguientes conclusiones:

Deberá existir un balance de masas equilibrado, esto es, no se dependerá del ámbito exterior ya sea para acopio ya sea para vertido. En este sentido todos los litotipos de 1 a 6 son adecuados (ver mapas geológicos) para escolleras y pedraplenes de aplicación en el puerto deportivo, destacando las ignimbritas soldadas del litotipo 2 que permitirán obtener bloques de más calidad.

Los depósitos aluviales antiguos son suelos adecuados para terraplenes así como para explanadas, a utilizar en edificación y afirmados.

Asimismo los litotipos señalados permiten producir roca de machaqueo para áridos aptos para el hormigón.

En síntesis, se cualifica una autosuficiencia de materiales para la producción del nuevo resort urbanizado y construido.

Se aporta hoja reveladora de áreas de desmonte y terraplen.

Se termina este epígrafe ambiental **EVALUANDO LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES** de las determinaciones del Plan y se hará de forma sumaria a título de síntesis: En cuanto a efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del Plan, explicado de forma reiterada como se ocupa el valle, engastando las edificación de baja densidad en un Campo de Golf, aspirando ambos usos a una resultante paisajística de alta calidad ambiental, siempre presente en los momentos de diseñar el Sistema General Dotacional, queda por elevar a conclusiones todo lo dicho, en cuanto a efectos ambientales derivados para la edificación en altura. Y así se ha reiterado la ecuación, o mejor la igualdad, altura igual a calidad del producto turístico en este enclave concreto. Puede quedar la duda de orden paisajístico, el temor a la formación de pantallas. Sobre esto resta por afirmar que en la escenografía inicial, existían laderas meteorizadas que definían y acentuaban el paisaje. Con las directrices aportadas, la ladera, con su misma piedra será sustituida por una edificación que repita el acento que las laderas establecían en el paisaje primitivo. Imposible de evaluar por depender el resultado final de cada sensibilidad o acaso sentimentalidad, solo podemos afirmar que nuestra solución, concretada en la alternativa A, aporta un espacio construido donde la variable ambiental paisaje se ha traducido, pero no extinguido.

Alternativas contempladas: Ya se ha relatado la secuencia de alternativas planteadas en lo referente a la urbanización y que se recogen en el plano nº 6. Comportando en todas ellas el mismo impacto, que no es otro que el de la utilización del espacio, este se ocupa acentuando en cada alternativa la componente paisajística del resort final. En lo que se refiere a la edificación ya se han barajado alternativas y estipulado directrices de ocupación en planta y secciones.

Medidas correctoras, protectoras y compensatorias

Se ha descrito anteriormente.

Recursos eliminados y recursos repuestos. Parámetros ambientales afectados y procesos inducido. Se elimina paisaje agrícola y la flora. Se repone paisaje urbano, y la misma flora trasplantada. El suelo mineralizado se recupera por el cese del riego con aguas duras. Se repone globalmente el recurso agua.

La tierra utilizada en la urbanización, incluso en las obras marítimas proceden de los desmontes del ámbito de actuación y del túnel a realizar. Incluso se prevé en la construcción, el aprovechamiento del terreno, cosa que se deduce del estudio Geológico Anexo.

Terminamos remitiendo a Ordenanzas las siguientes propuestas:

El color de los recubrimientos en piedra en edificaciones y muros.

El trasplante tanto de las especies autóctonas como introducidas.

La ejecución previa de buena parte de los movimientos de tierras del resort.

La realización de un proyecto de urbanización con equilibrio de masas en cuanto al terreno que se modifica.

La ubicación preferentemente subterránea de los aparcamientos en cada parcela, al menos en un 50% de lo reglamentariamente dispuesto.

El Estudio Económico - Financiero asumirá en el epígrafe "Medidas Ambientales" la implantación y gestión de las medidas ambientales programada, que serán trasladadas al Proyecto de Urbanización.

14.- USOS GLOBALES, COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES

Se establecen los siguientes usos globales y sus pormenorizados.

a) Global = Turístico

Pormenorizados: a.1. Hotel.

a.2. Hotel Apartamentos.

a.3. Apartamentos.

a.4. Bungalows..

a.5. Villas.

Se establece la compatibilidad de usos de hotel, y Hotel de Apartamentos como respuesta a la tendencia actual del turismo de alta calidad que hace convivir el hotel y el hotel de apartamentos, siempre en un régimen de explotación hotelera pudiéndose vender un producto de alojamiento en régimen de uso a tiempo compartido que es hotel en otra parte del recinto.

En las parcelas de hotel y hotel apartamentos se establece la compatibilidad de bungalows y villas en un 20% de las camas.

Para no poner en peligro la calidad turística de la zona el uso compatible tendrá igual o superior número de llaves que estrellas tenga el uso principal y ese uso compatible será turístico.

b) Global = Industrial

Pormenorizados:

b.1. Almacenaje: En la medida que el resort es unidad de explotación, se hace preciso disponer de ubicaciones de almacén.

b.2. Artesanía: como línea de encontrar sinérgias que creen empleo y potencien nuestra cultura.

c) Uso global: Terciario

Usos pormenorizados:

c.1. Comercio: Pueden ser "quioscos" compatibles como el uso pormenorizados de espacios libres o con el global de transporte, "local comercial" compatible con el uso global turístico y centro comercial en parcela exclusiva.

c.2. Oficinas: que es compatible en los usos globales turísticos, industrial y otros usos terciarios.

c.3. Salas de reunión: que es compatibles con los usos globales turísticos, pormenorizados de "Centro Comercial" y con el uso pormenorizado de equipamiento comunitario.

d) Uso global dotacional

Usos pormenorizados:

d.1. Sistema general privado: no forma parte del Plan Parcial.

d.2. Sistema general viario: no forma parte del Plan Parcial.

d.3. Equipamientos comunitarios: Puede ser equipamiento social - cultural, sanitario, social administrativo y deportivo.

d.4. Espacios libres: Pueden ser jardines o áreas peatonales.

d.5. Servicios urbanos: que pueden ser mercado de abasto, servicios de la administración y otros servicios urbanos, incluye los Servicios infraestructurales: son servicios de la urbanización como áreas de saneamiento, depuración, desalación, eléctricos y otros. Incluye la fabricación a accesorios al servicio de Resort.

e) Global transporte

e.1. Red viaria.

e.2. Aparcamientos: Puede ser garajes o aparcamientos públicos.

e.3. Servicio al vehículo: estación de servicio y mantenimiento de vehículos.

Tabla de compatibilidades y usos complementarios: se adjunta a continuación.

TABLA DE USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES

	a1	a2	a3	a4	a5	b1	b2	c.1.1	c.1.2	c.1.3	c.2	c.3	d.3	d.4	d.5	e.6
a1	.	x 100	.	x 20	x 20	c	c	c	c	c	c	c	.	c	c	.
a2	x 100	.	.	x 20	x 20	c	c	c	c	c	c	c	.	c	c	.
a3
a4	x 20	.	c	c	c	c	c	c	.	c	.	.
a5
b1	c	.	.	.	.	c	c
b2	c	.	.	c	.	.	.	.	.
c.1.1
c.1.2
c.1.3	c	c	c	c	.	c	c	c	c	c	.
c.2
c.3
d3	c	.	c	.	c	.	.	c	c	.
d4	c	.	c	.	.	.	.	.	.	.	.
d5	c	.	.	.	.	c	.	.	.	.	.
e3	c	.	.	.	.	c	.	.	.	.	.

x20 compatible un 20% de la edificabilidad del uso dominante.

c complementario.

15.- DOTACIONES URBANISTICAS, CONEXIONES

Las dotaciones de los servicios urbanísticos y sus soluciones serán las que siguen:

Abastecimiento de aguas:

Se prevé una dotación de 200 litros por habitante y día y 4 litros por m² de equipamiento. El origen de las aguas está en un pozo de 15 l/seg, ubicado en la finca (1.300 m³/día), la depuración del agua utilizada y su posterior reuso y la desalación de agua de mar.

Demandas:

1.600 m³/día en urbanización.

1.850 m³/día en Campo de Golf.

Ofertas:

1.300 m³ día procedente de pozo existente en el ámbito del Sector y vinculado a la finca en su actual destino agrícola.

2.000 m³ día procedente de desalación.

1.800 m³ día procedente de la depuración.

Mezclas coyunturales del primer y segundo elemento de la oferta dirimirán el abasto público y del primer y tercer elemento resolverán el riego del campo de golf. Cualquier disminución de los caudales de pozo, será sustituido por un mayor caudal de agua desalada.

Electricidad:

La energía eléctrica es suministrada en alta tensión por la línea que une los transformadores 1668 S. Mg y 1163 S.Mg a la altura del apoyo 6 que deriva hasta la estación 1763 S Mg. Tras un recorrido de 250 metros exteriores al Plan, siguiendo la traza del Camino del Platero, entra en el ámbito del Plan, donde conecta 17 estaciones transformadoras en un recorrido subterráneo de 11.500 metros. Se prevé una dotación de un kilovatio por cama, 100 vatios por m² comercial y otros equipamientos. El uso industrial tendrá dotación de 125 vatios por metro cuadrado construido.

16.- SERVICIOS URBANOS

Viario: El viario se desarrollará a partir de la glorieta central donde entronca el futuro ramal de la GC-1 con la C-812. Desarrollo mínimo y sección más frecuente de la calzada, de seis metros con acera a uno o ambos lados. En el plano nº 13 se identifican todas las sección tipo.

Abastecimiento: Desde la ubicación de la desaladora, al pie de la Montaña de Amadores se desarrolla una impulsión que lleva las aguas a la presa existente con capacidad para 4.800 m³. Desde esta ubicación se desarrolla una red por gravedad excepto para una parte de la parcela T-6, para la parcela SI-2 y el equipamiento sanitario que recibirán el abasto por bombeo.

Saneamiento: Las aguas residuales se conducen según dos cuencas y dos bombeos a la depuración ubicada en el Barranco del Lechugal, en la parcela SI-1. Una vez depurada se bombea a la parcela SI-2 donde se dispondrá de un depósito para 3.500 m³ de regulación de esa agua depurada para riego.

Red eléctrica: Se proyecta una línea de alta tensión que une del orden de dieciséis transformadores en un recorrido subterráneo que tendrá un desarrollo aproximado de 11.000 metros.

El alumbrado público dispondrá báculos de 8 metros de altura para viario y seis metros de altura para los recorridos peatonales con separaciones indicativas de 25 a 30 metros y lámparas de 150 vatios.

17.- APARCAMIENTOS

La política de aparcamientos se concreta en la disposición de 4.540 plazas a ubicar en cada parcela según su edificabilidad. En cada ubicación se reservaran un 2% de las plazas para usuarios minusválidos, de dimensiones 3,30 metros por 4,50 metros. En usos turísticos el 50% irá en garaje en parcela y otro 50% en subterráneo en una localización conjunta y con acceso directo desde un vial público o bien en superficie, en un contexto de espacio arbolado. Este 50% será de uso público y dominio privado. En el resto de las parcelas el proyecto de edificación ubicará sus correspondientes aparcamientos en garaje o aparcamiento techado público.

18.- ARTICULO 64. DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Ya se ha justificado la conveniencia de esta iniciativa urbanizadora.

Los propietarios afectados son:

Taugal S.A. con sede social en, Tomas Morales 26, Las Palmas de Gran Canaria.

Herederos de Luis Martín Suárez, Bernardo de la Torre 49, Las Palmas de Gran Canaria.

Alfredo Martín Suárez, Isla de Cuba 21, Las Palmas de Gran Canaria.

Marcelino Martín Suárez, Víctor Hugo 2 Las Palmas de Gran Canaria.

Celestino Montesdeoca Henríquez, Playa de Tauro, Mogán.

Manuel Batista Martín, Tomas Morales 9, Las Palmas de Gran Canaria.

Ilustre Ayuntamiento de Mogán, General Franco s/n – Mogán.

El sistema de actuación es el de Compensación en cada polígono. Las obras se ejecutarán por contrata o por urbanizadores incorporados a las Juntas de Compensación. La conservación la realizarán las Juntas de Compensación.

Los medios económicos con que cuenta el promotor son la misma propiedad de los terrenos y la capacidad financiera de Anfi del Mar que ya se ha mencionada anteriormente.

No existe previsión de construir edificios dotaciones dentro del ámbito del Plan. Fuera del Plan si existe este compromiso que se deduce del acuerdo urbanístico existente e incorporado al estudio económico – financiero.

*Los compromisos del promotor son:
Equidistribuir presentando los proyectos de compensación de los dos polígonos en un año desde la aprobación del Plan Parcial.*

A ceder una vez se produzca la inscripción del Proyecto de Equidistribución. Las cesiones y la compensación del 10% del Aprovechamiento Lucrativo Total se producirá en todo caso, en el plazo fijado por Convenio Urbanístico.

