

ORDENANZAS

INTRODUCCIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Sector 32 de "Costa Taurito" definido como sector único en las Normas Subsidiarias de Mogán. Para aquellos aspectos que no queden definidos en las presentes Ordenanzas, la Normativa de las Normas Subsidiarias tendrán el carácter de complementario, por lo que sería de aplicación.

CAPITULO I

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

1.- EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, deberá procederse a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, que lo desarrollará en consonancia con el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

2.- SERVICIOS URBANOS MÍNIMO

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación de calzadas en viales, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico y los ajardinamientos.

3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

En los Proyectos de Urbanización, acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se hará sobre la base de los dos sumandos siguientes:

- 1) Agua potable para uso residencial con un mínimo de 200 litros/habitante y día.
- 2) Agua para riegos, y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 250 lt/habitante/día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depósitos (aljibes colectivos o depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de cinco días punta, a razón de 120 litros/habitante y día.

4.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 250 lt/habitante/día.

5.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Tanto los consumos domésticos mínimos como las condiciones de la instalación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de baja tensión, y todo lo referente a casetas de transformación al Reglamento de Estaciones de Transformación.

6.- ALUMBRADO PÚBLICO

El nivel de iluminación, medido sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo de intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

Atendiéndose a los standard normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

<u>Tipo de vía</u>	<u>Nivel medio iluminación</u>
Vial de acceso	22 lux
Vial de Servicio Local	15 lux

La uniformidad es junto al nivel de iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternativas de luz y sombras.

La relación entre iluminación máxima no deberá pasar de 6 el vial de acceso, ni de 8 para el vial de servicio local.

Una uniformidad suficiente deberá conseguirse con colocación de las luminarias en cordón a un sólo lado de la calzada y con altura aproximada al techo de aquella. La relación entre la altura y la separación de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

7.- PAVIMENTACIÓN

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de **circulación rodada** responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en toda la red viaria el acabado de aglomerado asfáltico.

Las sendas peatonales y pasos de nueva implantación irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, dependiendo su anchura del destino previsto.

8.- PLANTACIONES

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

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

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas.

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

Los taludes no sobrepasarán las pendientes del 33% y se tratarán con jardinería, escogiéndose las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

En casos de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no sobrepase dicho 33%.

En los proyectos de Urbanización se incorporará el plano que especifique el tratamiento del suelo y la jardinería de los espacios libres de uso público y las áreas de juego.

CAPITULO II

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

9.- DEFINICIÓN

Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una forma general para todo el ámbito del Plan.

10.- CLASIFICACIÓN

Se dividen en:

- * Normas generales de uso.
- * Normas generales de volumen.
- * Normas generales de higiene.
- * Normas generales de estética.

SECCION 1ª : NORMAS DE USO

11.- NORMAS GENERALES DE USO

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos del perímetro del Plan.

Usos

- Villas
- Hoteles en todas sus categorías
- Equipamientos
- Dotaciones
- Zonas libres de uso público.
- Aparcamientos y garajes.

USO DE VILLAS

12.- DEFINICIÓN

Se entiende por "villa" la edificación destinada al alojamiento de una familia de forma independiente.

13.- TIPOLOGIAS

Dentro del Plan Parcial se definen las tipologías de villas en parcela exclusiva y el de villas formando conjunto dentro de una parcela en la que existe espacio de uso comunitario.

USO DE HOTEL

14.- DEFINICION

Se entiende por hotel el establecimiento turístico que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, acompañado de otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría.

15.- TIPOLOGIAS

Las tipologías edificatorias que desarrollan la oferta alojativa turística será la siguiente:

15.1. Hotel, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística. En las áreas turísticas cuyo recurso básico es la naturaleza, los hoteles han de contribuir a mantener y mejorar los valores naturales de aquella y las posibilidades de contacto con

la naturaleza. Se han de concebir con tanto mayor grado de autosuficiencia cuanto mayor sea su categoría, ya que su mejor atractivo turístico está en la amplitud de la gama de servicios que ofrecen para amenizar el tiempo libre con actividades interiorizadas y con amplia capacidad de elección.

