

PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANA -
"COSTA TAURITOS". GRAN CANARIA

Prop. - D. KENNETH D. PILCHER

DOCUMENTO 5:

ORDENANZAS REGULADORAS

El Arquitecto,
E. POBLACION KNAPPE,

PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANA --
"COSTA TAURITOS". GRAN CANARIA.

Prop.- D. KENNETH D. PILCHER

DOCUMENTO 5: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1.- ORDENANZAS GENERALES

1.- CONTENIDO Y VIGEN
CIA DE LAS ORDE--
NANZAS.

Artº 1.- Las presentes Ordenanzas regulan las condiciones urbanísticas correspondientes al Proyecto de Plan de Ordenación Urbana "Costa Tauritos".

Artº 2.- Entre los distintos documentos que integran el Plan, tienen carácter de básicos y preferentes las presentes Ordenanzas y el Plano de Zonificación. Por tanto en caso de divergencia entre unos y otros, prevalecerán las disposiciones de estos dos documentos básicos.

Artº 3.- Serán respetados cuantos reglamentos, afectos a las materias de Urbanismo y Construcción, estén en vigor, o cualquier disposición de rango superior que se dicte en el futuro afectando expresamente al territorio objeto de este Plan.

Artº 4.- Las actuales Ordenanzas entran en vigor la fecha en que se apruebe este Plan de Ordenación con carácter definitivo

y estarán vigentes hasta la fecha en que, de igual forma, sea sustituido por un nuevo Plan Parcial ó este se someta a revisión.

2.- CONDICIONES SOBRE
REGIMEN URBANISTI-
CO DEL SUELO Y
PERMISOS DE OBRA.

Artº 5.- En el plano de Zonificación que dan definidos los sectores de actuación, de acuerdo con las normas establecidas en este Plan y según las distintas categorías previstas.

Artº 6.- Es condición necesaria e imprescindible para segregar terrenos, hacer parcelaciones o definir solares edificables, la redacción del proyecto de Ordenación y Urbanización del Sector correspondiente.

Artº 7.- Cada proyecto de un sector deberá contener los siguientes extremos:

- a) Referirse a sectores completos de los definidos en el plano de Zonificación.
- b) Definición de alineaciones, rasantes y características de las vías y plazas y del aprovechamiento constructivo, de acuerdo con lo definido, en cuanto a Volumen y Uso, en el presente Plan.
- c) Determinación de las superficies destinadas a espacios verdes y de las reser-

vadas para la instalación de servicios públicos y otras de uso colectivo general, según los equipos de servicio definidos en este Proyecto.

d) Planos parcelarios.

Artº 8.- Para ejecutar cualquier obra dentro de este Plan Parcial será necesaria la oportuna concesión de licencia.

Artº 9.- Serán objeto de licencia de obra:

- 1) Todas las nuevas construcciones sobre tierra y subterráneas, incluidas las excavaciones para cajas de cimiento, infraestructura, etc. También se considera como construcción los cercados de deslinde a las calles y a los vecinos, pozos muertos, instalaciones de clarificación, tubería de agua y desagüe, barandillas, pérgolas, toldos, estas, grupos electrógenos, etc. Todos los andamios y cercados de obra.
- 2) En edificio ya existentes, la construcción o el cambio de elementos cargados (paredes, pilares, techos, construcciones de hierro), de elementos o cuerpos contruídos que sobresalgan de los muros exteriores, aperturas de ventanas y puertas, escaleras y de po

zos para luz o ventilación y elevadores, de hogares de gas y demás modificaciones y cambios en comunicación de la construcción, líneas de alta tensión, montaje de motores, la modificación de pozos vaciadores retretes y también la modificación y el cambio de cercados de terrazas y de los linderos, la reconstrucción o el cambio del estado anterior de una obra, por incendio o por otra causa destruido.

- 3) En edificios que sirvan para comercio, cada cambio de la disposición arquitectónica anterior.
- 4) Cambios en el uso que afecten a la disposición arquitectónica, cuando hacen falta Ordenanzas especiales para la utilización nueva, especialmente para el uso de vivienda.
- 5) El enlucido o la pintura o reajuntado de todos los edificios que afecten al exterior (fachadas).
- 6) La instalación temporal de cobertizos o tinglados, barracas, tiendas, quioscos, columpios, rampas, casetas de feriantes, etc., en terrenos públicos ó particulares.