A avalar con el 6% de su valor, el coste de las obras para lo cual precisará un Convenio con el Ayuntamiento que concrete la cuantía de los estrictos costes de urbanización o aval sustitutorio.

A urbanizar, presentando los Proyecto de Urbanización de ambas Unidades de Ejecución en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, ejecutando la urbanización en etapas según lo dispuesto en el epígrafe siguiente.

El Proyecto del Sistema General Dotacional se presentará a los seis meses de la aprobación de la Modificación de las NN.SS. quedando el proyecto de Obras del Sistema General viario a expensas del acuerdo con la Administración. Asimismo, el Plan Especial del Puerto Deportivo se presentará a los tres meses de la aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Al mantenimiento de la urbanización constituyendo una Entidad de Conservación, de acuerdo con las Normas Subsidiarias del Municipio y el artículo 68 del Reglamento de Gestión. La duración de la Entidad de Conservación es indefinida y no decae con la recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, quedando sustituidas o redefinidas sus funciones en ese momento mediante un Convenio Urbanístico.

A desalar el agua que se precisa en este Plan Parcial y a su distribución cumpliendo las normas de calidad de la legislación española y de las directivas comunitarias.

A depurar las aguas utilizadas, al reuso o eventual vertido por emisario submarino.

A realizar con la Administración de Carreteras la permuta de viales establecida en este Plan cediendo los terrenos que pertenecientes a este Plan Parcial están considerados como Sistema General Viario, incluso los precisos para la zona de dominio público.

Entre la ejecución del desmonte y la construcción de los edificios en altura, no se podrá superar la duración de un año. El Plan de Etapas del túnel o del puerto podría ser motivo de modificación de este plazo previa justificación y modificación puntual de esta determinación.

En el proyecto de urbanización se incorporará un Anexo de contenido ambiental, precisamente presupuestado y donde se someterá a control los siguientes parámetros:

Movimiento de tierras. Periodo de su ejecución.

Niveles acústicos.

Desarrollo pormenorizado de los espacios libres del litoral con destino a jardines.

Tránsito de vehículos pesados.

Trasplante de vegetación existente.

19.- SISTEMA DE GESTION. DIVISION EN POLIGONOS. **PLAN DE ETAPAS.**

Se prevén dos polígonos de actuación. Estas dos unidades de ejecución corresponden con los dos ámbitos que tiene este Plan Parcial, el primero en función del Campo de Golf y el segundo en torno al Parque Litoral y al Puerto Deportivo. Son dos turismos distintos, por ello dos ofertas distintas que pueden separar a los efectos de una mejor gestión en la ejecución del planeamiento. La división en polígonos propuesta permite a cada polígono asumir las cesiones previstas en el Plan, hacen posible su distribución equitativa y tienen entidad bastante, técnica y económicamente.

Los datos principales son:

	Superficie	U. A.	U.A.
Polígono I	709.833	315.535	0,444
Polígono II	130.974	56.905	0,434
TOTAL	840.807	372.440	0,4430

El polígono uno tendrá dos etapas de cuatro años cada etapa y el polígono dos tendrá una sola etapa de cuatro años. Ambas unidades de ejecución iniciarán su ejecución simultáneamente a partir de que el Plan Parcial entre en su fase ejecutiva y computándose en cualquier caso a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y Equidistribución para cada Unidad de Ejecución. En el Plano número doce del Plan Parcial se especifican las dos etapas en que se ejecutará el polígono número uno.

Las obras de los Sistemas Generales Viarios y Dotacional Privado serán ejecutadas por el promotor en un plazo de dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización o Proyecto Básico del Dotacional Privado según el caso, debiendo contar para el primer caso con la anuencia de la Administración competente, fecha que lo será de computo de plazo.

El Campo de Golf se construirá en la primera etapa del polígono uno. La concesión de licencias para edificaciones alojativas queda vinculada a la terminación del Campo de Golf si bien pudieran otorgarse licencias cuyas obras terminen al tiempo que el Campo de Golf. Por otra parte la explotación turística queda vinculada a la explotación del Campo de Golf de forma que si desapareciese la explotación de este, cesará la autorización turística para la actividad alojativa.

20.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

Resulta comprometido explicar la viabilidad de un resort tan complejo donde han de coexistir oferta en tiempo compartido y hoteles convencionales de gran lujo. El único sistema es ver la repercusión por cama turística y declararla aceptable.

Total coste de Urbanización	5.332 millones.
Coste del Puerto Deportivo	2.400 millones.
Coste Campo de Golf	1.000 millones.
Coste del terreno	3.000 millones.
Coste Convenio con el Ayuntamiento, en la construcción de 100 viviendas, un equipamiento escolar con deportivo	750 millones.
TOTAL	12.482 millones.

La repercusión por cama asciende a 1,58 millones que el promotor declara asumible por una iniciativa como la que planifica este Plan Parcial, en momentos cuando no se deprima la demanda del sector turístico. Campo de Golf y Puerto Deportivo son explotaciones ajenas a la equidistribución de una y otra unidad de ejecución, pese a lo cual se ha incorporado su coste en este estudio para obtener la mejor información en cuanto a la viabilidad del Resort en su globalidad.

21.- APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS Y APROVECHAMIENTO MEDIO

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD PRINCIPAL	EDIFICABILIDAD COMPLEMENTA	M2 SUELO POR CAMA	COEFICIENTE DE HOMOGENEI.	U.A.
T-1	59.316	59.316	5.931	50	0,7	45.673
T-2	45.094	45.094	4.509	50	0,7	34.722
T-3	20.000	20.000	2.000	50	0,7	15.400
T-4	29.864	29.864	2.986	50	0,7	22.995
T-5	18.000	18.000	1.800	50	0,7	13.860
T-6	69.476	62.537	6.253	55	0,7x0,7	33.707
T-7	14.485	9.050	905	80	1	9.955
T-8	24.038	15.000	1.500	80	1	16.500
T-9	22.763	12.850	985	89	1	13.835
T-10	5.855	2.550	255	115	1	2.805
T-11	14.687	6.350	635	115	1	6.985
T-12	19.177	8.300	830	115	1	9.130
T-13	5.930	1.250		237	1	1.250
T-14	6.336	2.750	275	115	1	3.025
T-15	5.900	1.250		236	1	1.250
T-16	19.400	8.400	840	115	1	9.240
T-17	18.176	7.900	790	115	1	8.690
T-18	15.600	6.750	675	115	1	7.425
T-19	10.214	4.400	440	115	1	4.840
T-20	25.290	11.000	1.100	115	1	12.100
T-21	68.132	28.388	2.838	126	1x0,7	20.829
T-22	35.368	17.684	1.768	115	1x0,7	11.820
C-1	27.412	18.000			2,90	52.200
C-2	2.650	3.975			1,80	7.155
ESC-1	13.157	3.938			0,6	2.363
ESC-2	5.070	2.028			0,6	1.217
E.S.	10.840	8.672			0,4	3.469

SI-1	4.857	2.914		
SI-2	10.242	2.048		
SI-3	2.814			
SV-1	2.000	500	0,6	300
TOTAL	632.143	420.758	36.949	372.440

A efectos de la equidistribución se resuelve que la aportación de cada propietario es proporcional a los terrenos incorporados a la unidad de ejecución.

De resultas del estado actual del mercado y previa constatación con los servicios municipales una cama, 50 m² construidos equivale en valor a efectos de la adjudicación de parcelas a 17,25 metros cuadrados de uso comercial en gran centro comercial y 9,75 m² en pequeña área comercial. Por ello los coeficientes de homogeneización que están en la tabla anterior responden a lo que el mercado y la realidad hoy manifiestan en áreas de actual actividad inmobiliaria. El equipamiento público tiene un coeficiente de 0,6 excepto el sanitario que tiene el 0,4. A la edificación en altura por su menor demandarse sujeta se lo aporta de un coeficiente 0,7. El coeficiente de localización se aplica solo a las parcelas alejadas del litoral. Tiene un valor 0,7 y afecta a las parcela T-6, T-21 y T-22.

Se aplica a cada parcela un solo coeficiente de uso, el del uso preponderante.

A esta relación de coeficientes no es ajeno el hecho de que el Campo de Golf, el túnel y el Puerto deportivo lo asume el titular del Polígono 1.

Aplicando los coeficientes de homogeneización, el aprovechamiento total es 372.440 unidades de aprovechamiento.

Al Ayuntamiento de Mogán le corresponde el 10% del aprovechamiento lucrativo total y será objeto de convenio la cesión del referido aprovechamiento o su compensación en metálico.

Este 10% del aprovechamiento urbanístico asciende a 31.554 U.A. en el Polígono 1 y a 5.690 U.A. en el Polígono 2, cuya concreción se producirá en el convenio urbanístico y en el Proyecto de equidistribución correspondiente.

Existe una parcela, la SI-3, que es el recinto de un pozo en explotación. Esta parcela no sufre transformación, quedando ajena al ejercicio de la equidistribución y de los deberes de urbanización.

22.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

Turístico - Hotelero

PARCELA	SUPERF. M2	EDIFIC. PRINCIP. M2	EDIFIC. COMPL. M2	N ^a CAMAS	EDIFIC. M2/M2	POLIG.
T-1	59.316	59.316	5.931	1.186	1,1	1
T-2	45.094	45.094	4.509	902	1,1	1
T-3	20.000	20.000	2.000	400	1,1	1
T-4	29.864	29.864	2.986	597	1,1	2
T-5	18.000	18.000	1.800	360	1,1	1
T-6	69.476	62.537	6.253	1.251	1,0	1
TOTAL	241.750	234.811	23.479	4.696		

Conjuntos apartamentos turísticos

PARCELA	SUPERF. M2	EDIFIC. PRINCIP. M2	EDIFIC. COMPL. M2	N ^a CAMAS	EDIFIC. M2/M2	POLIG.
T-7	14.485	9.050	905	181	0,687	2
T-8	24.038	15.000	1.500	300	0,687	2
T-9	22.763	12.850	985	257	0,564	1
T-10	5.855	2.550	255	51	0,479	1
T-11	14.687	6.350	635	127	0,476	1
T-12	19.177	8.300	830	166	0,476	1
T-13	5.930	1.250		25	0,21	1
T-14	6.336	2.750	275	55	0,477	1
T-15	5.900	1.250		25	0,21	1
T-16	19.400	8.400	840	168	0,476	1
T-17	18.176	7.900	790	158	0,478	1
T-18	15.600	6.750	675	135	0,476	1
T-19	10.214	4.400	440	88	0,474	1
T-20	25.290	11.000	1.100	220	0,478	1
T-21	68.132	27.050	2.705	541	0,436	1
T-22	35.368	15.350	1.535	307	0,477	1
TOTAL	311.351	140.200	13.470	2.804	0,484	

Comercial

PARCELA	SUPERF. M2	EDIFIC. PRINCIP. M2	EDIFIC. COMPL. M2	N ^a CAMAS	EDIFIC. M2/M2	POLIG.
C-1	27.412	18.000			0,657	1
C-2	2.650	3.975			1,50	2
TOTAL	30.062	21.975			0,731	

Otros equipamientos

PARCELA	SUPERF. M2	EDIFIC. PRINCIP. M2	EDIFIC. COMPL. M2	N ^a CAMAS	EDIFIC. M2/M2	POLIG.
ESC-1	13.157	3.938			0,30	1
ESC-2	5.070	2.028			0,40	1
S.E.	10.840	8.672			0,80	1
SI-1	4.857	2.914			0,60	1
SI-2	10.242	2.048			0,20	1
SI-3	2.814					1
TOTAL	46.980	19.600			0,4172	

Otros equipamientos

PARCELA	SUPERF. M2	EDIFIC. PRINCIP. M2	EDIFIC. COMPL. M2	N ^a CAMAS	EDIFIC. M2/M2	POLIG.
SV-1	2.000	500			0,25	2
TOTAL	2.000	500			0,25	

RESUM						
TOTAL	632.142.	420.758	36.949	7.500	0,7240	

Resumen final sector

<i>Superficie parcelas</i>	632.143	75,19%
<i>Espacios libres</i>	124.972	14,86%
<i>Viario</i>	71.080	8,45%
<i>Cauce público</i>	12.612	1,50%
<i>Superficie total</i>	840.807	100%
<i>Edificabilidad sector</i>	0,54	

Resumen final suelo apto para urbanizar

<i>Superficie parcelas</i>	632.143	40,98%
<i>Espacios libres</i>	124.972	8,10%
<i>Viario</i>	71.080	4,61%
<i>Cauce público</i>	12.612	0,82%
<i>Sistema general deportivo</i>	680.234	44,10%
<i>Sistema general viario</i>	21.503	1,39%
<i>Edificabilidad S.A.U.</i>	0,296	
TOTAL	1.542.544	100%

23. ORDENANZAS REGULADORAS

DEFINICION Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

LA FUNCION ORDENANCISTA DE LAS UNIDADES URBANISTICAS DE REFERENCIA.