15.2. Hoteles especializados. Son hoteles que incorporan como servicios añadidos al de alojamiento -y eventualmente con más protagonismo que él- otras facetas de actividad: conferencias, convenciones, servicios al desarrollo de los negocios, equipamientos de mantenimiento físico, etc., poseyendo además áreas comerciales en las zonas comunes de actividad. Son casos singulares de esta modalidad los hoteles que organizan el alojamiento en apoyo de una actividad que le da razón de ser: hoteles-escuela, balnearios terapéuticos o de asistencia al mantenimiento de la salud, vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

15.3. Hotel Apartamento, formado por unidades de alojamiento provistas de sala de estar y de cocina elemental, de manera que puedan realizar la función de apartamento, potenciando de este modo la independencia y la autonomía de los clientes. Se gestionan en régimen hotelero, pudiendo también formar agrupaciones adscritas a un hotel, del que dependen administrativa y funcionalmente, y de cuyos servicios e instalaciones se benefician.

USO DE EQUIPAMIENTOS

16.- DEFINICIÓN

El uso de equipamientos, que podrá ser oficinas o comercio, es el que corresponde a locales de servicio público destinado a la compraventa de mercancías, así como bares, restaurantes y los que se dediquen a la atención al público por parte de entidades públicas o privadas, incluyendo los despachos particulares de profesionales de cualquier clase.

17.- SITUACIÓN DE LOCALES

Los locales destinados a estos usos se situarán exclusivamente en la parcela que tiene tolerancia de este uso, quedando expresamente prohibido el uso comercial en las parcelas destinadas a villas.

18.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales tendrán acceso directo a los viales o espacios libres prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela o manzana en que se ubique.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separado mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la reglamentación específica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación del aire.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la reglamentación específica vigente.

USO DOTACIONAL

19.- DEFINICION

Es el que corresponde a la atención social, asistencial y sanitario de los vecinos, así como el uso administrativo de carácter municipal.

20.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales tendrán acceso directo a los viales o espacios libres prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela o manzana en que se ubique.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separado mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la reglamentación específica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación del aire.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la reglamentación específica vigente.

USO DE ZONAS LIBRE DE USO PÚBLICO

21.- DEFINICION

Comprende los espacios de libre acceso con predominio de la vegetación, dedicados a zonas verdes y áreas de juegos, destinados al recreo y esparcimiento de la población o la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos. Asimismo, se integra en este uso la zona libre de edificación entre el barranco de Tiritaña y la loma del barranco del Medio Almud.

22.- CONDICIONES DE USO

El uso permitido es el recreativo al aire libre. Se toleran únicamente construcciones auxiliares a este uso como pueden ser los kioscos desmontables, y de acuerdo con la

Ordenanza establecida a tal fin, previa aprobación del diseño de la instalación por la Administración municipal.

En cuanto al ajardinamiento en los espacios libres se aconseja en líneas generales la conveniencia que se realice con base a especies autóctonas y/o endémicas del Archipiélago Canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso bioclimático en el que se ubica la zona de estudio. Para alcanzar tal fin se recomienda la utilización de un porcentaje no inferior al 60% de taxones con las características indicadas más arriba para los espacios libres y sectores ajardinados.

Los elementos vegetales autóctonos y/o endémicos que se utilicen en las plantaciones podrán ser de porte arbóreo, arbustivo, subarbustivo o herbáceo, pudiendo emplearse los taxones que a continuación se incluyen. Este listado es meramente orientativo y podrá ser modificado en base a la disponibilidad de plantas en los mercados insulares, aunque siempre cumpliéndose lo indicado al principio del párrafo anterior.