- 7) Apertura y explanación de calles, apertura de pozos, construcción de fosas sépticas, redes de saneamiento, tomas y tendidos eléctricos y, en general todo tipo de obra de urbanización.

CAPITULO II.- ZONIFICACION Y USOS

SECCION I

3.- ZONIFICACION.

Artº 10.- Se distinguen las siguientes zonas, diferenciadas según su uso.

- 1.- Zona libre de playas públicas.
- 2.- Zonas verdes públicas y de protección.
- 3.- Zona de la red viaria fundamental.
- 4.- Zona edificable.

Artº 11.- ZONA LIBRE DE PLAYAS PUBLICAS

Se define como zona de playa de propiedad y uso público toda la franja paralela a la costa y en una profundidad que viene determinada por la señalización establecida para la delimitación de la zona marítima terrestre y que figura en el Pla Topográfico de estado actual.

Artº 12.- ZONAS VERDES PUBLICAS Y DE PROTECCION.

Las zonas verdes de uso público serán

destinadas a jardines, esparcimiento, etc. Se consentirá el montaje de construcciones ligeras de carácter provisional, tales como quioscos para periódicos, refrescos, música y estancos. También se permite el establecimiento de mesas y sillas en áreas limitadas, parques infantiles y guñoles.

La zona verde de protección será arbolada con las especies más convenientes, permitiéndose únicamente la instalación de estaciones de servicio en la carretera, de acuerdo con los reglamentos sobre la materia.

Se establece una zona verde de entorno formada por una faja que separa los terrenos afectados por el Plan Parcial de las actuaciones colindantes de distinto carácter. El ancho de esta faja es de 25 m.

Artº 13.- ZONA DE LA RED VIARIA FUNDAMENTAL

1º.- Establecido el replanteo de las vías correspondientes al plano de alineaciones de la red viaria fundamental, esta red es absolutamente inamovible mientras dure la vigencia del presente Plan.

2º.- La red viaria está constituida por las bandas de rodadura, arcenes, sendas de peatones y zona de protección.

3º.- La zona de protección comprende una faja de 8 m. a cada lado de la senda exterior de peatones, por lo que el ancho de la faja o zona reservada a red viaria fundamental es de 25 m.

Artº 14.- ZONA EDIFICABLE

La zona edificable se subdivide, según sus usos en las siguientes:

- a) Edificación baja aislada.
- b) Edificación abierta media.
- c) Edificación abierta alta.
- d) Comercial y de servicios públicos.
- e) Deportiva y recreativa.
- f) Parques públicos y atracciones.
- g) Instalaciones de playas.
- h) Uso cultural.
- i) Uso viario.
- j) Poblado obrero.

SECCION II

4.- DEFINICION DE -
LOS DIFERENTES
USOS DE LA ZONA
EDIFICABLE.

Artº 15.-

Edificación baja aislada

1º.- Se define como uso de unidad de habitación unifamiliar en todos sus criterios.

2º.- Las unidades unifamiliares podrán realizarse en parcela propia o en grupos.

de habitaciones, en parcela de propiedad comunal.

3º.- Se prohíbe el uso comercial excepto en aquellas zonas que se destinan a tal fin en el proyecto de Ordenación del Sector.

4º.- Queda prohibido el uso industrial de cualquier tipo, excepto los garajes privados de cada parcela.

Artº 16.-

Edificación abierta media.

1º.- Queda establecido el uso de unidades plurifamiliares o bloques de habitación colectiva.

2º.- Se prohíbe el uso comercial en las plantas bajas de las edificaciones. Las instalaciones comerciales necesarias para el uso del Sector se establecerán en edificaciones secundarias de una planta, fijadas en el proyecto de ordenación del Sector como de uso comercial.

3º.- En cada proyecto de ordenación del Sector quedarán definidas las parcelas en las que se admite el uso de edificios culturales, sociales, religiosos, deportivos o sanitarios.

Artº 17.-

Edificación abierta alta

1º.- Se establece el uso de unidades de -
habitación plurifamiliares en todas sus ca-
tegorías.

2º.- Se prevé en estas zonas la instala- -
ción de Industria Hotelera en todas sus ca-
tegorías.

Artº 18.-

Zona comercial y de servicios públicos

1º.- Estas zonas serán dedicadas al uso co-
mercial en todos los conceptos que más ade-
lante se indican y al uso de servicios pú-
blicos, cuyos distintos equipos se especi-
fican en otro apartado.