1. La unidad urbanística de referencia es el área delimitada de suelo sobre cuya superficie se aplican los parámetros establecidos en estas Ordenanzas.

Su definición es precisa en los planos de zonificación y parcelario de forma que resulta inequívoca la aplicación de los caracteres alfanuméricos referidos.

2. Modificación, segregación y agregación de parcelas.

Identificada la parcela mínima a los efectos de la posibilidad de redacción y ejecución de un proyecto de ejecución, la segregación y/o agregación de parcelas se puede realizar en un Proyecto de Parcelación de acuerdo con la legislación vigente. Si la parcela incluye viarios rodados o peatonales de carácter privado, comportará la tramitación de un Estudio de Detalle.

3. Linderos de las parcelas. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes o de los espacios libres públicos o privados con que colindan y están exentos de edificación.

4.- Superficie de las parcelas. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de la parcela.

5.- Alineaciones y rasantes oficiales. Hay alineaciones exteriores que fijan el límite entre las parcelas y los viales públicos y alineaciones interiores que determinan en el interior de las parcelas los límites de la edificación y el espacio interior no edificable. Las primeras quedan fijadas en el plano de zonificación. Las segundas se desprenden de las resultantes normativa.

Las rasantes oficiales son valores de la cota Z, en referencias UTM y que se fijan en cada parcela como condición normativa respecto a los viales o respecto a una línea de nivel del terreno resultante o respecto a la parcela urbanizada, definida ésta en el plano n° 8; "el resort urbanizado".

Por regla general la rasante en una parcela será la de la vía pública en el punto medio de tramos de fachada de 25 metros si está la construcción a menos de cinco metros de la misma y la de la parcela urbanizada en el resto. En todo caso, una edificación podría ajustar este precepto en +- 2 metros pues ninguna edificación puede quitar vistas a otras.

Esta es la definición general de rasante para todo el resort urbanizado. En las parcelas T1, T2, T3, T4 y T5 opera la misma concreción de la rasante en una primera fachada edificada de 4 plantas, cuya coronación servirá de rasante a otra segunda fachada edificatoria.

6. Fondo y ancho de parcela. Debido a la irregular forma geométrica de las parcelas, el fondo y ancho de cada parcela carece de determinación normativa. A los efectos de posibles segregaciones, el fondo es la longitud que une los puntos medios de los elegidos como lindero frontal y posterior. El ancho se entiende como la longitud variable que une dos puntos de linderos laterales opuestos trazados perpendicularmente a la línea que mide el fondo de la parcela. Por ancho medio se entenderá la longitud resultante de dividir la superficie de la parcela por el fondo de la misma. Anchos mínimos y máximos serán respectivamente las líneas de ancho de parcela con menor y mayor longitud.

7. Parcela urbanizada. Es el área que una vez terminada la urbanización con el movimiento de tierras que el resort conlleva quedará formada por una geometría continua y se corresponde con los niveles inferiores de los volúmenes y sobre lo que discurrirá un peatón a través de las áreas no edificadas.

Están relacionadas con las vías públicas por su condición de referencia UTM que al tiempo mide la rasante oficial.

8. *Todo proyecto que suponga construir sobre una superficie que supere los 500 m² deberá incluir entre sus determinaciones técnicas:*

- *Planta topográfica del terreno urbanizado con las curvas de nivel. Como plano oficial coincidirá con el plano del terreno urbanizado.*
- *Planta de la parcela urbanizada, con cotas UTM de cada plano o superficie que conforma la parcela edificada.*
- *Plano de superposición de ambas.*

9. *Condiciones para la edificación de una parcela:*

Condiciones de planeamiento. Tener aprobado el Plan Parcial o el correspondiente planeamiento general que desarrolle las determinaciones propias de ese planeamiento de desarrollo, aparte de su exacta calificación para el uso pretendido.

Condiciones de urbanización. Tener resueltos los accesos con pavimentación completa y disponer de agua, alcantarillado, pluviales y suministro de energía eléctrica y telefonía. O estar garantizada la ejecución simultánea de edificación y urbanización en caso contrario.

Condiciones de gestión. Haber cumplido los compromisos de gestión que les sean de aplicación.

Condiciones dimensionales. Satisfacer las condiciones dimensionales y de forma de las presentes ordenanzas o el planeamiento de su ámbito específico en relación a superficie y linderos.

Para que una parcela merezca la consideración de solar debe cumplir con las anteriores prescripciones al tiempo que tener señaladas alineaciones y rasantes por la administración municipal.

DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

10. *Definición.*

- a) *Son las condiciones con las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela, mediante referencia a los elementos que definen*

ésta, así como la parte de parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación.

- b) A efectos de la aplicación de las condiciones normativas de este capítulo y el siguiente, se entiende por edificio el volumen construido por encima de la parcela urbanizada, con unidad geométrica aparente en si mismo.

11. Retranqueos o separación a linderos.

- a) Es la separación (mínima u obligatoria) que, de acuerdo con las condiciones normativas de cada ámbito de ordenación, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos desde el elemento más saliente de la fachada, salvo que se trate de elementos decorativos tales como molduras, aleros, cornisas etc, no mayores de 30 centímetros.
- b) Si bien el retranqueo de cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado se permitirá la ocupación del subsuelo de éste mediante sótanos y construcciones totalmente subterráneas.
- c) No tendrán que respetar los retranqueos a linderos las construcciones de jardín en suelo privado, no vinculadas funcionalmente a la edificación, tales como aparcamientos cubiertos sin cerramiento lateral, barbacoas, juegos infantiles o pérgolas, ni los elementos de protección de contadores e instalaciones de los servicios público.

12. Separación entre edificios

- a) La separación entre dos edificios es la menor distancia horizontal que existe entre sus fachadas más próximas, o elementos más salientes de las mismas en su caso, excluyendo los elementos decorativos tales como molduras, aleros, cornisas, etc. no mayores de 30 centímetros, tanto si éstos están en la misma parcela como en parcelas colindantes. Fachada de un edificio es todo paramento vertical, exterior del mismo, con ventanas o huecos de iluminación.
- b) Todo paramento de un edificio debe estar separado de cualquier punto de cualquier otro edificio a la misma cota y en su punto más saliente una distancia igual a dos tercios de la altura del mayor y como mínimo

seis metros. Dicha distancia se medirá desde el elemento más saliente de la fachada salvo que se trate de elementos decorativos como cornisas, molduras, aleros, etc. no mayores de 30 centímetros.

13. Fondo edificable. Frente edificable.

- a) El fondo edificable fija la profundidad máxima que puede ocupar la edificación sobre la parcela urbanizada.
- b) De acuerdo con lo anterior, el fondo edificable debe entenderse como parámetro definitorio del área de máxima ocupación, sin perjuicio de que ésta no se llegue a conseguir debido a la existencia de normas más restrictivas en el ámbito de ordenación, como por ejemplo, retranqueos (frontales o traseros), porcentaje de ocupación, edificabilidad, etc.
- c) El frente edificable de cada edificio es libre en su dimensión en metros lineales.

14. Superficie ocupada

- a) Es la superficie de la figura poligonal definida por la proyección sobre el plano de la rasante del terreno de la edificación. En esta proyección no se considerarán las plantas subterráneas ni los cuerpos volados sobre la vía pública que cumplan sus limitaciones normativas y sí los cuerpos volados cuya proyección quede dentro de los linderos de la parcela. Así mismo, para obtener el valor superficial final se descontará la dimensión de los patios de parcela que pudiera haber interiores al perímetro de la proyección.
- b) La superficie ocupada será igual o inferior a la establecida normativamente en cada parcela en las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente.

15. Determinación Normativa de la superficie ocupada

- a) La superficie ocupada máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de

disposición y/o las de edificabilidad, bien directamente, con la fijación de coeficiente de ocupación.

- b) El coeficiente de ocupación es el cociente adimensional resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela. El coeficiente de ocupación se expresa mediante una cifra menor o igual que la unidad (o menor o igual que cien (100) si se denomina porcentaje de ocupación). El producto de la superficie total de la parcela por el coeficiente de ocupación resulta el valor máximo normativo de la superficie ocupada.
- c) El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, será éste último valor el de aplicación.

DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.

16. Determinación Normativa de la superficie edificable

- a) La superficie edificable máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de ocupación y nº de plantas o altura, bien directamente, con la fijación de coeficiente de edificabilidad.
- b) El coeficiente de edificabilidad es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima (de carácter normativo) y la superficie total de la parcela, expresado en m^2/m^2 . Del producto de la superficie total de parcela (en m^2 de suelo) por el coeficiente de edificabilidad resulta el valor máximo normativo de superficie edificable en la parcela (en m^2 de techo).
- c) El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un índice máximo de edificación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si por aplicación de otros parámetros normativos (como el porcentaje de ocupación, la altura máxima, etc) resultase un valor de la superficie edificada máxima distinto del que se obtuviera por aplicación directa del coeficiente de

edificabilidad, será el valor máximo de superficie techada en esa parcela el que fuera el menor de ambos.

17. Superficie edificada

1. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que lo componen tal como se establece en el párrafo siguiente.
2. La superficie edificada en cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma. Para el cómputo de la superficie edificada de cada planta se atenderá a los siguientes criterios normativos:
 - a) No computarán como superficie edificadas los soportales o plantas bajas aporricadas, los pasos de acceso a espacios libres públicos, los patios interior sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuarto de basura.
 - b) Asimismo no se computarán como superficie edificada los espacios, en planta sótano o semisótano, destinados a usos no vivideros, tales como aparcamientos de vehículos y almacenes.
 - c) Las plantas semisótano computarán como superficie edificada solo en un 60% de su dimensión real, salvo lo contemplado en el párrafo anterior.
 - d) Los cuerpos volados computarán como superficie en un 100% de sus dimensiones si son cerrados y en un 50% si son abiertos. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores.
 - e) No computarán como superficie edificada, las terrazas y pasillos descubiertos, así como los espacios cubiertos con pérgolas o estructuras ligeras abiertas, aisladas o adosada a la edificación.
 - f) Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubiertas inclinadas habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área en que tengan una altura libre no menor de 2,20 m y en un 50% en el resto de la planta.

- g) *El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.*

18. Alturas de la edificación. Medición en metros.

- a) *La altura de la edificación es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical; esta dimensión se mide desde la proyección de la línea de intersección del edificio con la parcela urbanizada hasta la proyección de la cornisa o coronación. En el primer caso se denomina altura de cornisa, definida ésta como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el paramento exterior de la edificación. En el segundo caso se denomina altura de coronación, definida ésta como el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbrera más alta del edificio.*
- b) *La altura exterior de la edificación a vía pública es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical coincidente con la alineación exterior de la parcela; esta dimensión se mide desde la rasante de la vía o espacio público hasta la proyección de la cornisa o coronación, según se denomine al remate del edificio, de acuerdo con lo definido en el párrafo anterior.*
- c) *La altura aparente (h), en edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de cornisa de la edificación y la de encuentro del plano del pavimento de la planta más baja, que denominaremos cota de referencia de la edificación.*

19. Medición de la altura de la edificación a parcela urbanizada en metros.

- a) *Para la medición de la altura en metros a parcela urbanizada, se entenderá que la altura máxima normativa debe ser cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyectan los paramentos verticales del edificio, tal como se establece en el párrafo 1 del artículo anterior.*
- b) *Por aplicación de la definición del artículo anterior, en el caso de que, por necesidades proyectuales o del terreno, el edificio tenga sus diferentes plantas dispuestas en forma escalonada, la altura a parcela*

urbanizada (altura aparente) se medirá desde la intersección del plano de la cota de referencia de la edificación con la rasante de la parcela urbanizada hasta la proyección, sobre el plano de ese paramento, de la cornisa o coronación (según sea el caso) de la planta superior; en consecuencia, el escalonamiento de un edificio no podrá significar el incremento de la altura máxima normativa que sea de aplicación.

- c) En el caso de parcelas en pendiente en las que resulte claramente inconveniente el respeto de la altura máxima a parcela urbanizada en todos los paramentos verticales y con referencia a todas las rasantes de parcela urbanizada, se autorizará que se cumpla la altura máxima en una única vertical (normalmente la que corresponda a la rasante de parcela urbanizada de cota superior) siempre y cuando se cumpla que en ninguno de los paramentos exteriores de la edificación la altura aparente supere en más de 1,50 metros la altura exterior máxima normativa.