Especies de porte arbóreo o arbustivo a emplear solo en las zonas de medianías:

Nombre científico	Nombre vulgar
Dracaena draco	Drago
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Olea europaea ssp. cerasiformis	Acebuche
Juniperus phoenicea	Sabina
Convolvulus floridus	Guaidil

Especies de porte arbustivo a emplear tanto en las zonas de costa como en las de medianías:

Nombre científico	Nombre vulgar
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Kleinia nerifolia	Verode
Echium decaisnei	Tajinaste blanco
Limonium spp.	Siemprevivas
Nauplius sericeus	Botonera
Parolinia ornata	Dama
Neochamaelea pulverulenta	Leña buena
Asparagus plocamoides	Esparraguera

Para elementos no endémicos ni autóctonos se recomienda una utilización en el ajardinamiento del 40% como máximo de las superficies de los espacios libres y zonas ajardinadas. Con respecto a las plantas a utilizar en las zonas en cuestión, éstas podrán ser elementos exóticos de ornato siempre y cuando sean especies ya empleadas tradicionalmente en la jardinería canaria de las que se ha comprobado que no tienen capacidad para competir con las especies canarias, y que ya se cultivan en nuestros invernaderos contando, en consecuencia, con las correspondientes garantías fitosanitarias. A título orientativo, se propone el conjunto de taxones que figuran a continuación, para el cual rige todo lo dicho con anterioridad para el listado de plantas autóctonas y/o endémicas.

Especies de porte arbóreo:

Nombre científico	Nombre vulgar
Cassia spectabilis	Acacia
Delonix regia	Flamboyant
Ficus benjamina	Ficus
Ficus microcarpa	Ficus de hoja pequeña

Jacaranda mimosifolia	Jacaranda
Parkinsonia aculeata	Espina de Jerusalén
Spathodea campanulata	Tulípero del Gabón
Washingtonia filifera	Palmera de abanico

Especies de porte arbustivo o subarbustivo:

Nombre científico	Nombre vulgar
Abutilon striatum	Abutilo
Acacia cyanophylla	Mimosa
Acacia farnesiana	Aromero
Asclepias curassavica	Bandera española
Bauhinia variegata	Árbol de las orquídeas
Cassia didymobotrya	Flor de gofio
Chamaerops humilis	Palmito
Cycas revoluta	Palma del Sago
Poinsettia pulcherrima	Flor de Pascua
Lantana camara	Lantana
Hibiscus rosa-sinensis	Rosa de China, Hibisco
Strelitzia reginae	Ave del Paraíso
Yucca aloifolia	Yuca

USO DE GARAJES Y APARCAMIENTOS

23.- DEFINICIÓN

Se denomina así a todo local o espacio destinado a la estancia de vehículos de motor.

24.- CLASIFICACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) En sótanos o plantas bajas de la edificación.
- b) En las bandas laterales de los viales.

25.- CONDICIONES DE USO

Cada parcela ira provista de las plazas de aparcamiento que le corresponda por aplicación de las normas que figuran en la normativa específica. Los aparcamientos exigidos se desarrollarán en el interior de la parcela, con una zona de acceso y salida de anchura no superior a 6 mts. y rematado el resto del límite de la parcela con la calle por muro de seto.

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación estará sujeta a licencia municipal, previa solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura libre mínima de forjado no podrá ser menor de 2,40 m. y en ningún punto del recinto habrá alturas menores de 2,10 mts.

Se preferirá y por tanto se autorizará la mancomunidad de garajes entre distintos propietarios, con objeto de reducir el número de accesos.

Dada la fuerte pendiente media (25%) del terreno, se permitirá el adosar un garaje de 5,50 x 4 mts a fachada y lindero en la zona alta de las villas.

26.- CONDICIONES DE LOS ACCESOS

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 22% y las curvas del 15% medido por la línea media.

27.- VENTILACION E ILUMINACION

La ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural, la superficie de ventilación (suma de la superficie de los huecos), no será inferior a 1 m². por cada 100 m². de superficie, debiendo haber al menos dos huecos de ventilación situados en paramentos diferentes con una superficie mínima de 1 m².

Se preverán siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de energía, esta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones vigentes.

28.- INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

Las instalaciones contra incendio en garajes cerrados se regularán por la Norma Básica contra incendio (NBE-CPI-96) del M.O.P.U.