2º.- No se permiten edificaciones para vi-
viendas Individuales o colectivas.

3º.- El uso comercial permitido es el si-
guientes:

Comercio de uso cotidiano

Panadería - repostería.

Ultramarinos - comestibles.

Tabernas - vinos

Carnicería y casquería

Pescadería

Lechería

Huevos, aves y caza

Frutería y verduras.

Mercería.

Perfumería

Droguería

Farmacia

Periódicos

Estanco

Comercio extraordinario

Vestidos:

Confecciones hombre

Confecciones mujer

Lencería y modas

Camisería y sombrerería

Tejidos

Calzados

Montajes:

Muebles

Tapicería

Ropa de casa

Aparatos electrodomésticos

Cristalería

Cacharrería

Ferretería

Diversos:

Radio-televisión-discos

Fotografía y óptica

Juguetería y deporte

Relojería

Flores

Plásticos

Artículos de cuero (viajes)

Industrias comerciales (pequeña artesanía):

Zapatería

Tinte

Repuestos (taller de reparaciones)

Electricistas

Carpinteros

Fontaneros

Cerrajeros

Peluquería

Comercio especial:

Cafés

Restaurantes

Cines

Bancos

Garaje (lavado, engrase)

4º.- El uso de servicios públicos previsto se clasifica en los siguientes equipos:

Equipo religioso

Iglesia

Centro Parroquial

Equipo sanitario

Centro médico

Casa de socorro

Dispensario de protección infantil y maternidad.

Equipo social

Centro social

Guardería

Equipo administrativo

Administración Municipal

Correos y Telégrafos

Central Telefónica

Bomberos

Guardia Civil

Policía

Equipo Cultural

Centro de reunión

Salas de espectáculos públicos y conferencias.

Salas de exposición

Academias

Artº 19.-

Zona deportiva y recreativa

1º.- Se admiten todo tipo de instalaciones de carácter deportivo como:

Campos de juegos deportivos

Clubs náuticos, de remo o de natación.

Piscinas.

Gimnasios

Cualquier instalación deportiva adecuada al emplazamiento

2º.- No se permite la instalación de edificios para ningún otro uso, excepto las viviendas unifamiliares de los guardas o encargados de cada instalación.

Artº 20.-

Zona de Parques Públicos y Atracciones

No se permiten usos distintos a los especificados para zonas verdes, excepto la instalación de parques de atracciones, pequeñas instalaciones deportivas infantiles, salas de fiestas y restaurantes.

Artº 21.-

Instalaciones de Playas

1º.- El uso de estas zonas queda restringido a los fines directos de atender los servicios necesarios para el uso público de las playas.

2º.- Queda prohibido cualquier uso de vivienda, de instalaciones hoteleras ó espectáculos públicos.

Artº 22.-

Uso cultural

Se define como uso cultural el de todos los centros de enseñanza y demás instituciones que guarden este carácter. La situación de las Escuelas Elementales y de Grado Medio es inamovible.

Artº 23.-

Uso viario.-

1º.- Está constituido por toda la red viaria, en la que cabe distinguir:

- a) Red viaria fundamental
- b) Red viaria de tránsito medio
- c) Red viaria de servicio
- d) Aceras y sendas de peatones
- e) Aparcamientos.

2º.- Red viaria fundamental

La red viaria fundamental está constituida por la carretera existente de Arguineguín a Mogán con sus túneles correspondientes.

Está constituida por una calzada de 8 m. y arcenes de 1 m.

La zona de protección dentro de la cual se prohíbe todo tipo de actuación com

prende un ancho total de 25 m., es decir - 12,50 m. a ambos lados del eje de la calzada.

3º.- Red viaria de tránsito medio

Las vías de tránsito medio se proyectan con calzada mínima de 9 m. y ancho total de plataforma de 15 m.

4º.- Red viaria de servicio

La red viaria de servicio complementa las anteriores sirviendo de acceso a las edificaciones.

El ancho mínimo de calzada es de 6 m. con ancho total de plataforma de 10 m.

5º.- Incorporaciones

Las incorporaciones de las vías de tránsito medio y de las de servicio a la vía fundamental se realizarán de acuerdo con las normas dictadas por el Ministerio de Obras Públicas.

6º.- Aceras y sendas de peatones

Dentro de cada sector se dispondrán circulaciones de peatones procurando que discurren a lo largo de zonas ajardinadas y con trazado independiente al de vehículos, con el cual tendrán el menor número posible de incidencias.

El ancho mínimo de estas sendas será de 1,30 m.

Las aceras, a lo largo de las vías de tránsito medio y de servicio no tendrán nunca latitud inferior a 1,30 m. sin incluir setos, alcorques ó cualquier otro elemento de protección o jardinería.

7ª.- Aparcamientos

Como norma general se dispondrá de una plaza cada dos viviendas y una plaza cada dos habitaciones de hotel a razón de 25 m²/plaza independientes de la superficie de edificación y otra superficie igual como garajes individuales o agrupados para el total de un sector.

Ningún punto de acceso a una edificación quedará a mayor distancia de 50 m. de la línea o zona de aparcamientos más próxima.

Los centros comerciales, servicios públicos, zonas deportivas y recreativas dispondrán de los aparcamientos necesarios según la capacidad de uso de éstas instalaciones, disponiéndose en todo caso una superficie equivalente al 30% de la reservada para aparcamientos propios del sector.

Artº 24.-

Poblado Obrero

1º.- Las condiciones de uso son, en general las provistas para las zonas de edificación abierta media.

2º.- Se permite el uso artesanal o de pequeñas actividades industriales, no molestas, insalubres ni peligrosas, en las plantas bajas o en construcciones de una sola planta previstas para estos fines en el plan de Ordenación y Urbanización del Sector.

SECCION II

5.- SECTORES

Artº 25.- Se define como sector una superficie delimitada por vías de circulación o elementos urbanos muy concretos, cuya ubicación, superficie y límites vienen determinados en el correspondiente plano del Plan Parcial.

Artº 26.- El uso de cada sector figura en el plano correspondiente a la Zonificación.

Artº 27.- Los sectores definidos en el plano de Zonificación se consideran unidades de planeamiento.

Artº 28.- Aquellos sectores cuyo uso sea el de habitación, en cualquiera de las categorías, contarán con los siguientes equipos de servicio:

- a) Equipo comercial
- b) Equipo social
- c) Equipo cultural
- d) Zona verde de uso público

Artº 29.- Se destinarán en cada uno de éstos sectores parcela o parcelas con destino a locales comerciales de uso cotidiano, con la superficie necesaria para edificar 0,3 m². por habitante.

Artº 30.- En cada uno de los sectores se reservará parcela o parcelas con destino a guardería infantil, capaces para edificar 100 m². por cada 1.000 habitantes.

Artº 31.- Con destino a locales de reunión colectiva se destinará en cada sector una parcela suficiente para edificar 1 m². por cada 10 habitantes.

Artº 32.- Cada sector tendrá prevista la reserva de suelo necesario para establecer jardines de uso público en la proporción de 20% de la superficie total.

Artº 33.- Estas dotaciones pueden ser justificadas en sectores expresamente dedicados a los fines antedichos, en las Unidades Vecinales o Barrios correspondientes, a los cuales pertenezca el sector considerado.

CAPITULO III.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

SECCION I

6.- VOLUMENES Y SUPERFICIES.

Artº 34.-

Definición de volumen legal

Es el volumen teórico de los paralelepípedos cuyas bases son las superficies construídas en cada planta, limitadas por las caras externas de los cerramientos y cuya altura es la mínima libre permitida entre forjado y forjado.

En esta cubicación se excluyen los sótanos y los voladizos sin cerramiento.

A estos efectos de cubicación se considerarán puer, las alturas como las mínimas permitidas en cada zona.

Artº 35.- La superficie legal se corresponde con los volúmenes dimensionados con los anteriores criterios.

Artº 36.- El propietario o promotor de un

sector completo podrá proponer una reorganización de las parcelas o volúmenes, siempre que mantenga la cubicación total asignada a dicho sector.

En la propuesta de reorganización se han de cumplir los preceptos requeridos en estas Ordenanzas.

SECCION II

72.- ORDENANZAS GENERALES DE ALTURA.

Artº 37.- A los efectos de estas Ordenanzas se entenderá por altura legal de un edificio la distancia vertical entre el suelo adyacente, tomado en un nivel medio, y la parte inferior del forjado de la última planta.

La altura libre de una planta será la existente entre su suelo y su techo.

Artº 38.- La altura máxima de un edificio debe ser:

$$h = (3,20 p \pm 1) \text{ m.}$$

en lo que h es la altura legal y p es el número de plantas fijado para cada bloque, aún cuando por hacer uso de alturas mínimas, la suma sea inferior a la altura legal fijada.

Artº 39.- El suelo de la primera planta podrá ir en su punto medio a un nivel máxi

mo de 1 m.

En caso de no ir forjado, se protegerá la planta baja de las humedades mediante una impermeabilización total.

Artº 40.- Se prohíben los áticos, torreones y en general todas las sobreplantas retranqueadas, estando admitidas únicamente por encima de la altura fijada las cubiertas no habitables, depósitos de agua y caja de escalera o ascensores.

Artº 41.- Tejados

Se admiten todos los tipos de cubierta, siendo libre la altura de los antepechos y pérgolas, siempre que no rebasen los 3 m. de altura. Este límite será también el del punto más alto de una cubierta, cuya organización y pendientes son libres.

Artº 42.- En caso de reordenar un sector, las alturas, los volúmenes y la disposición de los edificios se hará de tal forma que se cumplan las normas mínimas del asoleo.

SECCION III

8.- ORDENANZAS DE PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACION, VUELOS Y PATIOS.

Artº 43.- Se entiende por profundidad de un edificio la distancia entre la cara exterior de sus fachadas. En caso de ser

Irregulares las fachadas la altura del edificio vendrá determinada por la máxima distancia entre dos puntos de fachada opuestos, tomando esta dimensión perpendicular al eje del edificio.

Artº 44.-

Profundidad máxima de edificación

La profundidad máxima de la edificación residencial alta es de 16 m. En esta anchura se incluyen los cuerpos volados con cerramiento fijo.

La aplicación de esta ordenanza no será rígida, siempre que se demuestre la salubridad de las habitaciones vivideras.

Artº 45.-

Patios.

1º.- No se permitirán patios interiores en bloques de más de tres plantas de altura, excepto los de ventilación, a los cuales no puede dar ninguna habitación vividera.

2º.- Los patios interiores en edificios residenciales de tres plantas o menos, se proyectarán de tal forma que la distancia entre la ventana de una habitación vividera y el paramento de fachada con que se enfrenta sea igual a la altura existente en-

tre el dintel de dicha ventana hasta la ca
ra superior del forjado de la última plan-
ta que dé al patio.

3º.- En ningún caso la distancia entre dos
muros opuestos de un mismo patio, será in-
ferior a 6 m.

4º.- No se permiten patios abiertos a fa-
chada, aunque sí retranqueos de la línea -
de fachada siempre que su profundidad sea,
como máximo igual a $1/4$ de la embocadura.

Artº 46.-

Patios de ventilación

Se permiten patinillos de ventilación,
para ventilación de servicios, con superfi-
cie mínima de 1 m².

Se admiten también soluciones de venti-
lación tipo SHUNT ó similar, siempre que -
se justifique y garantice su perfecto fun-
cionamiento.

Artº 47.-

Vuelos

1º.- Se permiten los vuelos en todas las -
plantas, incluida la primera.

2º.- No se permitirá la construcción de -
vuelos que no dejen altura libre mínima so

bre nasantes de 2,40 m.

3º.- A efectos de alineaciones se considerará la línea exterior de vuelo como línea de fachada, así como para efecto de separación de edificaciones.

Artº 48.-

Distancia entre los edificios

1º.- Se define como distancia entre dos edificios la existente entre los paramentos exteriores de sus fachadas, contando los vuelos.

2º.- Las distancias mínimas entre los edificios serán tales que todas las viviendas tengan un mínimo de dos horas de sol el día 21 de Diciembre.

SECCION IV

9.- ESCALERAS, MARQUETINAS, PORCHES, CERCOSES Y PASOS PUBLICOS.

Artº. 49.-

1º.- En edificios residenciales las escaleras se dispondrán, a ser posible, en tramos rectos, iluminados y ventilados al exterior.

2º.- En edificaciones hasta tres plantas de altura se admite la iluminación y ventilación cenitales, si el ojo de la escalera tiene un área no inferior a 1 m2.

3º.- En edificios de oficinas se admiten -

escaleras cerradas del tipo contra-incendios siempre que se justifique el servicio suficiente de comunicaciones verticales mecánicas.

4º.- El ancho libre de la escalera será proporcional al número de viviendas por planta, no siendo nunca inferior a 1 m. para el servicio de hasta tres viviendas por planta, 1,30 m. hasta cinco viviendas y 1,50 m. a partir de este número.

Artº.- 50 Desde el acceso rodado más próximo no habrá una altura a recorrer hasta la vivienda, superior a cuatro plantas de altura mínima. En caso contrario se dispondrá algún medio mecánico de transporte vertical.

Artº.- 51.- Se permiten las marquesinas voladas para protección de las entradas a los bloques de edificios, siempre que su cielo raso no tenga ningún elemento a menor altura, sobre rasante, de 2,25 m.

El vuelo máximo será igual al ancho de la acera en ese punto.

Artº 52.- Las sendas, pasos cubiertos y porches serán de los mismos materiales y características en cada uno de los sectores, debiéndose solicitar la oportuna li-

encia.

Artº 53.- Cuando se desee diferenciar los límites sobre parcelas se hará siempre mediante setos vegetales y sus altura no excederá de 1,50 m.

Si el seto está por los dos lados podrá establecerse, en las separaciones, una tela metálica de menor altura que los setos.

SECCION V

10.- ORDENANZA ESTÉTICAS.

Artº 54.- La plástica arquitectónica de las edificaciones tendrá como principal objetivo conseguir una gran sencillez de expresión y adaptación al paisaje, procurando que los edificios no rompan con las características del terreno de forma ostensible, buscando el equilibrio antes que el contraste con la naturaleza. Para ello

Se recomienda:

- a) El uso de materiales del lugar, hormigones revestimientos o revocos pétreos entonados al paisaje.
- b) Volúmenes y formas que se adapten en lo posible a la topografía del terreno.

- c) El uso de la vegetación como elemento de composición importante, haciendo constar en los proyectos las especies vegetales consideradas.

Se prohíbe:

- a) La decoración exterior de los edificios mediante elementos estilísticos, pretéritos o inadecuados.
- b) Se prohíben los materiales de revestimiento deleznable, así como los colores detonantes.
- c) Los elementos por encima de la última planta permitidos en esta Ordenanza (depósitos de agua, caja de escalera, etc.) se harán con los mismos materiales de fachada cuidando de que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

Artº 55.-

Sistemas constructivos admisibles

Se consideran aceptables todas las buenas técnicas de la construcción actual.

Artº 56.-

Materiales de construcción

Los materiales de construcción pueden ser todos los idóneos de la técnica actual, pero su presentación exterior en fachadas será especialmente cuidada rechazándose los materiales de rápido envejecimiento y todos los deleznable, cuyo desprendimiento estropee el aspecto plástico de la fachada y suponga un riesgo para los peatones.

SECCION VI

11.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y SALUBRIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Artº 57.- Todos los proyectos de edificios, reformas, demoliciones y en general cualquier obra que necesite licencia, constarán de los siguientes documentos:

Memoria con indicación de materiales a emplear, su calidad y colocación.

Planos a escala convenientes.

Pliego de Condiciones

Presupuesto.

Estarán visados por el Colegio de Arquitectos.

Artº 58.- La disposición de las viviendas será de tal forma que el mínimo asoleo admisible sea de dos horas el 21 de Diciembre, este asoleo será en el interior de al menos una de las habitaciones, debiéndose calcular la amplitud de los huecos y los voladizos, para que así sea,

Las alturas de los bloques a estos efectos serán las que correspondan a las plantas de la vivienda.

Artº 59.- En todo lo referente a ventilación, iluminación, instalaciones, disposición de escaleras, dimensiones de habitaciones, etc. las edificaciones han de cumplir los Reglamentos y Disposiciones oficiales vigentes.

CAPITULO IV.- APROVECHAMIENTO DEL SUELO

SECCION I

12.- VOLUMENES.

Artº 60.- Se define como coeficiente de edificabilidad el resultado de dividir el volumen legal, definido en la Ordenanza de Volúmenes, por la superficie del suelo, expresándolo en metros cúbicos por metro cuadrado.

Artº 61.- Se han clasificado los terrenos correspondientes a este Plan de Ordenación en dos categorías correspondiendo la llamada Categoría A al Barrio de Naciente y la Categoría B al Barrio de Poniente.

Artº 62.- El coeficiente de edificabilidad cúbica de cada una de estas categorías del Plan de Ordenación, es el coeficiente resultante de la suma de todos los volúme-

nes legales de la construcción negociable, partido por la superficie total ocupada - por cada categoría, incrementada en la parte proporcional correspondiente de zonas - no negociables, común a todas ellas.

Artº 63.- El coeficiente de edificabili--dad de un sector es el resultado de divi--dir sus volúmenes legales por la superfi--cie de ese sector.

Artº 64.- El coeficiente de edificabili--dad de una parcela es el resultado de divi--dir el volumen legal establecido para ella por la superficie de la parcela.

Artº 65.- Los coeficientes de edificabili--dad establecidos para cada sector en el - Plan de Ordenación son absolutamente inal--terables, figurando en los Cuadros Numéri--cos de la MEMORIA.

SECCION II

13.- DENSIDADES.

Artículo 66.- La densidad media admitido_ para el total de la urbanización es de 90 hab/Ha. Esta densidad está distribuida del modo siguiente:

Artº 67.- La máxima densidad permitida pa_ ra la categoría A es de 71,5 habitantes - por Hectárea. Por lo tanto y teniendo en -

cuenta el coeficiente de edificabilidad establecido para esta categoría se considera que existe un individuo por cada 20 m². de construcción negociable.

Artº 68.- La máxima densidad permitida para la categoría B es de 109 habitantes por Hectárea. Por lo tanto y teniendo en cuenta el coeficiente de edificabilidad establecido para esta categoría se considera que -- existe un individuo por cada 28 m². de construcción negociable.

CAPITULO V.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARTICULARES.

SECCION I

14.- EDIFICACION BAJA AISLADA.

Artº 69.- La ordenación de los sectores -- con esta zonificación se realizará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos -- de estructura urbanística, siéndoles de -- aplicación todos los conceptos recogidos en las Ordenanzas Generales además de las Particulares para este tipo de edificación.

Artº 70.- El tipo de parcela mínima es el de 2500 m². de extensión, pudiendo agruparse dos o más, sumando los volúmenes correspondientes.

Artº 71.- La separación mínima de la edificación con respecto a los límites de las --

parcelas será de dos veces la altura medida en el punto medio de la fachada correspondiente.

Artº 72.- La altura máxima permitida es de dos plantas incluida la baja aún cuando quedara diáfana.

Artº 73.- La ocupación máxima de la parcela será del 30% de la superficie con una edificabilidad cúbica máxima de 0,5 m³/m².

SECCION II

15.- EDIFICACION ABIERTA MEDIA.

Artº 74.- La ordenación de los sectores con esta zonificación se realizará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos de estructura urbanística, siéndoles de aplicación todos los conceptos recogidos en las Ordenanzas Generales además de las Particulares para este tipo de edificación.

Artº 75.- La altura de la edificación es libre.

Artº 76.- La ocupación máxima del suelo de cada sector en edificación principal es del 35% y un 15% en edificación secundaria o complementaria de una sola planta, con un coeficiente de edificabilidad cúbica de 1,5 á 2 m³/m². según el sector, como figura en los cuadros numéricos de la MEMORIA.

Artº 77.- El tipo de edificación corresponde a unidades plurifamiliares de todos los tipos de superficie y agrupación.

SECCION III

16.- EDIFICACION ABIERTA ALTA.

Artº 78.- La ordenación de los sectores con esta zonificación se hará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos de estructura urbanística de forma que las edificaciones complementarias y los bloques de viviendas queden unidos entre sí por senderos de peatones, porches o pasos cubiertos, sin interferencia con vías de tráfico rodado.

Artº 79.- La edificación principal será de bloques de dos o tres crujeas o en torres de edificación aislada.

Artº 80.- El volumen máximo edificado por parcela es de 2,5 m³/m². y la altura de la edificación es libre.

Artº 81.- La ocupación máxima del suelo será del 25% para edificación principal y del 15% para la secundaria o complementaria de una o dos plantas.

SECCION IV

17.- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS.

Artº 82.- El aprovechamiento en volumen de estas zonas es libre, dado su carácter singular.

Artº 83.- La ocupación de suelo no será superior al 50% de la superficie total del sector.

Artº 84.- Las edificaciones que se proyecten se ajustarán en todo a las Ordenanzas Generales de la Edificación que se adjun--
tan.

SECCION V

18.- ZONA DE PARQUES PU-
BLICOS Y ATRACCIO--
NES.

Artº 85.- La altura de las edificaciones no será superior a dos plantas.

Artº 86.- La ocupación máxima de suelo en las zonas de parque público no será superior al 0,5%. En las zonas de atracciones se admitirá una ocupación del suelo del -
10%.

Artº 87.- Sin sobrepasar los índices de aprovechamiento anteriormente fijados, se permitirá la composición libre de los volúmenes que se proyecten.

SECCION VI

19.- INSTALACIONES DE
PLAYAS.

Artº 88.- La altura máxima de las edifica-
ciones será de una planta.

Artº 89.- La ocupación máxima del terreno en todo tipo de construcciones no será superior al 15% de la superficie del sector.

Artº 90.- La composición de volúmenes será libre, ajustándose siempre al mejor cumplimiento de los fines de estos sectores.

SECCION VII

20.- POBLADO OBRERO.

Artº 91.- Las condiciones de volumen serán las correspondientes a edificación media abierta, y según los cuadros numéricos que figuran en la MEMORIA.

Artº 92.- Los bloques plurifamiliares sin aparatos mecánicos de transporte vertical, no tendrán altura superior a las cuatro plantas, incluyendo la baja.

SECCION VIII

21.- HOTELES DE VIAJEROS.

Artº 93.- Corresponde esta ordenanza a aquellas manzanas o supermanzanas donde se ha previsto especialmente el uso hotelero.

Hay que tener en cuenta que en toda ordenación turística es imprescindible crear los grandes hoteles de viajeros, en todas sus categorías: lujo, primera, segunda, etc.

En nuestra opinión es más conveniente reunir todos los edificios destinados a alojamientos de los turistas de paso en zonas especiales, ya que por lo general, tienen un carácter distinto al resto de las zonas.

residenciales, son más bulliciosos, precisan de cabarets, salas de fiestas, etc., ó incluso la vida se desarrolla a horas distintas, No obstante en la imposibilidad de fijar con acortado criterio sus exactos emplazamientos, señalados en los planos correspondientes, una serie de puntos estratégicos de óptimas condiciones para que la iniciativa privada seleccione los que estime más acertado de acuerdo con su mayor experiencia hotelera y comercial.

En toda la ordenación a que corresponde este proyecto, hemos distribuido varios núcleos hoteleros a lo largo de toda la costa, con distintos emplazamientos desde el punto de vista de su proximidad al mar, que permitirán una clasificación de los propios hoteles. Así pues, existen unos próximos a las playas, otros más retirados y finalmente otro núcleo importante formado por los que están situados alrededor de los Centros Cívicos

Artº 94.-

Condición 1ª.- El aprovechamiento máximo será de 2,5 m³/m².

Condición 2ª.- Teniendo en cuenta que generalmente todos los edificios con destino a viajeros son de tipo exento, y que en su ca

so la altura permitida será superior a la de los restantes edificios de la ordenación, es fundamental fijar la separación mínima de los linderos a las fincas colindantes. Esta separación deberá ser como mínimo vez y media la altura del edificio más cercano, contando sobre la perpendicular a la linde y trazada desde el punto del edificio más próximo a ella.

Condición 3ª.- Quedan terminantemente prohibidos las medianerías, ya que siendo edificios exentos deberán tratarse sus fachadas como tales.

Condición 4ª.- La planificación y ordenación de todos éstos futuros complejos hoteleros deberán ser objeto de los estudios correspondientes que, deberán ser sometidos a la aprobación de la Corporación Municipal.

Artº 95.- Normas de uso

Condición 1ª.- Quedan terminantemente prohibidos la existencia de edificios con uso exclusivamente de viviendas, ni unifamiliares no colectivos. Unicamente serán permitidas las viviendas correspondientes a los guardas y personal directivo de los complejos hoteleros.

Condición 2ª.- Se admitirá el uso comercial, en pequeños locales, unidos a los propios hoteles de viajeros y exclusivamente en las plantas bajas.

Condición 3ª.- Los usos industriales quedan prohibidos en esta zona, excluyendo los garajes y edificios destinados a aparcamientos de los vehículos propios de los viajeros de los hoteles.

Los espacios libres sin edificar que quedan en las parcelas de estas unidades hoteleras, se destinará única y exclusivamente a jardines de tipo privado o aprovechamientos deportivos (piscinas, campos de los tenis, minigolfs, etc.) debiendo correr a cargo de los propietarios la perfecta conservación de estos espacios libres verdes.

Artº 96.- Normas de composición

Condición 1ª.- La composición estética de los volúmenes y de las fachadas es libre, debiendo en todo momento emplearse materiales nobles y duraderos.

Madrid, Noviembre de 1968.

EL ARQUITECTO,

Conforme:

LA PROPIEDAD,