20. Medición de la altura de la edificación en plantas.

- a) Para la medición de la altura del edificio en número de plantas, se atenderá a los siguientes criterios.

- Se contarán todas las plantas con piso sobre parcela urbanizada o rasante de alineación exterior (según sea de aplicación una u otra altura exterior) y forjado plano, incluida la planta baja.
- Los semisótanos no se contarán como plantas a efectos del número total de éstas siempre que la cara inferior del forjado que los techa se encuentren no más de cien (100) centímetros sobre la parcela urbanizada, o la rasante de vía pública en el punto donde se establece la medición de la altura de conformidad a lo establecido en el apartado b del artículo 18.
- Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de éstas.
- La entreplantas no contarán como planta a efectos del número total de éstas.
- Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado

plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de ciento veinte (120) centímetros por debajo de la intersección del faldón inclinado con el parámetro de fachada exterior.

- b) La medición de la altura exterior en número de plantas seguirá a las mismas condiciones y en los mismo supuestos que lo que se regula en el artículo anterior para la medición en metros.

21. Establecimiento normativo de la altura exterior de la edificación

- a) La altura de la edificación deberá estar siempre establecida en las normas de cada ámbito de ordenación y será un valor de obligado cumplimiento, como dimensión máxima, independientemente de las otras condiciones.
- b) La altura exterior de la edificación podrán establecerse en número de plantas y, complementariamente, en unidades métricas; o respecto a un accidente del terreno perfectamente definible de fijarse los tres valores de altura exterior máxima, los tres serán de obligado cumplimiento, y de no establecerse el segundo, la altura a cornisa del edificio en metros no podrá ser superior al producto del número máximo de plantas por tres metros (3,00), mas dos (2) metros.

22. Denominación y Condiciones de las distintas plantas de una edificación.

- a) **SOTANO** es toda una planta estanca que tiene la cara inferior del forjado de su techo a no más de treinta (30) centímetros por encima de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante en todo el perímetro de la planta. No se considerará planta sótano, en consecuencia, aquella en la sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 30 centímetros de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área la parcela urbanizada circundante a la planta sótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de sótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la mismo como sótano. En estos supuestos será sótano la superficie de esa planta que cumplá la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 12 metros del paramento en que fuera posible la apertura de huecos de más de 30 centímetros, esta distancia se medirá en proyección horizontal.

Asimismo se considera sótano las superficies no enterradas pero sí cerradas que estando a una distancia superior a 10 metros de la fachada principal tengan un destino complementario de la actividad residencial (maquinaria, almacenes, servicios, aparcamientos, etc). Si se procediera a cerrar el vial rodado que define la fachada principal, todo la superficie cerrada se considerará sótano.

- b) SEMISOTANO es toda planta que, teniendo la cota de su pavimento terminado por debajo de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante o de la rasante, tiene la cara inferior del forjado de su techo por encima de ésta no más de cien (100) centímetros. No se considerará planta semisótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 100 cm de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área la parcela urbanizada circundante a una planta semisótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de semisótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como semisótano. En este supuesto será semisótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 12 metros del paramento en que fuere posible la apertura de huecos de más de 100 cms. Esta distancia se medirá en proyección horizontal.
- c) PLANTA BAJA Es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.
- d) ENTREPLANTA es la planta que en su totalidad tienen el forjado sobre el que se apoya su pavimento en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admitirá como única entreplanta y siempre que su superficie útil no exceda el 50% de la superficie útil de la planta baja.
- e) PLANTA DE PISO es toda aquella que se sitúa por encima del forjado de techo de la planta baja.
- f) ATICO es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de fachada del edificio. Los áticos solo se admitirán cuando estén autorizados en la normativa particular del ámbito de ordenación y con las condiciones de separación que en las mismas se establezcan.

- g) *PLANTA BAJO CUBIERTA* es la planta, eventualmente abuhardillada, que se sitúa entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
- h) Todo proyecto edificatorio deberá identificar cada una de sus plantas o niveles con el nombre correspondiente de esta clasificación, en función de las características de los mismos. Toda superficie con un mismo nivel de pavimento terminado tendrá una denominación única, independientemente de que, solo a efectos del cómputo de su superficie edificable, se admita su subdivisión en plantas teóricamente distintas.
- i) Según el tipo de planta de que se trate (e independientemente de otras restricciones en razón de su uso) la altura libre mínima será la establecida en el artículo 24, salvo en los sótanos que será de 225 cms, y en las plantas bajo cubierta inclinada deberá cumplirse la altura mínima de 250 cms. medidos en la parte más alta de la cumbrera.

23. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima exterior permitida en cada ámbito de ordenación solo se permitirá la instalación o construcción de los siguientes elementos:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas. Pretiles de fachada con una altura no superior a 1,20 metros.
- b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores y otras instalaciones hasta un máximo de 4,5 metros medidos a la parte superior del forjado, incluso para la sala de máquinas.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales hasta una altura de 1,20 metros.
- d) Pérgolas y/o glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos a base de celosías de madera o similar. La altura no podrá superar a tres metros.
- e) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- f) Paneles de captación de energía solar.

g) Antenas de todo tipo, rótulos, ajardinamiento de cubiertas, arbustos.

24. Altura interior

- 1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.*
- 2. La altura libre de piso en cualquier planta no será inferior a doscientos cincuenta (270) centímetros.*

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

25. Definición y aplicación

- a) Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.*
- b) Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.*

CONDICIONES DE CALIDAD

26. Calidad de las construcciones

- a) Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurará la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.*
- b) Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.*

27. Condiciones de aislamiento

- a) Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la construcción, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.
- b) Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica Vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.
- c) Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el interior de la edificación, deberán garantizar que la emisión de ruido hacia el exterior no supere los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones.
- d) Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

28. Pieza habitable

- a) Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- b) Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado.
- c) No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo

que se trate de una vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.

- d) Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial.

29. Ventilación

- a) Toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.
- b) Toda pieza habitable dispondrá de huecos de ventilación que cumplan con lo establecido en el Decreto 47/1991 de 25 de Marzo, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.
- c) En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de 100 cm², dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo.
- d) Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm² en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire.
- e) En cocinas se preverá un sistema de evacuación de humos, estático o mecánico, con conducto independiente, emplazado sobre el aparato de cocción. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

30. Iluminación

- a) Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

- b) Toda pieza dispondrá de hueco de iluminación al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine. En baños, aseos, vestíbulo, pasillo, distribuidor, despensa y trastero no será de aplicación esta condición.
- c) Todo hueco abierto al exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 metros.

31. Unidades alojativas

- a) Es unidad alojativa exterior la que cumple algunas de las siguientes condiciones,
- Tener fachada que recaiga directamente a viario público exterior o espacio libre público o privado exento de edificación.
 - En caso de sistema de apartamentos turísticos, se entenderán también como unidades alojativas exteriores las que tengan fachada que recaigan directamente al espacio no edificado interior de la parcela privada, siempre que cumplan las condiciones de separación a lindes y estrés edificios.
 - Todas las unidades alojativas del Plan serán exteriores.

CONDICIONES DE DOTACION Y SERVICIOS

32. Definición y aplicación

Estas condiciones operarán siempre que no estén reguladas por el Decreto 165/1989 de 17 de Julio sobre "Requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos".

- a) Son las condiciones que regulan los requisitos y características de las dotaciones y servicios de las edificaciones, para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.
- b) Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

- c) Además de lo dispuesto en estas Ordenanzas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación o las que el propio Ayuntamiento promulgue como ordenanzas municipales complementarias.

DOTACION DE AGUA

33. Dotación de agua potable

- a) Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de doscientos (200) litros por habitante y día. La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
- b) En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrá otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas, que había de cumplir en todo caso la Normativa española y europea.

34. Dotación de agua caliente

En todos los edificios se preverá y asegurará el correcto funcionamiento de instalaciones de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

DOTACIONES DE ENERGIA

35. Energía Eléctrica

- a) Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a

todos los locales y permita las tomas de corriente par las instalaciones que se pudiesen disponer.

- b) *Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos de carácter técnico vigentes que sean de aplicación.*
- c) *Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificios, no podrán situarse por debajo de segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público en cuyo caso deberá introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.*
- d) *Todo los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.*
- e) *En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.*

36. Energía alternativas

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la ubicación de instalación de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicios propios del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual de la misma.

SERVICIOS DE COMUNICACIONES

37. Telefonía

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

38. Radio televisión

- a) En todos los edificios en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales, se dispondrá antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.*
- b) Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menos impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.*

39. Servicios postales

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible desde el exterior.

INSTALACION DE CONFORT

40. Instalación clima artificial

- a) Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales que podrán complementarse en su caso con instalaciones mecánicas de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.*
- b) Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación por la reglamentación vigente o que pudiera promulgarse.*

- c) *La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio.*

DOTACIONES GENERALES

41. Condiciones generales

El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el suelo libre de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada o intención lucrativa.

42. Plaza de aparcamiento

- a) *Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:*

- *Vehículos de dos ruedas: 2,5 m de largo por 1,5 m de ancho.*
- *Automóviles: 4,50 m de largo por 2,20 m de ancho.*
- *Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso Comercial): 5,7 m de largo por 2,5 m de ancho.*

- b) *No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos, de forma tal que la vía de maniobra o circulación tendrá un ancho mínimo de 4,50 m cuando los aparcamientos se distribuyan en batería y de 3,00 m cuando se distribuyan en paralelo o en espiga.*

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

43. Definición

- a) *Condiciones de seguridad son las que se establecen con el propósito de asegurar la mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.*

- b) *Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, su cumplimiento no represente desviación importante en los objetivos de la misma.*
- c) *Además de lo dispuesto en el presente capítulo, todo edificio habrá de cumplir el resto de condiciones de seguridad que se establezcan en las normas y leyes vigentes sobre la materia.*

44. Accesos a las edificaciones

- a) *Toda edificación deberá estar identificada exteriormente con señalización claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.*
- b) *Cuando así se determine en las normas de cada ámbito de ordenación o de cada uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso predominante.*

45. Señalización en el interior de los edificios

- a) *En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación, para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.*
- b) *La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la licencia de primera ocupación.*

46. Circulación interior

Será de aplicación los Decretos 149/1986 de Ordenación de establecimientos hoteleros y el Decreto 23/1989 de Ordenación de apartamentos turísticos.

47. Escaleras

Serán de aplicación los Decretos 149/1986 de Ordenación de establecimientos hoteleros y el Decreto 23/1989 de Ordenación de apartamentos turísticos.

48. Rampas

Serán de aplicación los Decretos 149/1986 de Ordenación de establecimientos hoteleros y el Decreto 23/1989 de Ordenación de apartamentos turísticos.

49. Supresión de barreras arquitectónicas

En todo edificio de uso público se aplicará el decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

50. Prevención de incendios

- a) Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96 y los Decretos 305/1996 de 23 de Diciembre y 39/1997 de 20 de Marzo y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.*
- b) Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento estipule para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendios si llegara a producirse.*
- c) Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que en*

cada caso, de acuerdo con las características de la actividad, estén determinadas en prevención de lo siniestros por fuego.

51. Prevención de las caídas

- a) Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.*
- b) La altura mínima del pasamanos de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales o que no permitan el trepado, y la distancia libre de separación entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.*

CONDICIONES AMBIENTALES

52. Definición

- a) Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.*
- b) Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para adecuar las medidas correctoras a las condiciones que se señalen en estas Normas.*

- c) *En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de los usos, las del ámbito de ordenación correspondiente y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.*

53. Compatibilidad de actividades

- a) *Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:*

- *No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las definidas por la Normativa Específica de aplicación.*
- *No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o que produzcan molestias, no susceptibles de corregirse mediante medidas correctoras.*
- *Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.*
- *Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si la hubiera, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en la Normativa Específica de aplicación.*
- *No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados por la Normativa Específica de aplicación.*
- *Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.*

- b) *Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.*

54. Lugares de observación de las condiciones

- a) *El cumplimiento de la limitación del impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano se comprobará (salvo indicación en contrario por Ordenanza específica) en los siguientes lugares:*
- *En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación,*

deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas; en los puntos de origen, en el caso de peligro de explosión.

- *En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruido, vibraciones, olores o similares.*

55. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

- a) *Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas cumplirán las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.*
- b) *No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente del que las origine.*

56. Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación ya señalados o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y total funcionamiento, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites máximos normativos.

57. Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en estas Ordenanzas. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals no superarán los valores establecidos en la Normativa Específica de aplicación.

58. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación ya especificados, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

59. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes

- a) No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.*
- b) En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectadas sin necesidad de instrumentos en los lugares ya señalados.*
- c) Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrá ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.*

CONDICIONES ESTETICAS

60. Definición

- a) Son las condiciones que se fijan sobre la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen del resort.*
- b) Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establecen con carácter general en este capítulo y con carácter específico y en función de las características de cada zona lo será por el planeamiento de desarrollo correspondiente.*

61. Condiciones generales de estética

- a) Con base en lo prevenido en el artículo 73 de la Ley del Suelo (R.D. 134 6/1976), el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultasen lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno o para cualquiera de los elementos que la conforman o inciden sobre la misma. El condicionamiento de la licencia por motivos estéticos podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (en sus especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.
- b) La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

62. Muros de contención

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los cinco metros (5,00). Si se requiere salvar desniveles mayores será preciso la utilización de abancalamientos de pendientes máximas de 60°, que deberán ajardinarse.

Los colores de los muros tanto en parcela como en la construcción del viario deberá ser de un tono beige vivo, verde grisáceo o rojo ocre en la parte alta del resort y en edificaciones en altura y de un tono beige apago en el valle. El recubrimiento de esos muros será siempre en piedra del color referido.

63. Fachadas

- a) A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se considerará como fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio.

- b) *El criterio general de integración positiva en el entorno debe entenderse no como imitación y transposición directa de las características formales de éste al edificio que se proyecte, sino como una aportación de diseño basada en la reinterpretación. Se exigirá una coherencia de lenguaje formal en la composición y los detalles, fomentando una visión clara y unitaria del conjunto. En la memoria del proyecto deberá justificarse suficientemente la solución de fachada presentada.*
- c) *En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.*
- d) *Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la composición de ésta.*
- e) *Se autorizará en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que se sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público en zonas de uso dotacional.*

64. Definición y clasificación de los cuerpos volados

- a) *Son cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio (independientemente de su consideración estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable.*
- b) *Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos incluyendo techo.*
- c) *Son cuerpos volados abiertos aquellos, que estando techados, carecen de cerramiento en todo su frente, pudiendo estar cerrados lateralmente.*

65. Condiciones generalés de los cuerpos volados

Los cuerpos volados se dispondrán en fachadas y paramentos verticales respetando una composición regular en las distintas plantas y coadyuvando a la mejor resultante arquitectónica de la que tanto depende el resultado final de este resort.

66. Elementos volados

- a) Son elementos volados todos aquéllos salientes de fachada que no pueden ser ocupado ni habitados y forman parte de la ordenación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos.
- Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.
 - Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.
 - Saliente de cubierta, tales como cornisas y aleros.
 - Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
 - Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.
- b) En ningún elemento volado funcional u ornamental podrá sobresalir del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a doscientas cincuenta (250) centímetros.
- c) Solo se permitirá la construcción de marquesinas cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o de la parcela urbanizada será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá ciento (150) centímetros.
- d) Los toldos móviles estarán situados sobre la acera de trescientos veinticinco (325) centímetros. La instalación de los mismos respetará siempre el arbolado existente.
- e) Las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros debiendo cumplir las siguientes condiciones:
- En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90 centímetros), situada sobre el dintel de los huecos y sin

cubrir éstos. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta (50) centímetros de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.

- *Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.*

Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios en ámbitos de uso predominante residencial.

- *Las muestras luminosas además de cumplir con el resto de condiciones así como las técnicas que le sean de aplicación a su instalación deberán estar situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o de parcela urbanizada.*
- *Se prohíben los carteles de tipo banderín (anuncios ortogonales al plano de fachada).*

67. Cerramientos.

- a) Los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre uno (1) y uno cincuenta (1,5) metros de materiales que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado y aumentar la altura hasta 2,5 metros mediante materiales permeables a vistas.*
- b) Se prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.*

68. Protección y fomento del arbolado y de la vegetación.

- a) El arbolado existente en el espacio público o en terrenos que no sean susceptibles de ser ocupados por la edificación deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida en plazo inmediato. El proyecto de ejecución contemplará en sus condiciones de urbanización la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito que ordene.*

- b) *En todas las parcelas será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los espacios no edificables de la parcela.*
- c) *Cualquier arranque de la flora presente deberá tener previsto su adecuado trasplante.*

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

DETERMINACIONES GENERALES

69. Definición y tipos de usos

- 1. Serán condiciones de los usos las que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser radicadas en los lugares que para ello tenga dispuesto este Plan Parcial.*
- 2. Los usos se clasifican según su nivel de desagregación en usos globales como determinación del Planeamiento General y usos pormenorizados como determinación de este Plan Parcial. A su vez en un ámbito concreto de ordenación, los usos se clasifican en predominantes o característicos, complementarios, compatibles y prohibidos.*

70. Desarrollo de la regulación de usos

Este Plan Parcial asigna a todas las parcelas del sector objeto de su ordenación el, o los, usos pormenorizados y regula los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas ordenanzas.

71.- Usos predominantes, complementarios, compatibles y prohibidos

- a) Uso predominante, es aquel que el planeamiento establece como destino principal de la parcela o terreno, y en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales, determina los parámetros normativos de aplicación. Este uso, con las condiciones que lo regulen, podrán instalarse libremente en la parcela en la que esté calificado.*

b) *Uso compatible*, es aquél que puede ser instalado en la parcela adquiriendo el mismo carácter y efectos que el predominante.

c) *Uso complementario*, es aquel que, sin ser considerado por este Plan Parcial como uso predominante o compatible, puede (y en algunos supuestos incluso debe) coexistir con el uso principal por requerimiento funcionales o urbanísticos o en otro caso acompañarlo sin generar conflicto respecto a éste. Todo uso puede, si no hay regulación expresa, disponer de un 20% de sus usos como complementarios.

d) *Uso prohibido*, es aquél cuya instalación en una parcela no está previsto en la Tabla del artículo final de estas Ordenanzas.

72.- Usos básicos o globales y pormenorizados.

a) *Existen usos básicos que se desdoblán en usos pormenorizados o concretos en su aplicación.*

a) *Uso global turístico.*

1. *Uso pormenorizado de hotel.*
2. *Uso pormenorizado de hotel apartamentos.*
3. *Uso pormenorizado de apartamentos*
4. *Uso pormenorizado de bungalows.*
5. *Uso pormenorizado de villa..*

b) *Uso global industrial.*

1. *Uso pormenorizado de almacenes.*
2. *Uso pormenorizado de artesanía.*

c) *Uso global terciario.*

1. *Uso pormenorizado de comercio.*
 - 1.1. *Kioscos.*
 - 1.2. *Local comercial.*
 - 1.3. *Centro Comercial.*
2. *Uso pormenorizado de oficinas.*
3. *Uso pormenorizado de salas de reunión y espectáculo.*

d) *Uso global dotacional.*

1. *Sistema General privado. Campo de Golf.*
2. *Sistema General Viario.*
3. *Uso pormenorizado de equipamiento comunitarios.*

4. *Uso pormenorizado de espacios libres.*
 5. *Uso pormenorizado de servicios urbanos e infraestructurales.*
- e) *Uso global de transporte.*
1. *Uso pormenorizado de red viaria.*
 2. *Uso pormenorizado de aparcamientos.*
 3. *Uso pormenorizado de instalación de servicio al vehículo.*

USO TURISTICO – RESIDENCIAL

73. Definiciones

El uso global turístico los conforman los espacios destinados al alojamiento u ocio de las personas en régimen de ocupación (y consiguiente explotación) turística. Estará a lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

74. Condiciones generales para todos los usos turísticos.

- a) *Los espacios de uso global turístico y régimen hotelero, esto es, los correspondientes a los usos pormenorizados de hotel y hotel apartamentos, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación del Decreto 149/1986 de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como el resto de disposiciones sectoriales vigentes.*
- b) *Los espacios de uso global turístico y régimen extra – hotelero, esto es, los correspondientes a los usos pormenorizados de apartamentos, bungalows y villa turística cumplirán las condiciones que les sean de aplicación del decreto 23/1989 de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como el resto de disposiciones sectoriales vigentes o que fueran aprobadas durante la vigencia de este Plan.*

75.- Densidades de los productos turísticos

A los efectos el parámetro de medición y control de la densidad que se establece desde el Plan Insular será el de superficie de suelo medida en m² por cada plaza o por cada unidad de alojamiento. El parámetro se aplicará a todos los productos turísticos, tanto los que hayan de someterse a tramitación ente la Administración sectorial del turismo, así como a los

que no hayan de someterse a la misma; en uno y otro caso, el valor del parámetro será diferente, tal como se expresa a continuación.

La densidad neta máxima establecida variará según la actividad turística.

- a) Para hoteles y hotel apartamentos 50 m² de suelo por plaza.
- b) Para los, bungalows, apartamentos o villas, calificados como tales por la Consejería de Presidencia y Turismo, será de 80 m² por plaza como mínimo.

76. Determinaciones de la capacidad del uso turístico

Para la solicitud de licencia u otra autorización municipal sobre cualquier edificación o conjunto de uso turístico residencial se deberá indicar expresamente la capacidad de la misma, entendiéndose ésta como el número de camas de que consta o puede constar. Como norma general, el número de camas será el que así conste en la clasificación turística dada por la Administración Regional competente.

77. El carácter terciario del uso turístico residencial

Este Plan Parcial será considerado como de usos terciarios, entendiéndose por tales aquellos a los que se refiere el artículo 2.3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y en ellos se aplicará lo previsto para ese tipo de Planes en el artículo 2 y en el cuadro correspondiente del mismo Anexo al Reglamento de Planeamiento.

78. Régimen de complementariedad respecto al uso turístico

- a) En las parcelas que este planeamiento califique con uso predominante turístico se admitirán como usos complementarios los siguientes:
 1. En las que el uso predominante sea el de hotel, o hotel - apartamentos, podrán ser usos complementarios o compatibles los de la tabla del artículo final, en adelante La Tabla. No se consideran con el carácter de usos complementarios, sino como parte del uso promenorizado predominante, las zonas comunes vinculadas a la explotación hotelera (salones, comedor, bar, vestuarios y servicios higiénicos públicos, peluquería, sauna o masajes, depósitos de equipajes, garaje o

aparcamiento y aquéllas otras que tengan uso común por todos los huéspedes y que quede suficientemente justificada su vinculación de explotación a la unidad hotelera), ni las zonas de servicios e instalaciones necesarias para el uso hotelero (entrada de personal, vestuarios de personal, dormitorios de personal, oficios, cámaras frigoríficas, cocinas, lencería, lavado de ropa, salas de máquinas, centros de transformación y grupos electrógenos).

2. En las que el uso pormenorizado predominante sea el de apartamentos, bungalows o villas serán admitidos como usos complementarios en las parcelas los que aparecen en La Tabla.

79. Dotación de aparcamientos.

- a) Cada parcela tendrá una plaza por los m² edificados o números de camas que reglamentariamente obligue en cada momento.
- b) La dotación de aparcamientos se resolverá en el interior de la parcela privada en un 50% del número de plazas y en aparcamientos bajo parcela urbanizada o en superficie en otros 50% según el epígrafe 17 de la Memoria.

USO INDUSTRIAL

80. Definición y situaciones

El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo relacionados directamente con el resort de referencia.

81. Dimensiones de los locales industriales.

- a) La superficie que ocupa un uso industrial viene fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad.
- b) Los usos pormenorizados industriales de talleres de artesanías tendrán una superficie máxima de doscientos (200) m².

82. Dotaciones de los locales industriales.

- a) **SERVICIOS HIGIENICOS.**- Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre la Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- b) **APARCAMIENTOS.**- Los locales de producción industrial dispondrán de aparcamiento al interior de la parcela razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) m² de superficie techada industrial, distinguiéndose entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso de éstos. Los locales de almacenaje deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.
- c) **ORDENACION DE LA CARGA Y DE LA DESCARGA.**- Por cada quinientos (500) m² de superficie techada, la parcela industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

83. Condiciones ambientales

- a) Todo espacio de trabajo del local tendrán iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.
- b) Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de

características tales que la exterior no permitan llegar a ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en estas Normas.

84. Condiciones de compatibilidad entre el uso industrial y turístico

Serán condiciones indispensables para autorizar el funcionamiento de un uso industrial, de los definidos como compatibles en su respectivo ámbito de ordenación, que la actividad industrial a instalar cumpla las ordenanzas municipales de protección sobre el medio ambiente urbano y estén relacionadas directamente con el resort. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.

85. Régimen de complementariedad respecto al uso industrial

En las parcelas con uso predominante industrial serán uso complementarios o compatibles los contenidos en La Tabla.

86. Residuos sólidos y líquidos

Si los residuos sólidos o líquidos que produzcan la actividad industrial considerada compatible, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, serán trasladados directamente a vertedero autorizado, por cuenta del titular de la actividad.