SECCION 2ª : NORMAS DE VOLUMEN

29.- DEFINICIONES GENERALES

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

a) Parcela:

Lote de terreno apto o no para edificación, y que queda definido en el plano parcelario del Plan Parcial.

b) Solar:

Superficie de suelo urbano apta para la edificación, que cuenta con acceso rodado, abastecimiento de aguas, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica, conforme con los esquemas del presente Plan Parcial. Además deberán tener señaladas sus alineaciones y rasantes conformes al Proyecto de Urbanización.

c) Parcela mínima:

El tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada.

En el presente Plan Parcial las parcelas mínimas serán las que figuran en el plano parcelario, pudiéndose agrupar parcelas. En las parcelas de villas se permitirá, después de agrupar dos o más parcelas, segregar posteriormente con una superficie superior a la menor de las primitivas.

d) Alineación oficial de calle:

Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

e) Retranqueo:

Distancia mínima existente entre el elemento más volado de la edificación y la alineación oficial de calle o línea de separación de parcelas, salvo que se trate de elementos decorativos no superiores a 0,30 m. En la zona de retranqueo únicamente se permite la edificación de cuartos de basura, contenedores y garajes.

f) Rasante:

Son las cotas de partida en el suelo a partir de la que se mide la altura de las edificaciones y el nº de plantas permitidas para la edificación.

En general está constituida por la cota del bordillo de la acera que da frente a la parcela, tomado en el punto medio de dicho frente, o en tramos de 20 metros si la parcela tiene más de 40 metros.

En parcelas con pendiente superior al 10%, se tomará como rasante el plano del terreno resultante de las edificaciones, definido por el suelo de las plantas bajas en contacto con el mismo.

En parcelas que tengan frente a varios viales se aplicará lo dispuesto en la normativa de las Normas Subsidiarias.

h) Altura de la edificación:

Es la distancia vertical entre la cota de rasante (definida en el apartado f) y la parte superior del forjado de la cubierta si esta es plana. En el caso de cubierta inclinada, se tomará la parte superior del forjado en su encuentro con el muro de la fachada.

Las cubiertas inclinadas o tejados, serán ejecutadas con tabiquería o con cielo raso inclinado, no se permitirán pendientes superiores a 30 grados, se limita la altura de las cumbreras a un máximo de 2 mts., medidos desde la parte alta del forjado, en el caso de ser este plano y se forme la pendiente con tabiquillos palomeros y en el caso de forjado inclinado desde el punto de arranque del mismo con las paredes del cerramiento.

i) Construcciones permitidas por encima de la altura:

Son las edificaciones y/o instalaciones que se sitúan por encima de la altura de la edificación permitida. Únicamente se permiten las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, instalaciones de aire acondicionado y chimeneas, no superándose la altura de 3 mts. a la parte superior del forjado, salvo lo referente al cuarto de máquinas de los ascensores, que se autorizará el mínimo exigido por la legislación vigente en dicha materia.

Los antepechos situados por encima de la altura permitida en las cubiertas visitables, no podrán superar la altura de 0,90 mts. No se permitirán, elementos tales como depósitos de agua, gallineros, toldos, cañizos, tendedores, etc.

j) Sótanos y semisótanos:

Se permite en todas las parcelas de la edificación con las siguientes condiciones:

j-1) Definición

Sótanos: Se considera sótano la planta de la edificación en la que más del 50% de su techo queda por debajo de la rasante, que el resto no sobresalga en ningún punto más de 0,75 mts y que no tengan aberturas al exterior a excepción de las puertas de entrada.

Semisótano: Se considerará semisótano la planta de las mismas características que los sótanos, pero en las que el techo del mismo llegue a sobresalir hasta 1,20 mts dde la rasante. En ningún caso se consideran como planta a contemplar en altura, ni podrá ser utilizado como pieza habitable vividera.

j-2) Usos permitidos

No podrán ser destinados más que a los siguientes usos:

- 1.- Grupo electrógeno
- 2.- Calderas
- 3.- Depuradoras
- 4.- Bombas
- 5.- Cámaras para basuras
- 6.- Contadores y cuadros
- 7.- Aljibes
- 8.- Cocinas, Comedores, Bares y Discotecas
- 9.- Almacenes
- 10.- Depósitos o almacenes de combustibles, economatos, lavanderías, vestuarios de personal y usos de servicios claramente asimilables a los detallados.