USO TERCIARIO

87. Definición y situaciones

- a) *El uso global terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al pormenor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.*
- b) *Dentro del uso global terciario se distinguen los siguientes usos pormenorizados:*

1. **COMERCIO.** Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público mediante venta de consumo en el local, o prestación de servicios.
2. **OFICINAS.** Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales que consumen un espacio propio e independiente; se incluyen también las de la Administración Pública, que pueden considerarse dentro del uso pormenorizado de servicios urbanos (administrativos).
3. **SALAS DE REUNION.** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés - concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Condiciones de comercio

88. Categorías diferenciales dentro del uso pormenorizado de comercio

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

1. **QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES:** Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontable y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos.
2. **LOCAL COMERCIAL:** Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a trescientos (300) m² de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) m² en los no alimentarios.
3. **CENTRO COMERCIAL.** Si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, y aquellas parcelas en las que más del sesenta y cinco (65%)

de su superficie techada es comercial, superando el máximo edificado de la categoría b.

89. Superficie de venta comercial

- a) La superficie de venta es la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen, se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.*
- b) La superficie de venta no será menor de seis (6) m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.*

90. Condiciones de instalación del uso comercial

- a) El uso pormenorizado comercial en categoría de quiosco está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.*
- b) Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente (previa autorización municipal) en planta semisótano con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.*
- c) Los centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.*

91. Circulación interior en los espacios de uso pormenorizado comercial.

- a) En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo de un (1) metro; los desniveles se salvarán con un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.*

- b) *En los centros comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.*
- c) *El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) m², o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.*

92. Altura libre de pisos

La altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

93. Aseos.

- a) *Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) m² o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) m², se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.*
- b) *Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.*

94. Aparcamientos y ordenación de la carga y descarga

- a) *Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie de venta en los locales y centros comerciales.*
- b) *Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) m², para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de*

trescientos cuarenta (340) centímetros, unás con dimensiones mínima en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

95. Almacenaje de productos alimentarios

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie mínima del diez (10%) por ciento de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) m², que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

96. Régimen de complementariedad respecto al uso comercial

En las parcelas con uso predominante comercial serán usos complementarios los establecidos en La Tabla.

Condiciones de las oficinas

97. Categorías diferenciales dentro del uso pormenorizados de oficinas.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- a) **SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION:** aquellas de servicios prestados por la Administración Pública.
- b) **OFICINAS PRIVADAS:** cuando es una entidad privada la que presta servicio.
- c) **DESPACHOS PROFESIONALES:** cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas donde se prevea este uso como complementario.

98. Comunicaciones.

- a) Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130)

centímetros. La dimensión mínima de la anchura de la hoja de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

- b) Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) m² de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.
- c) Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) m² de superficie de oficinas.

99. Altura libre de pisos

La altura libre mínima de suelo a techo de edificios de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre de toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

100. Aseos

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.
2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

101. Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas.

Condiciones de las salas de reunión

102. Condiciones de aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativa.

USO DOTACIONAL

103. Definición y clasificación

- a) Es uso dotacional el que sirve al interés público y social.*
- b) Dentro del uso global de dotaciones se distinguen los siguientes usos pormenorizados.*
 - 1. EQUIPAMIENTOS: destinados a proveer las prestaciones sociales.*
 - 2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO: comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar el reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito y permitir los juegos infantiles y la práctica deportiva con instalaciones blandas, etc.*
 - 3. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURALES: Dotaciones para la provisión de los servicios de abasto, de la administración y de atención a la comunidad.*

104. Alcance de la calificación dotacional.

- a) En las parcelas destinadas a uso de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso turístico.*

105. Plaza de aparcamiento, carga y descarga.

a) *Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie edificada útil, ubicada en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 mts. que se incrementarán en los casos siguientes:*

- 1. En las dotaciones que supongan concentración de personas al menos una (1) plaza por cada venticinco (25) personas.*

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS

106. Categorías diferenciales dentro del uso pormenorizado de equipamiento.

El uso pormenorizado de equipamientos comprenderá todas las dotaciones sean públicas o privadas, destinadas a proveer algunas de las siguientes demandas sociales:

- 1. SOCIAL - CULTURAL: que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposiciones, etc), así como las actividades con soporte cultural tales como teatro, circo, delfinario, espectáculos acuáticos. Asimismo comprende los Clubes Sociales.*
- 2. SANITARIO: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, con hospitalización.*
- 3. SOCIAL - ADMINISTRATIVO: comprende la implantación de cualquier servicio relacionado con la vida económica, financiera y administrativa de la zona.*
- 4. DEPORTIVO: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.*

107. Equipamiento cultural. Socio - Cultural

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además de las establecidas en estas Normas en los aspectos de aplicación para los usos comerciales y de salas de reunión.

108. equipamiento sanitario

En edificios en que exista otro uso, solo podrá instalarse en planta baja, y en primera solo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) m², que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas. Se cumplirá lo dispuesto en las normas vigentes de la Administración Sanitaria.

109. Equipamiento deportivo.

- a) Se regirá por las normas específicas de cada ámbito de ordenación. En general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte (20) por ciento de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.*
- b) Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación que se localicen.*

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

110. Categorías diferenciales dentro del uso pormenorizado de los espacios libres.

El uso pormenorizado de espacios libres incluye las siguientes categorías diferenciadas:

De uso público:

- a) *JARDINES: Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental. Tienen como uso complementario el de artesanía y kiosko, desmontables. No consumen edificabilidad.*
- b) *AREAS PEATONALES: Le corresponde mejorar la accesibilidad peatonal.*

De uso privado:

- c) *ESPACIOS LIBRES PRIVADOS: Que corresponden a las áreas no edificables y urbanizadas y/o ajardinadas en el interior de parcelas o de manzanas, para el uso de expansión de los habitantes de las edificaciones a las que se vincula. Dentro de ella se incluyen los jardines privados en parcelas de conjunto de casas de vacaciones, y las áreas libre interiores de los sistemas de edificación hotelera.*

111. Jardines.

- a) *Podrá disponerse edificación según permita La Tabla del artículo final de estas Ordenanzas. Así mismo se podrá tolerar la implantación de quioscos, sin que la superficie de éstos sumada a la anterior pueda superar el cuatro (4) por ciento de la superficie total. La titularidad de esos aprovechamientos será de la Administración actuante pudiendo el promotor obtener un título concesional.*
- b) *Los jardines podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, exigiéndose la presencia de agua en, al menos, un cinco (5) por ciento de su superficie (fuentes, estanques).*

112. Areas peatonales.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental y de conexión.

113. Espacios libres privados.

Cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas según el tipo de espacio de que se trate.

114. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

- a) Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.*
- b) No se permitirá el acceso habitual de vehículos a través de los espacios libres (salvo en los de carácter privado). El índice directo de cualquier parcela con un espacio libre público, sin que se cumplan las condiciones del punto anterior, le dará a la misma carácter de no accesible vehicularmente.*

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS URBANOS

115. Categorías diferenciales dentro del uso pormenorizado de servicios urbanos.

El uso pormenorizado de servicios urbanos incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- a) MERCADOS DE ABASTOS Y CENTROS DE COMERCIO BASICO: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para abastecimiento de la población.*
- b) SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en cualquiera de sus niveles y la atención ciudadana.*
- c) OTROS SERVICIOS URBANOS: mediante los que se cubren los servicios que salvaguarda las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), los que mantienen la conservación de los espacios públicos, y en general todas las instalaciones de este tipo de servicios.*

d) **SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES:** En este epígrafe se incluye los servicios de la urbanización, de saneamiento, desalación, eléctricos y otros. Asimismo están destinados a ubicación de depósitos y tratamientos de cualquier material con destino a urbanizar o edificar. En este epígrafe se incluyen asimismo los usos para instalaciones centrales al servicio de resort, como potabilización de agua, lavandería y cualquier, otro que precise el resort incluso la fabricación de elementos accesorios al funcionamiento del mismo.

116. Mercados y centros de comercio básico.

Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento.

117. Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que se establecen para éstas.

118. Otros servicios urbanos.

Cumplirán, según la naturaleza de la instalación de servicios, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que le sean de aplicación.

USO DE TRANSPORTE

119. Definición.

- a) Conforman los usos globales ligados al transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos, estacionados, y las instalaciones de servicios a los mismos.
- b) Las condiciones que se señalan respecto a la red viaria y a los aparcamientos abiertos serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento califica explícitamente con estos usos en los que, aún sin tener expresamente previsto este uso, pueden destinarse al mismo.

- c) *Las condiciones que se señalan respecto a los aparcamientos techados y a los talleres e instalaciones de servicio al automóvil serán de aplicación en todas las obras de nueva planta; así mismo, serán también de aplicación en cualquier otro tipo de obra si su cumplimiento no supone desviación importante de los objetivos de la misma.*

120. Clasificación.

Los usos globales ligados al transporte se dividen en los siguientes usos pormenorizados:

- a) **RED VIARIA:** *Espacios libres y pavimentados destinados a la circulación de peatones, vehículos privados y medios de transporte colectivos en superficie.*
- b) **ESPACIOS DE APARCAMIENTO:** *son los destinados al estacionamiento de vehículos.*
- c) **TALLERES E INSTALACIONES DE SERVICIOS A LOS VEHICULOS:** *locales destinados al mantenimiento y reparación del automóvil, incluyendo estaciones suministradoras de carburantes.*

RED VIARIA.

121. Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones.

Todo espacio viario en suelo urbano y apto para urbanizar contarán en un lateral al menos con una senda pavimentada para el uso público de peatones, diferenciada de la calzada destinada a los vehículos. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en calles de nueva apertura es de ciento cincuenta (150) centímetros.

122. Jerarquización de la red viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones del viario, se han considerado los siguientes rangos en la jerarquía de las vías para suelo urbano y apto para urbanizar:

- a) *SISTEMA GENERAL VIARIA (viario estructurante), que definen la red de primer orden y conforman la estructura viaria básica de las tramas urbanas. Tiene influencia suprasectorial.*
- b) *VIARIO DE CARÁCTER LOCAL, comprende toda la red viaria interior a un sector o área, cuyo trazado viene definido en el Plan Parcial.*
- c) *VIAS PARTICULARES, aquellas que no son de dominio público y su uso no condiciona en absoluto la funcionalidad de la red viaria conformada por los dos niveles anteriores. No están en el Plan Parcial y nacen a la vida administrativa a través de un proyecto de parcelación.*

123. Dimensiones características del viario.

Todo viario se proyectará con las dimensiones y características que requieran las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviesen.

124. Condiciones específicas de las calles particulares.

- a) *Son calles particulares las de propiedad privada de una urbanización y que no figuren en el planeamiento parcial. Tienen desarrollo en el interior de cada parcela sin otra conexión que un punto original del viario público. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, ajustándose a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiéndose disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.*
- b) *El Ayuntamiento y promotor podrán convenir el uso público de la calle o calles particulares, regulándolo según las necesidades de la ciudad; los propietarios puedan proponer su conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste sin cargas ni gravámenes, de dichas calles en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las calles conserven la calificación de privadas el Ayuntamiento solo ejercerá labores de inspección. Si se modificare la ordenación del sector en el que se hallen incluidas calles particulares, se mantendrá su calificación urbanística de viario incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.*

- c) *En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por el planeamiento o que sean los únicos accesos a espacios dotacionales públicos. Se permitirán estas calles en fondo de saco y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de 20 apartamentos turísticos.*

125. Pavimentación de las vías públicas.

- a) *La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.*
- b) *La separación entre las áreas denominadas por el peatón y el automóvil, se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros; a tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, zonas de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatonales, pasos de carruajes, etc.*
- c) *El pavimento de las sendas de circulación de los peatonales y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán los tramos de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado (rampa) del bordillo.*

126. Estacionamiento dentro de las alineaciones del viario.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas. A estos efectos, las zonas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas con pintura en el pavimento y tendrán ancho mínimos de doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de estacionamiento en línea y de cinco (5) metros en el caso de estacionamiento en batería.

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS DE APARCAMIENTO.

127. Categorías diferenciales dentro del uso pormenorizado de los espacios de aparcamiento.

El uso pormenorizado de espacios de aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:

- a) GARAJES: espacio techado o no interior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso predominante en la misma. En cada parcela se dispondrá un 50% del número de aparcamientos exigidos reglamentariamente.*
- b) APARCAMIENTO PUBLICO TECHADO: edificación destinada a la estancia temporal de vehículos. En cada parcela se dispondrá un 50% del número de aparcamientos exigidos reglamentariamente. Serán preferentemente subterráneos.*

128. Condiciones de instalación.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias, del déficit a paliar, y por el hecho de que no se desnaturalice el uso de las superficie bajo la que se construya, si es subterráneo, ya sea espacio público o zona verde. Se exigirá compromiso a reponer la situación previa en superficie, en el caso de que se encuentre consolidada, dando a tal superficie el destino urbano que el Planeamiento fije.