En todo caso, los sótanos no serán computados en el número de plantas permitidas.

j-3) Los sótanos no computarán a efectos de superficie construida sobre rasante, ni tampoco serán considerados como planta edificada a efectos de ordenanza. En el caso

de semisótano, computará a efectos de edificabilidad la parte del mismo que quede por encima de la rasante.

La superficie total de sótanos y semisótanos no podrá ser superior a la que resulte de aplicar el coeficiente de ocupación a la superficie de la parcela, pero podrá localizarse fuera de la proyección horizontal de la edificación sobre rasante.

j-4) En ningún caso, salvo excepciones previstas en las ordenanzas particulares, los sótanos y semisótanos podrán ocupar las zonas de retranqueo, salvo para realizar sus entradas desde el espacio público.

j-5) La altura mínima entresuelo y techo será de 2,30 mts.

j-6) Los paramentos que queden a la vista irán ejecutados o chapados en piedra natural.

k) Superficie de ocupación:

Es el parámetro que regula la proporción de suelo de la parcela que puede ocuparse con la edificación. Se expresa en porcentaje sobre la superficie total del solar. Se entiende por superficie ocupada la proyección sobre un plano horizontal del contorno de la edificación, sin incluir los cuerpos volados cuyo vuelo sea inferior a 1,60 mts.

Las construcciones en sótano, en parcelas hoteleras, situadas bajo el espacio libre exterior que se destinen a aparcamientos o instalaciones de fontanería, electricidad o aire acondicionado, no computarán como superficie ocupada, siempre que se asegure que al menos el 50% de la superficie de la parcela quede libre de toda edificación. En los casos en los que el porcentaje de ocupación sea superior al 50%, las construcciones en sótano citadas, computarán junto con las existentes sobre rasante.

l) Edificabilidad cuadrática:

Es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie total construida y la superficie del suelo de la parcela. Se considera como superficie total construida la suma de las proyecciones sobre un plano horizontal de las superficies forjadas, excluyendo los sótanos y la parte de los semisótanos que quede baja la rasante.

No contabilizarán como superficie construida los elementos arquitectónicos colocados en la fachada y que quedan abiertos al exterior como son las terrazas, pasillos y miradores sin cerramiento en fachada.

m) Número de plantas:

Es el número de plantas que se permita edificar en cada parcela. Para su cómputo se tendrá en cuenta el número de plantas que queden por encima de la rasante definida en el apartado f) una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la Ordenanza particular permita.

SECCION 3ª : NORMAS DE HIGIENE

30.- NORMAS GENERALES DE HIGIENE

Toda construcción sea cualquiera su uso previsto, deberá cumplir las condiciones mínimas higienico-sanitarias que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

En particular cada complejo dispondrá de un cuarto de basuras cerrado y empotrado en el muro de la parcela con capacidad adecuada al proyecto presentado.

SECCION 4ª : NORMAS DE ESTETICA Y MEDIO AMBIENTE

31.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y DEFENSA DEL MEDIO NATURAL

Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exteriores para pintar, o bien al hormigón visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, será obligatorio el uso de una gama tal que se obtenga un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se orienta.

En la carpintería de exteriores se recomiendan los tonos fuertes y oscuros.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente mediante cubiertas inclinadas con tejas de color natural.

Los muros de cerramiento de las parcelas se realizarán con piedras del lugar, al menos en su apariencia externa. Igualmente serán chapados de piedra los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista. Queda prohibido la colocación de verja o cualquier otro elemento de cierre sobre la máxima altura permitida para los muros de cerramiento.

Los muros de cerca no serán superiores a 3,00 m. y chapados en piedra del lugar.

Se podrán ejecutar muros entre parcelas, siendo los mismos escalonados de altura máxima tres metros entre los cuales se ejecutarán jardineras.

Se prohíben los letreros luminosos fuera de las parcelas destinadas al uso comercial. De existir letreros en los edificios, deberán ser opacos y se adosarán a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos.

Se cuidará de manera especial las soluciones estéticas dadas a las cubiertas visibles desde las zonas altas, tratando estas como si de una fachada se tratara

Las anteriores condiciones se reflejarán en los contratos del compraventa, para su aceptación expresa por parte del adquiriente de parcelas.

32.- ORDENANZAS REFERIDAS A CARRETERAS

En el proyecto de urbanización se debe estudiar la posibilidad de disponer de carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas en la carretera C-812, así como en el interior de la urbanización.

Se deberán disponer los pasos a distinto nivel para peatones que fuesen necesarios, así como paradas de vehículos de transporte público, barreras antiruido y demás equipamientos en las zonas edificables colindantes con la C-812.

33.- ORDENANZAS REFERIDAS AL CONTENIDO MEDIO AMBIENTAL

33.1.- La edificación en las parcelas hoteleras estará sometida a las siguientes limitaciones:

- a) La edificación en ningún caso podrá sobrepasar la altura definida por el lomo que divide las aguas vertientes.
- b) Se podrán situar dentro de la parcela diferentes bloques edificatorios, de forma que no existan fachadas continuas de longitud superior a 90 metros. La separación entre bloques medida de forma paralela a la fachada larga, no será inferior a 9 mts, pudiéndose aprovechar esta separación para situar los núcleos verticales de comunicación que deberán quedar retranqueados al menos 5 mts de la línea de la fachada principal.

Por otra parte, la separación entre bloques, medida en perpendicular a las fachadas bajas, será como mínimo igual a la altura del bloque más alto.

- c) El espacio libre interior de parcela que quede en contacto con el espacio del vial público se podrá elevar un máximo de 3,20 mts sobre la rasante de la acera, al menos en una franja interior de 10 mts.

33.2.- La edificación en las parcelas de villas no podrá tener más de dos plantas. Los cortes en el terreno no podrán sobrepasar los 3 mts de altura y la parte vertical o bien será aterrazada con plantaciones o se recubrirá con muro chapado de piedra.

Las cubiertas serán inclinadas y con cubrición de teja.

33.3.- Los colores y materiales de las edificaciones y construcciones tienen que ser miméticos con el paisaje.

33.4.- Se prohíbe el vertido de desmontes, escombros o cualquier tipo de residuos o material de construcción en las zonas limítrofes a la intervención (acantilados, cauce del barranco, playas, etc.)

33.5.- Se prohíbe el vertido de aguas residuales en los cauces de barrancos o playas.

33.6.- Las aguas de riego una vez depuradas deberán poseer las condiciones sanitarias exigidas por la O.M.S. para el riego. Según las recomendaciones de la citada organización, se recomienda una calidad con los siguientes topes: para riego por aspersión < 200 CF/100 ml y < 1 huevo de nemátodo/ litro; para riegos localizados < 1000 CF/100 ml y < 1 huevo de nemátodo/ litro (CF = coliformes fecales).

33.7.- Para el ajardinamiento de los espacios libres se deberán emplear al menos un 40% de elementos autóctonos de nuestra geografía. En el interior de las parcelas deben existir al menos un árbol de gran porte por cada 300 m² de parcela.

33.8.- Las futuras actuaciones en el dominio público marítimo-terrestre colindante con este Plan Parcial (acantilados, rasas y playas) deberán adaptarse a la normativa del Plan Especial que desarrolle todo el ámbito costero de este sector.

ORDENANZAS ESPECIFICAS

34.- DEFINICION.-

A los efectos de concretar las condiciones de uso, volumen y situación de la edificación dentro de las parcelas, se realizan las ordenanzas particulares para cada una de ellas y que se exponen en los artículos siguientes.

35.- PARCELAS 1 y 4

- Uso: Hotelero en todas sus categorías
- Edificabilidad residencial: 0,66 m²/m²
- Edificabilidad complementaria: Se permitirá una edificabilidad complementaria de un máximo del 20% para uso de salones, bares y servicios de la instalación hotelera, sobre la edificabilidad permitida.
- Ocupación máxima: 30%
- N° de plantas: 7 uds
- Altura: 24 metros y de forma tal que el forjado de cubierta no sobrepase la altura del lomo que divide aguas vertientes, en la proyección en un plano vertical.
- Retranqueos: 5 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamiento: 147 plazas en parcela n° 1 y 79 plazas en parcela n° 4.