129. Condiciones de los accesos.

- a) No se situarán en puntos de concentración peatonal, como cruces, paradas de transporte público, etc. La suma de todas las longitudes de los accesos desde la calzada a espacios con entrada y/o salida de vehículos (sean aparcamientos públicos o garajes) en un mismo tramo de manzana no será mayor del treinta y cinco (35) por ciento del lado de manzana.*
- b) Todo aparcamiento público dispondrá de un área de acceso con piso horizontal y ancho y fondo mínimo de tres (3) y cinco (5) metros*

respectivamente, donde no se desarrollará ninguna actividad. El ancho de los accesos variará inversamente al ancho de la calle, permitiéndose siempre un radio de giro que evite maniobras.

- c) Los garajes de superficie inferior a quinientos (500) m² y sin servicio al público (solo para ocupantes de edificio) podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, disponiendo además de un vestíbulo de independencia.
- d) Las rampas tendrán una pendiente máxima de un veinte (20) por ciento en tramos rectos, o del dieciséis (16) por ciento en tramos curvos, medida en la línea de máxima pendiente. El radio de giro no será inferior a cuatro (4) metros; el ancho mínimo será de tres (3) metros por cada sentido.

130. Altura libre de piso a techo

- a) La altura libre de piso a techo no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros en aparcamientos públicos o garajes con acceso de público (caso de estacionamiento vinculado a usos terciarios), pudiendo disminuirse hasta doscientos diez (210) centímetros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc.) siempre que no interfieran con los pasillos de circulación.
- b) En los garajes privados no será inferior a doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto.

131. Relación con otros usos instalados en la misma parcela o colindantes.

Los recintos de aparcamientos públicos deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con el aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

132. Servicios higiénicos

En los aparcamientos públicos existirán aseos diferenciados por sexo con un lavabo y un retrete por cada quinientos (500) m² o fracción.

133. Condiciones ambientales.

- a) *La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos por encima de los límites de Reglamento de Actividades Molestas siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) m², situándolo en los puntos más desfavorables, que accione automáticamente la instalación. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima permitida por las normas, alejados quince (15) metros de cualquier hueco o apertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, protegiéndose en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de modo que el más afectado no se superen los niveles de emisión. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.*
- b) *En los garajes se permiten huecos de ventilación a vía pública siempre que disten un mínimo de cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Los garajes situados en sótano ventilarán mediante chimeneas.*
- c) *La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, con una luminancia mínima de quince (15) lux y uniformidad de uno es a tres (1:3). El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil (2.000) m², con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los garajes de más de cinco mil (5.000) m² además existirá una señalización luminosa en el suelo.*

134. Condiciones de los talleres e instalaciones de servicio a los vehículos.

Condiciones de aplicación

Tanto las estaciones de abastecimiento de combustible como los talleres de servicio al automóvil cumplirán las condiciones normativas del uso industrial. En el caso de las gasolineras cumplirán todas las disposiciones respecto a su instalación y funcionamiento.

135. Otras condiciones para los usos ligados al transporte

- a) *Los desagües dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas para su acometida a la red de saneamiento o a lo general. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes y/o de los aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso situado en ámbito de ordenación con uso predominante industrial.*
- b) *Todo uso vinculado al transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas Normas. Serán de aplicación para la regulación urbanística de los usos ligados al transporte las normativas de carácter sectorial vigentes o que sean aprobadas.*

ARTICULO FINAL

TABLA DE USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES

	a1	a2	a3	a4	a5	b1	b2	c.1.1	c.1.2	c.1.3	c.2	c.3	d.3	d.4	d.5	e.6
a1	.	x 100	.	x 20	x 20	c	c	c	c	c	c	c	.	c	c	.
a2	x 100	.	.	x 20	x 20	c	c	c	c	c	c	c	.	c	c	.
a3
a4	c	c	c	c	c	c	.	c	.	.
a5
b1	c	.	.	.	.	c	c
b2	c	.	.	c	.	.	.	.	.
c.1.1
c.1.2
c.1.3	c	c	c	c	.	c	c	c	c	c	.
c2
c3
d3	c	.	c	.	c	.	.	c	c	.
d4	c	.	c	.	.	.	.	.	.	.	.
d5	c	.	.	.	.	c	.	.	.	.	.
e3	c	.	.	.	.	c	.	.	.	.	.

x20 compatible un 20% de la edificabilidad del uso dominante.

c-complementario.

CUADRO DE CARACTERISTICAS PARTICULARES

Parcela T-1, T-2, T-3

Uso principal: Turístico. Hotel. Hotel Apartamentos.

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

	T-1	T-2	T-3
Superficie m2:	59.316	45.094	20.000
Edificabilidad principal:	59.316	45.094	20.000
Edificabilidad complementaria:	5.931	4.509	2.000
Coeficiente de edificabilidad (m2/m2)	1,1	1,1	1,1
Nº de camas:	1.186	901	400
Separación a linderos respecto a la vía pública: 4 metros			
Separación a otros linderos: 3 metros.			
Rasante: General.			
Alineación: Libre			
Superficie ocupada %:	25	25	25
Altura en número de plantas:	15	15	15
Número de plazas de garajes:	326	248	110
Número de plazas aparcamientos público:	326	248	110
Parcela mínima: 10.000			

Particularidades: La diferencia de cota entre la coronación del Lomo al que se adosa la edificación y la propia edificación en cualquier punto debe ser al menos el 50% de la altura de la edificación.

Cada actuación en parcela, dispondrá las plazas de aparcamientos preceptivas, en subterráneo y de forma concentrada, diseñando viales privados interiores para servicios de la instalación hotelera independientes y no conectados con el tráfico de aparcamiento, para lo cual será preceptivo un Estudio de Detalle.

La edificación seguirá las directrices contenidas en el apartado número trece de la Memoria, referido a la adaptación al Decreto de Contenido Ambiental en cuanto a diseño de planta y alzado.

El espacio no edificado que es trasera de los edificio tendrá tras el bancale de asiento de la edificación, un corte según rotura de la ignimbrita y en el espacio posterior una alternancia de bancales ajardinados y preexistencias de la ladera, tal como se observa en la alternativa a) que figura en el Contenido Ambiental del Plan Parcial.

cap. III 20
La edificación tendrá una **primera fachada edificada en cuatro plantas** sobre la rasante, cuya coronación servirá de rasante a otra **segunda fachada edificatoria**. Esta fachada seguirá las directrices del Contenido Ambiental en cuanto que procurará una envolvente de alturas distintas que eviten el riesgo de pantalla y se adopten a la forma de la montaña.

La disposición de usos que se haga en la parcela T-1 cumplirá la Ley de Costas y muy concretamente los artículos 24 y 25 del Texto Legal.

Entre la ejecución del desmonte y la construcción de los edificios en altura no se podrá superar la duración de un año salvo causa de fuerza mayor a valorar por la administración.

CUADRO DE CARACTERISTICAS PARTICULARES

Parcela T-4, T-5

Uso principal: Turístico. Hotel. Hotel Apartamentos.

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

	T-4	T-5
Superficie m2:	29.864	18.000
Edificabilidad principal:	29.864	18.000
Edificabilidad complementaria:	2.986	1.800
Coefficiente de edificabilidad (m2/m2)	1,1	1,1
Nº de camas:	597	360
Separación a linderos respecto a la vía pública: 4 metros		
Separación a otros linderos: 3 metros.		
Rasante: General.		
Alineación: Libre		
Superficie ocupada %:	35	35
Altura en número de plantas:	12	12
Número de plazas de garajes:	164	99
Número de plazas aparcamientos público:	164	99
Parcela mínima: 10.000		

Particularidades: La edificación no podrá superar en ningún punto la cota del Lomo al que va adosada la edificación.

Cada actuación en parcela, dispondrá las plazas de aparcamientos preceptivas, en subterráneo y de forma concentrada, diseñando viales privados interiores para servicios de la instalación hotelera independientes y no conectados con el tráfico de aparcamiento, para cual será preceptivo un Estudio de Detalle..

La edificación seguirá las directrices contenidas en el apartado número trece de la Memoria, referido a la adaptación al Decreto de Contenido Ambiental en cuanto a diseño de planta y alzado.

El espacio no edificado que es trasera de los edificio tendrá tras el bancal de asiento de la edificación, un corte según rotura de la ignimbrita y en el espacio posterior una alternancia de bancales ajardinados y preexistencias de la ladera, tal como se observa en la alternativa a) que figura en el Contenido Ambiental del Plan Parcial.

La edificación tendrá una primera fachada edificada en cuatro plantas sobre la rasante, cuya coronación servirá de rasante a otra segunda fachada edificatoria. Esta fachada seguirá las directrices del Contenido Ambiental en cuanto que procurará una envolvente de alturas distintas que eviten el riesgo de pantalla y se adopten a la forma de la montaña.

La parcela T-5 dispondrá de un uso comercial de entre los complementarios de al menos 438 m² netos contiguos de local o locales comerciales, con rasante en el nivel del vial del Plan Parcial a que da frente. La ubicación será libre en el interior de la parcela, respetando el resto de estas Ordenanzas Particulares.

Una vez definido el espacio destinado a cada uso en el proyecto de ejecución o en un proyecto de parcelación será de aplicación el artículo 62.1 de la Ley de Ordenación del Turismo no pudiendo los espacios libres no edificables de titularidad privada ser transformados, ocupados o edificados en el expediente de autorización de la explotación turística.

Entre la ejecución del desmonte y la construcción de los edificios en altura no se podrá superar la duración de un año salvo causa de fuerza mayor a valorar por la administración.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

Parcela T-6

Uso principal: Turístico. Hotel. Hotel Apartamentos.

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

Superficie m²: 69.476

Edificabilidad principal: 62.537

Edificabilidad complementaria: 6.253

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 1,00

Nº de camas: 1.251

Separación a linderos respecto a la vía pública: 4 metros

Separación a otros linderos: 3 metros.

Rasante: General.

Alineación: Libre

Superficie ocupada %: 20.

Altura en número de plantas: 15

Número de plazas de garajes: 343

Número de plazas aparcamientos público: 343

Parcela mínima: 10.000

Particularidades: La edificación deberá producirse por debajo de la cota 150 y será libre hasta la coronación del Lomo existente. Ocupará solo el Barranco de Tauro dejando exento la ladera sobre el Barranco del Lechugal.

Cada actuación en parcela, dispondrá de las plazas de aparcamientos preceptivas en subterráneo y de forma concentrada, diseñando viales interiores para servicios de las instalaciones hoteleras independientes y sin conexión con el tráfico del aparcamiento.

La edificación seguirá las directrices contenidas en el apartado número trece de la Memoria de este Plan Parcial, referido a la adaptación al Decreto de Contenido Ambiental, en cuanto a diseño de planta y alzado así como en las secciones donde se potenciará la presencia de la piedra tras el desmonte y una alternancia de lugares ajardinados y acondicionamientos de la ladera que dé por resultado la anulación del efecto pantalla.

Entre la ejecución del desmonte y la construcción de los edificios en altura no se podrá superar la duración de un año salvo causa de fuerza mayor a valorar por la administración.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

Parcela T-7, T-8, T-22

Uso principal: Turístico. Apartamentos Turísticos.

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

	T-7	T-8	T-22
Superficie m ² :	14.485	24.038	35.368
Edificabilidad principal:	9.500	15.000	15.350
Edificabilidad complementaria:	905	1.500	1.535
Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,718	0,687	0,477
Nº de camas:	181	300	307
Separación a linderos respecto a la vía pública:	4 metros		
Separación a otros linderos:	3 metros.		
Rasante:	General.		
Alineación:	Libre		
Superficie ocupada %:	55	55	55
Altura en número de plantas:	dos		
Número de plazas de garajes:	50	83	84
Número de plazas aparcamientos público:	50	83	84
Parcela mínima:	1.500		

Particularidades: La parcela T-8 dispondrá en su estudio particular alternativas al vial de servicio de la parcela SI-3 así como a sus servicios.

Si la parcela SI-3 para su actividad de infraestructuras disminuyera su ámbito, el espacio disponible pasará a formar parte de la parcela T-8 con su correspondiente solución ordenancista. El proyecto de ejecución o proyecto de parcelación que se realice estará a lo dispuesto en el artículo 62.1 de la Ley de Ordenación del Turismo.

La parcela T-8 dispondrá de una pantalla verde en su lindero con el peatonal de borde que separa de las parcelas C-2 y SV-1.

Los aparcamientos públicos irán concentrados en una sola localización subterránea. Como excepción, podrán ir en superficie en un contexto de espacio libre privado arbolado de uso público y acceso como en el supuesto de subterráneo, desde un vial del Plan Parcial.

La parcela T-22, respetará las directrices de la implantación de la edificación en la alternativa A. Al hacer esta borde del sector deberá conectar con el suelo rústico con el que colinda, con un banal de al menos 5 metros y pendiente similar al terreno colindante que se cubrirá con especies de tabaibas y cardones del lugar hasta acordar con la pendiente superior del terreno colindante.

CUADRO DE CARACTERISTICAS PARTICULARES

Parcela: T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21

Uso principal: Turístico. Bungalows y Villas.

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

	T-9	T-10	T-11	T-12	T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	T-18	T-19	T-20	T-21
SUPERF	22.763	5.855	14.687	19.177	5.930	6.336	5.900	19.400	18.176	15.600	10.214	25.290	68.132
EDIFIC PRINCIP	12.850	2.550	6.350	8.300	1.250	2.750	1.250	8.400	7.900	6.750	4.400	11.000	27.050
EDIFIC COMPL	985	255	635	830		275		840	790	675	440	1.100	2.705
Nº CAMAS	257	51	127	166	25	55	25	168	158	135	88	220	541
COEFIC EDIFIC	0,5645	0,479	0,476	0,476	0,21	0,477	0,21	0,476	0,478	0,476	0,474	0,478	0,436
Nº PLAZ GARAJE	69	14	35	46	15	15	15	46	43	37	24	61	149
Nº APAR PUBLIC	69	14	35	46		15		46	43	37	24	61	149

Separación a linderos respecto a la vía pública: 3 metros.

Separación a otros linderos: 3 metros.

Rasante: General.

Alineación: Libre

Superficie ocupada %: 35

Altura en número de plantas: dos

Parcela mínima: 1.500

Particularidades: La parcela T-21 y otras que terminan el viario de este Plan Parcial como la T-9, T-18 y T-20 para construir en la subparcela donde no llega el viario deberá diseñar un viario privado para lo cual será preceptivo un Estudio de Detalle.

La parcela T-21, que hace de borde del Sector deberán conectar con el suelo rústico con que colinda con un bancal de al menos 5 metros y pendiente similar al terreno colindante que se cubrirá con especies de tabaibas y cardones del lugar, hasta acordar con la pendiente superior del terreno natural colindante. Respetará las directrices de implantación de la edificación en la alternativa A.

Los aparcamientos públicos se localizarán concentrados en una sola localización. Serán preferentemente subterráneos y excepcionalmente podrán estar en superficie en un contexto de espacio libre privado de uso público y con acceso al igual que en el supuesto de subterráneo desde un vial del Plan Parcial.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

Parcela C-1, C-2

Uso principal: Terciario. Comercio. Centro Comercial

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

	C-1	C-2
Superficie m2:	27.412	2.650
Edificabilidad principal:	18.000	3.975
Edificabilidad complementaria:		
Coficiente de edificabilidad (m2/m2):	0,657	1,50
Nº de camas:		
Separación a linderos respecto a la vía pública:	ninguna	
Separación a otros linderos:	ninguna	
Rasante:	General.	
Alineación:	Libre	
Superficie ocupada %:	90	
Altura en número de plantas:	dos	
Número de plazas de garajes:		
Número de plazas aparcamientos público:	420	80
Parcela mínima:	500 en la C2 y 3.000 m2 en la C1.	

Cualquier proyecto de ejecución que se practique en la C-1 preverá viales de servicio, preferentemente subterráneos de forma que no haya nunca contacto entre servicios o mercancías y personas.

Este Centro Comercial se concibe como un Centro de Actividades y punto de máxima cohesión del resort. Por eso son usos complementarios aparte del antedicho, el de almacenes, artesanía, oficinas, salas de reunión y espectáculo, así como el de equipamiento comunitario y el de servicios urbanos.

La parcela C-2 dispondrá una barrera verde de porte medio en su lindero con el peatonal, que lo separa de la parcela T-7.

En la parcela C-1, la disposición de usos que se haga respetará la ley de Costa y muy concretamente los artículos 24 y 25 en lo que hace a la limitación de usos.

CUADRO DE CARACTERISTICAS PARTICULARES

Parcela ESC-1, ESC-2

Uso principal: Dotacional. Equipamiento social - cultural

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

	ESC-1	ESC-2
Superficie m ² :	13.157	5.070
Edificabilidad m ² :	3.938	2.028
Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,3	0,4
Nº de camas:		
Separación a linderos respecto a la vía pública: 3 metros		
Separación a otros linderos: 3 metros		
Rasante: General.		
Alineación: Libre		
Superficie ocupada %: 30		
Altura en número de plantas: dos		
Número de plazas de garajes:		
Número de plazas aparcamientos público:	80	40
Parcela mínima:	2.500	2.500

Observaciones:

La disposición de usos que se haga en la parcela ESC-2 respetará la ley de Costas y muy concretamente los artículos 24 y 25 en lo que hace a la limitación de usos.

La parcela ESC-1 en la ladera que cae hacia Pueblo Tauro mantendrá su topografía actual.

CUADRO DE CARACTERISTICAS PARTICULARES

Parcela ES

Uso principal: Dotacional. Equipamiento sanitario

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

Superficie m²: 10.840

Edificabilidad m²: 8.672

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,8

Nº de camas:

Separación a linderos respecto a la vía pública: 5 metros

Separación a otros linderos: 3 metros

Rasante: General.

Alineación: Libre

Superficie ocupada %: 40

Altura en número de plantas: tres

Número de plazas de garajes:

Número de plazas aparcamientos público: 87

Parcela mínima: Indivisible

Observaciones:

La fachada se integrará perfectamente en el entorno, con el máximo mimetismo. Para ello el revestimiento deberá ser de piedra en clave rústica del color de lugar en todos los puntos de incidencia visual. El diseño de la fachada deberá demostrar que la tipología elegida es conforme a las costumbres y antecedentes antiguos constructivos del lugar.

Esta parcela precisará para su ejecución de un Estudio de Detalle. El objetivo fundamental de este estudio de detalle es la ordenación volumétrica y el establecimiento de medidas de carácter ambiental que contribuyan a minimizar los previsibles impactos en la zona de mayor calidad para la conservación del paisaje del plan.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

Parcela SI-1, SI-2, SI-3

Uso principal: Dotacional. Servicios urbanos. Servicios Infraestructurales.

Usos Complementarios y/o compatibles: Lo's del artículo final de estas Ordenanzas.

	SI-1	SI-2	SI-3
Superficie m ² :	4.857	10.242	2.814
Edificabilidad principal:	2.914	2.048	
Edificabilidad complementaria:			
Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,6	0,2	
Nº de camas:			
Separación a linderos respecto a la vía pública: 3 metros			
Separación a otros linderos:			
Rasante: General.			
Alineación: Libre			
Superficie ocupada %:	50	50	
Altura en número de plantas: 1 de 7 metros.			
Número de plazas de garajes:			
Número de plazas aparcamientos público:	30	20	
Parcela mínima: Indivisible			

Observaciones: La parcela SI-1 dispondrá una barrera arbolada en su lindero con el vial de servicio.

La parcela SI-2 que hace de borde del sector deberá conectar con el suelo rústico con el que colinda con un bancale de la menos 5 metros y pendiente similar al terreno colindante que se cubrirá con tabaibas y cardones del lugar, hasta acordar con la pendiente del terreno superior colindante.

CUADRO DE CARACTERISTICAS PARTICULARES

Parcela SV-1

Uso principal: Transporte. Servicio al vehículo.

Usos Complementarios y/o compatibles: Los del artículo final de estas Ordenanzas.

Superficie m²: 2.000

Edificabilidad (m²): 500

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,4

Nº de camas:

Separación a linderos respecto a la vía pública: 5 metros

Separación a otros linderos: 2 metros.

Rasante: General.

Alineación: Libre

Superficie ocupada %: 25

Altura en número de plantas: 1 de 6 metros.

Número de plazas de garajes: según normativa

Número de plazas aparcamientos público: según normativa

Parcela mínima: Indivisible

Observaciones: Esta parcela dispondrá una barrera de árboles de porte medio en su lindero con el peatonal que lo separa de la parcela T-7.

ORDENANZA FINAL

DEL SISTEMA GENERAL VIARIO

La carretera C-812 conectará con el camino de Tauro que da acceso a las parcelas T-4 y T-5 así como al sistema litoral por una glorieta de diámetro 40 metros.

El ramal que conecta la GC-1 con la C-812 dispondrá una glorieta de 50 metros de diámetro en su encuentro con la C-812.

Este ramal, en su intersección para asistir de accesibilidad a Pueblo Tauro dispondrá un enlace tipo diamante. El promotor se hace responsable plenamente de la ocupación de los terrenos necesarios para tal fin y en consecuencia, si no dispone de los suelos ajenos al Plan Parcial, deberá mover a su área el enlace para que el mismo se ejecute y se encuentre libre de ocupación incluso la zona de dominio público, respetándose la línea de edificación a la que diera lugar según la Ley de Carreteras del Gobierno de Canarias.

El Proyecto de Urbanización deberá ser informado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias con anterioridad a la autorización que deberá emitir el Excmo. Cabildo de Gran Canaria, en virtud de las delegaciones en materia de carreteras efectuadas por el Gobierno de Canarias a partir de 1 de Enero de 1998.

La obra que realizará la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas en materia de carreteras es una obra incluida en el Convenio con el Ministerio de Fomento, por lo que las obras del Plan Parcial que afecten a la modificación del Proyecto de Construcción aprobado de la autopista GC-1, tramo Arguineguín - Puerto Rico, se supeditarán a la aprobación de la modificación de obra por parte del Ministerio o, en su defecto, se adaptarán a la solución proyectada y aprobada vigente.

Si del estudio de ruidos se motivara la realización de barreras antiruidos, no contempladas hoy en día, en el Proyecto de Construcción de la vía, serían los promotores los que tendrían que hacerse cargo de los gastos asignados.

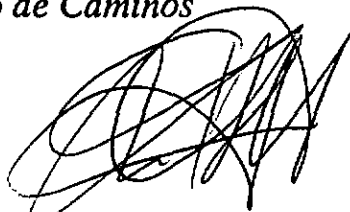
DE LA LEY DE COSTAS.

Se cumplirá la Ley de Costas en todas las determinaciones de este Plan y muy concretamente los artículos 24, 25 y 28 del citado texto legal.

Para las obras e instalaciones ubicadas en el dominio público o servidumbre de tránsito se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Las Palmas de Gran Canaria, Mayo de 1999

El Ingeniero de Caminos



*Fdo. José Fco. Henríquez Sánchez
Colegiado 5.866*

24.- DOCUMENTOS DE ESTE PLAN PARCIAL

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES.**
- 2.- PLANEAMIENTO PROPUESTO Y PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.**
- 3.- PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.**
- 4.- PROMOTOR.**
- 5.- PREEXISTENCIAS.**
- 6.- CATASTRAL.**
- 7.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.**
- 8.- AMBITO DEL PLAN.**
- 9.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO. OBJETIVO.**
- 10.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.**
- 11.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**
- 12.- INFORMACION URBANISTICA.**
- 13.- CONTENIDO AMBIENTAL.**
- 14.- USOS GLOBALES, COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES.**
- 15.- DOTACIONES URBANISTICAS. CONEXIONES.**
- 16.- SERVICIOS URBANOS.**
- 17.- APARCAMIENTOS.**
- 18.- ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**
- 19.- SISTEMA DE GESTIÓN. DIVISION EN POLIGONO. PLAN DE ETAPAS.**
- 20.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.**
- 21.- APROVECHAMIENTO URBANISISTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.**
- 22.- CUADRO DE CARACTERISTICAS.**
- 23.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

ANEXOS

- 1.- Información Urbanística.**
- 2.- Acuerdo de las Administraciones competentes.**

PLANOS

- 1.- Situación y emplazamiento.**
- 2.- Estado actual.**
- 3.- Planeamiento influyente.**
- 4.- Catastral.**
- 5.- Afecciones.**

- 6.- Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.
- 7.- Definición sintética de las alternativas planteadas.
- 8.- El resort urbanizado.
- 9.- Perfiles del resort urbanizado.
- 10.- Zonificación.
- 11.- Parcelario.
- 12.- División en polígonos. Plan de Etapas.
- 13.- Planta general de la red viaria. Alineaciones. Secciones tipo.
- 14.- Perfiles longitudinales del viario.
- 15.- Conexiones de servicios urbanísticos.
- 16.- Red de abastecimiento y riego.
- 17.- Red de riego.
- 18.- Red de saneamiento y red de drenaje.
- 19.- Drenaje.
- 20.- Red de media tensión.
- 21.- Red de baja tensión.
- 22.- Red de alumbrado público.
- 23.- Red de telefonía.

ANEJOS