36.- PARCELAS 2, 3, 7 y 8

- Uso: Hotelero en todas sus categorías
- Edificabilidad residencial: 0,66 m²/m²
- Edificabilidad complementaria: Se permitirá una edificabilidad complementaria de un máximo del 20% para uso de salones, bares y servicios de la instalación hotelera, sobre la edificabilidad permitida.
- Ocupación máxima: 30%

- N° de plantas: 7 uds
- Altura: 24 metros.
- Retranqueos: 5 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamiento: 27 plazas en parcela n° 2, 93 plazas en parcela n° 3, 63 plazas en parcela n° 7 y 29 plazas en parcela n° 8.

37.- PARCELA 5

- Uso: Hotelero en todas sus categorías
- Edificabilidad residencial: 0,66 m2/m2
- Edificabilidad complementaria: Se permitirá una edificabilidad complementaria de un máximo del 20% para uso de salones, bares y servicios de la instalación hotelera, sobre la edificabilidad permitida.
- Ocupación máxima: 45%
- Altura: La cota superior del forjado de cubierta quedará siempre al menos 3 metros de la rasante de la carretera C-812, medida en una proyección vertical perpendicular al plano de la fachada.
- Retranqueos: 5 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamiento: 47 plazas

38.- PARCELA 6

- Uso: Hotelero en todas sus categorías
- Edificabilidad residencial: 0,66 m2/m2
- Edificabilidad complementaria: Se permitirá una edificabilidad complementaria de un máximo del 20% para uso de salones, bares y servicios de la instalación hotelera, sobre la edificabilidad permitida.
- Ocupación máxima: 30%
- N° de plantas: 6 uds
- Altura: 20 metros y de forma que no se sobrepase la rasante del vial que la separa de la parcela 7 en la proyección en un plano vertical.

- Retranqueos: 5 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamiento: 60 plazas

39.- PARCELAS DE VILLAS

- Uso: Villas con tipología de vivienda unifamiliar
- Edificabilidad residencial: 250 m²e por parcela
- Ocupación máxima: 30%
- N° de plantas: 2 uds. En parcelas de más de 750 m² la planta alta no podrá ocupar mas del 50% de la planta baja.
- Altura: 7 metros sobre rasante.
- Retranqueos: 5 mts al vial y 3 mts al resto de los linderos.
- Plazas de aparcamiento: 1 unidad cada parcela.

40.- PARCELAS "C"

- Uso: Comercial, con tolerancia de administrativo, salas recreativas y despachos profesionales.
- Edificabilidad residencial: 1,00 m²/m²
- Ocupación máxima: 60%
- Altura: Dos plantas.
- Retranqueos: 4 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamientos: 1 plaza cada 50 m²e.

41.- PARCELA EQUIPAMIENTO PRIVADO

- Uso: Equipamientos.
- Edificabilidad residencial: 8.688 m²e
- Ocupación máxima: 35%
- Altura: Dos plantas.

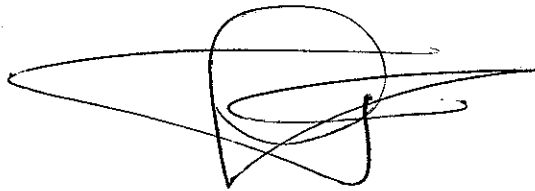
- Retranqueos: 4 mts a todos los linderos.
- Plazas de aparcamientos: 1 plaza cada 50 m²e.

42.- PARCELA "D"

- Uso: Dotacional
- No se establecen retranqueos, pero en el caso de realizar vallas de cerramiento, éstas se separarán de la alineación al vial 1,50 mts, que quedará ajardinado.
- La edificación a ejecutar podrá tener dos plantas.
- Plazas de aparcamiento: 50 uds.

Las Palmas de Gran Canaria, Septiembre de 2000

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba