

PLAN PARCIAL
DE
ORDENACION

**LA CORNISA
DEL SUR**

ORDENANZAS

FOLIOS 1/13

**GRAN
CANARIA**

1967

MITJANS ARQTO.



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO

DELEGACION DE VIVIENDA
LAS PALMAS
JJM/lS



Fecha: 10 de mayo de 1.978

Refª: Urbanización "Cornisa del Suroeste".

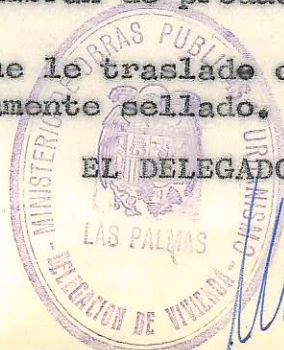
Asunto: Evacuación consulta.

Sr. D.
Vicente Oscar Batista
Avda. Rafael Cabrera, 18-5ªA
C I U D A D.

En relación a su escrito de fecha 9 de los actuales, que presenta en representación de la Entidad Urbanización Cornisa del Suroeste S.A., solicitando evacuación de consulta sobre diversas parcelas que se señalaban en plano adjunto, se participa que por los Servicios técnicos se ha emitido informe del siguiente tenor literal: "Examinado el escrito presentado por D. Vicente Oscar Batista, en representación de la Sociedad Cornisa del Suroeste S.A. en solicitud de certificación acreditativa de ordenanzas de aplicación de las parcelas H, F y G de la Urbanización mencionada, se emite el siguiente informe: 1.- Examinados los datos en archivo y especialmente el plano de zonificación 0(conjunto)5.10 y 1(Las Lomas) 5.17 del Plan de Ordenación, se ha comprobado que la zona definida está afectada por las ordenanzas correspondientes a las zonas: 4ª.- Verde privado. Ocupación: 25%; Volúmen: 3m³/m².; Altura: 3 plantas más baja. 7ª.- Agrupación de viviendas. Ocupación: 25%; Volúmen: 1,5m³/m²; Altura 1 ó 2 plantas (según emplazamiento). 2.- La fotocopia adjunta a la solicitud carece de valor documental y corresponde a un plano remitido por la Urbanizadora, junto a una relación de parcelas en Marzo de 1.972, sobre el que no existe ningún tipo de aceptación expresa por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo ni del Ayuntamiento de Mogán, y que en modo alguno desvirtúa los planos de zonificación antes citados. 3.- Por otro lado, la carencia de desarrollo reglamentario a través de los correspondientes proyectos de urbanización evidencia desajustes notables entre la documentación del Plan de Ordenación y la realidad física de las obras realizadas, que habrán de producir necesariamente conflictos como el presente."

Lo que lo traslado con la evolución del plano remitido al efecto, debidamente sellado.

EL DELEGADO PROVINCIAL,



[Handwritten signature]



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO

DELEGACION PROVINCIAL
LAS PALMAS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION TURISTICA CORNISA DEL SUR.

Artículo 10.c). Edificios de Cornisa. Son los que constituyen la fachada al mar, a lo largo de la carretera del litoral, que quedan regulados con caracter excepcional de la siguiente forma :

a). El edificio grafiado en los planos con anterioridad inmediata al denominado DOÑANA, aprobado y en parte construido, y los dos posteriores - asimismo inmediatos, apoyados todos en la Playa PATALAVACA, se desarrollaran debajo de la rasante permitiendose la construccion de 1/3 de la planta azotea para la instalacion de maquinaria de elevadores, escaleras ó bar-restaurante y el resto libre, con posible ocupacion por mesas y sombrillas como anexo de dicho bar-restaurante, no siendole de aplicacion - en este caso las normativas generales sobre volumenes y ocupacion, pero si las de separacion a linderos.

b). El resto de edificios emplazados a lo largo de dicha fachada tendran una altura maxima, sobre la rasante de la carretera o vial de la urbanizacion que les sirva de acceso, de dos plantas, salvo que adopten la solucion de planta baja calada que no obstaculice las vistas y dicha planta tenga el caracter de uso colectivo, en las que se autorizaran cuatro plantas sobre dicha baja calada y permitiendose la ocupacion del 20% de la misma para la instalacion de escaleras, maquinaria de elevadores, bar, restaurante, etc, y el resto libre.

En ambos casos se autoriza la construccion bajo rasante de las plantas que permita la topografia del terreno y su desmonte, a las que no son de aplicacion las normativas generales previstas para la zona en lo referente a la ocupacion del suelo y exceso de volumen, debiendose cumplir la separacion a linderos que le corresponda por las plantas sobre rasante.

Las soluciones que se proyecten podran ser denunciadas por la urbanizadora a la C.P.U. en caso de no ajustarse al criterio interpretativo del autor del proyecto del Plan Parcial, al efecto de apertura del Expediente correspondiente y resolucion que proceda.



PLAN de ORDENACION del
COMPLEJO TURISTICO RESIDENCIAL
de
"LA CORNISA DEL SUR"
Gran Canaria - 1967

ORDENANZAS

TITULO PRIMERO - OBJETO y DESTINACION

artículo 1º - Estas ORDENANZAS tienen por OBJETO encauzar y reglamentar la actuación de los Promotores para la realización de las construcciones que integran la Urbanización, proyectada, de acuerdo con las directrices de su PLAN de ORDENACION y habida cuenta de las Normas legales en vigor, de los Ministerios de Vivienda y de Turismo, del Cabildo Insular y del Ayuntamiento de Mogán.

artículo 2º - La DESTINACION del COMPLEJO TURISTICO RESIDENCIAL de "LA CORNISA DEL SUR" es fundamental y exclusivamente turística (aunque naturalmente ello supone una serie de edificaciones auxiliares de alojamientos de personal, viviendas permanentes, comerciales de espectáculos, deportivas, administrativas y religiosas, incluso las edificaciones industriales precisas para la construcción, incluidos excepcionalmente talleres artesanos y estaciones de servicio y garages.

TITULO SEGUNDO - ALCANCE y EXTENSION

artículo 3º - Estas Ordenanzas afectan a la totalidad de los terrenos objeto del Plan de Ordenación, e integrados por las tres áreas marítimas y el área superior, de superficies respectivas.

- área 1ª "LAS LOMAS" 125'63 Ha.
- área 2ª "LA VERGA" 123'50 Ha.
- área 3ª "LAS COLINAS" 132'26 Ha.

Total parcial AREAS MARITIMAS 381'30 Ha.

y se completan estas áreas, con la superior, o

- área 4ª de 196'07 Ha.

de edificabilidad muy baja (inferior al 10%) y de menos de 60 habitantes/Ha.; cuyo objeto está bien definido en la Memoria (su superficie no se ha sumado a las anteriores, para no crear una idea errónea de los coeficientes de edificabilidad).

artículo 4º - Area intermedia "Los Altiplanos". - Las áreas marítimas se enlazan con la superior por un camino que atraviesa el área intermedia (de superficie 412'15 Ha.) y en la que la actuación de urbanización se limitará al propio camino y defensa del paisaje en sus bordes, y a una eventual repoblación forestal de carácter general; y con la que en su día, al completarse el Plan total de la Urbanización, alcanzará la superficie de 989.61 Ha., correspondientes a la actuación total unidad registral.



TITULO TERCERO - HABITABILIDAD y VOLUMEN EDIFICABLE

artículo 5º - El índice de habitabilidad en función de la edificación, es de 90 habitantes por hectárea.



Aparte unas pocas concentraciones, por razón de su destino específico, la densidad promedio del conjunto de las Areas Marítimas es notablemente baja, con el propósito de crear un ambiente sosegado y apacible, y disminuye considerablemente al incorporar el área 4ª, superior, del Golf (integrada en el Plan) y aún más, de hecho, de considerar el área intermedia (ésta excluida momentaneamente del mismo).

artículo 6º - INDICE DE UTILIZACION DEL TERRENO

Este índice medio es de 1'40 m3./m2. de utilización del suelo.

Edificabilidad.- Este índice medio de 1'40 m3. de volumen por 1 m2. de suelo, supone, para una altura media de 3 mts., $1'40 \text{ m}^3 / 3 = 0'466 \text{ m}^2$. de forjado por m2. de suelo, o sea un coeficiente de edificabilidad del 0'466% de promedio.

La edificabilidad concreta, propia y distinta, de cada terreno, es función de su situación, y se concreta a continuación.

TITULO CUARTO - ZONIFICACION

artículo 7º - A efectos urbanísticos de destino, ocupación del suelo, volumen edificable, etc. el total terreno de las CUATRO AREAS DE ACTUACION del PLAN DE ORDENACION, se clasifican en las siguientes 10 ZONAS, ya referidas en la Memoria.

Zona 1ª - BOSQUE FORESTAL

Corresponde a terrenos que por lo quebrado de su topografía o falta de interés por su situación, se prevé dejarlos en su estado natural.

Zona 2ª - VERDE ENTORNO

En el linde de los terrenos de la Urbanización, constituyendo una faja de 10 mts. como mínimo, según planos de zonas verdes.

Zona 3ª - VERDE PUBLICO

Constituida por ZONAS VERDES DE USO COLECTIVO, público o no, edificables en los casos especiales señalados en el plano, y para destino concreto, también de uso colectivo.

Zona 4ª - VERDE PRIVADO

Corresponde a ZONAS DE USO PRIVADO, rodeando EDIFICIOS DESTACADOS.

Zona 5ª - COMERCIAL y de VIVIENDAS

Corresponde a la LOMA DE ARGUINEGUIN según criterios ya descritos. Sus edificaciones se destinan a uso comercial y de viviendas.

CONSTITUIDO POR EL VERDE PUBLICO PROPIAMENTE DICHO, ASI COMO POR ZONAS VERDES PRIVADAS DE USO COLECTIVO EDIFICABLES EN LOS CASOS ESPECIALES SEÑALADOS EN EL PLANO Y PARA DESTINO CONCRETO, TAMBIEN DE USO COLECTIVO.

DILIGENCIA DE APROBACION

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha
24 Mayo 1967 acordó la aprobación definitiva del
presente proyecto.

Las Palmas de G. C. de Abil de 1967
El Delegado Provincial-Presidente, acetal.



[Handwritten signature]



Estas edificaciones comerciales, se conciben agrupadas a lo largo de calles comerciales, con tránsito exclusivo de peatones, estrechas para su mayor animación, cubriles en la forma tradicional de muchos poblados, a efectos de preservarlas del sol, y similares a las de los centros comerciales de todas las nuevas urbanizaciones, aunque procurando una solución esponranea de iniciativas privadas.

Zona 6ª - NUCLEOS de VIVIENDAS

Corresponde a CONCENTRACIONES no lineales sino NUCLEARES de VIVIENDAS, constituyendo a modo de PEQUEÑOS POBLADOS muy vivos y rodeados de áreas libres.

Excepción destacada es el NUCLEO de VIVIENDAS entre el LINDE ESTE de la finca y la ZONA COMERCIAL y de VIVIENDA de la Loma de Arguineguin, que se considera una RESERVA PARA LA AMPLIACION de aquella Zona 5ª, con sus mismas características de edificación y ocupación; y con la sola variante de la obligada inclusión en algunas de sus parcelas, de la faja correspondiente de verde entorno.

Zona 7ª - AGRUPACION de BUNGALOWS

En parcelas grandes, como se señala de modo indicativo en los planos del Proyecto, subdivisibles en parcelas menores, que suponen agrupaciones de bungalows en serie o en cadena, o edificaciones de bungalows aisladas.

Zona 8ª - PARCELAS

Destinadas a edificaciones de viviendas aisladas a construir por promotores independientes.

Como en otras urbanizaciones y dentro de las limitaciones de ocupación del suelo, edificabilidad, alturas y distancias que se señalan, se permitirán la construcción en una misma parcela, de varias unidades de viviendas, agrupadas o separadas, pero con un programa conjunto que abarque la totalidad de la parcela (pero sin que sea obligada su construcción simultánea).

Zona 9ª - RESERVA

Corresponde a terrenos todavía no calificados urbanísticamente, por preverse su urbanización posterior a las restantes zonas y condicionar sus características específicas, a las experiencias de las actuaciones anteriores; sin embargo su ocupación y edificabilidad no serán superiores a la media del conjunto de las demás zonas de la ordenación.

Zona 10ª - VIALES y APARCAMIENTOS

De uso público, naturalmente no edificables.

artículo 8ª - Ocupación del suelo y volúmen edificable en cada una de estas zonas:

Zona 1ª - Forestal.- No se destinan a la edificación. Sin embargo, excepcionalmente y cuando concurren circunstancias especiales de emplazamiento y destino, y previa aprobación de la Comisión Técnica de la Urbanizadora, se admitirán edificaciones singulares aisladas, con una ocupación del suelo inferior al 0'5% y un volúmen que no alcance al 0'2 m3./m2.



Zona 2ª - Verde entorno. - Su edificabilidad es nula, aunque pueden ser de propiedad y uso privado.

Zona 3ª - Verde público. - Cabe la destinación de instalaciones deportivas, recreativas o de espectáculos, ^{AL Aire Libre} con un índice de ocupación de sus edificios, inferior al 10% de ocupación del suelo y un volumen de 0'333 m3./m2.

El EDIFICIO SINGULAR en altura y el EDIFICIO COMERCIAL del núcleo de Arguineguin, que serán objeto de proyecto concreto a integrar al Plan, se mantienen dentro de los límites medios de ocupación y volumen, habida cuenta de los espacios libres en su entorno. ^{LOS QUE TENDRAN EL CARACTER DE ESPACIOS DE USO COLECTIVO.}

La ocupación del suelo y volumen de estas edificaciones son:

	Ocupación del suelo	Volumen por m2.
Zona 4ª - <u>Verde privado</u>	25%	3'0 m3.
Zona 5ª - <u>Núcleo comercial y de viviendas</u>	100%	6'0 m3.
Zona 6ª - <u>Núcleo de viviendas</u>	25%	1'5 m3.
" 6ª' - <u>Núcleo de viviendas a E. (ampliación)</u>	100%	6'0 m3.
Zona 7ª - <u>Agrupación viviendas</u>	25%	1'5 m3.
Zona 8ª - <u>Parcelas</u>	25%	1'5 m3.
Zona 9ª - <u>Reserva (promedio)</u>	25%	1'5 m3.

Zona marítimo terrestre. - De edificabilidad nula, aunque puede acumularse a los terrenos lindantes inmediatos, con la atribución que le corresponde a su zona.

Zona 10ª - Viales y Parking. - Edificabilidad nula.

artículo 9º - Alturas máximas autorizadas

- Verde Privado, edif. de vvdas. 3 + baja, [o sea 4 sobre 1 baja calada en edificios de Cornisa.]
con las excepciones que expresamente se establecen en el art. 10º apartado c)
- Nucleo Comercial y de vivienda 1 + baja
- Nucleos de Viviendas 2 (incluida la pl. baja) ó 2 sobre una pl. calada según emplazamiento.
- Agrupación de Viviendas 2 ó 1 (según emplazamiento)
- Reserva (norma general) 2, con posibles edificios excepcionales de 3.
- Parcelas 2, con posibles edificios excepcionales de 3.
- Instalaciones deportivas, recreativas o comerciales 2 plantas

artículo 10º - Casos de edificios especiales, son:

- a) Los edificios especiales, religiosos, escolares, administrativos, con promedio de 2'5 y máximo de 3 plantas.
- b) Edificios superiores en altura del Nucleo Comercial de Arguineguin, grafiados en los planos.



c) Edificios de Cornisa. - Son los que constituyen la fachada al mar, a lo largo de la carretera del litoral, ~~en los que la altura, volúmen y ocupación del suelo correspondiente a la Zona, se computarán desde la rasante de la carretera, de adoptarse la solución de planta baja calada que no obstaculicen las vistas~~ ^{que quedan regulados con carácter excepcional de la siguiente forma:}



En este caso no son de aplicar las normativas generales previstas para la zona en lo referente a la ocupación del suelo y al exceso de volúmen y bajo rasante logrado por desmonte de tierra, aunque sometándose a la aprobación de la Urbanización las propuestas concretas en este sentido; autorizándose la incorporación de parcelas del otro lado de la carretera en una misma unidad de solar.

El edificio construido en los planos con anterioridad sometida al Ayuntamiento DONANA, APROBADO y en parte construido y los posteriores ASISTIDO INMEDIATOS APOYADOS TANTO EN LA PLANTA, PATA LA VACA SE DESARROLLARÁN DEBAJO DE LA RASANTE PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE 1/3 DE LA PLANTA LIBRE PARA LA INSTALACIÓN DE MAQUINARIA DE ELEVADORES, ESCALERAS o BAR-RESTAURANTE y EL RESTO LIBRE CON PODER DE OCUPACIÓN POR MESAS y COMEDIDAS COMO ANEXO DE DICHO BAR-RESTAURANTE.

En la misma línea de defensa de vistas y salvaguarda del paisaje, los edificios grafiados a uno y otro lado del DONANA, en la "Pata de la Vaca", se desarrollarán por debajo la rasante, pudiendo solo sobresalir parcialmente de la misma en una planta diáfana, que absorba maquinarias de elevadores y otros volúmenes obligados.

d) Edificio singular en la "Punta de la Perra", que señala el extremo Oeste del litoral de la Urbanización.

artículo 11º - Distancias a las ALINEACIONES y entre edificios - VUELOS y SALIENTES

NO SIEMPRE DE APLICACIÓN, EN ESTE CASO LAS NORMATIVAS GENERALES SOBRE VOLÚMENES Y OCUPACIÓN PERO SI LA DE SEPARACIÓN A LINEAS.

b) EL RESTO DE EDIFICIOS EMPUJADOS A LO LARGO DE DICHA FACHADA TENDRÁN UNA ALTURA MÁXIMA SOBRE LA RASANTE DE LA CARRETERA o VAL DE LA URBANIZACIÓN QUE LES SERVA DE ACCESO DE DOS PLANTAS SALVO QUE ADOPTEN LA SOLUCIÓN DE PLANTA BAJA CALADA QUE NO OBSTACULICE LAS VISTAS y DICHA PLANTA TENGA EL CARÁCTER DE USO COLECTIVO, EN LOS QUE SE AUTORIZARÁ CUATRO PLANTAS SOBRE DICHA BAJA CALADA y PERMITIÉNDOSE LA OCUPACIÓN DEL 20% DE LA MISMA PARA LA INSTALACIÓN DE ESCALERAS MAQUINARIA DE ELEVADORES, BAR, RESTAURANTE, ETC. y EL RESTO LIBRE.

a) Se establece la de 4 mts. a la alineación de la calle, para edificios de hasta 2 plantas como máximo; una distancia igual a la altura de la edificación en los de mayor número de plantas; y la altura del edificio (o su promedio) como separación entre volúmenes privados, con un mínimo de 2'50 mts. a medianeras; no siendo de aplicación esta limitación a las edificaciones de la zona 5ª (comercial y de viviendas).

A este efecto la separación entre volúmenes se entenderá sobre cualquier punto de la vertical.

b) Las edificaciones grafiadas en los planos del Proyecto, tienen un valor meramente indicativo en cuanto a alineaciones, volúmenes y ocupación del suelo, no teniendo el carácter de obligatoriedad para los que promuevan las edificaciones en las parcelas que correspondan.

EN ALGUNOS CASOS SE AUTORIZA LA CONSTRUCC. BAJO RASANTE DE LAS PLANTAS O. PERO EN LA TOPOGRAF. DEL TERRENO y SU DESGASTE, A LAS QUE NO PUEDE APLIC. LAS NORMATIVAS GENERALES PREVISTAS PARA LA ZONA EN LO REFERENTE A LA OCUPACIÓN DEL SUELO y EXCESO DE VOLÚMEN, RESERV. A LA CUALQUIER LA SEPARACIÓN A LINEAS QUE LE CORRESPONDA POR LA PLANTA S/ RASANTE.

Se permitirá adosar dos edificaciones contiguas al linde común, cuando exista convenio entre ambos propietarios, la edificación corresponda a un proyecto conjunto, y su construcción sea simultánea, siempre que la acumulación no perjudique sustantivamente a las vistas a criterio de la propia Urbanizadora.

Las soluciones q. se proyecten podrán ser denunciadas por la Urbanizadora a la C.P.U. en caso de no ajustarse al criterio interpretativo del AUTOR DEL PROYECTO DE PLANTA PARCIAL al efecto de advertencia del Excmo. Comesp.º y Resolución q. procede.

c) La Urbanización podrá otorgar el oportuno permiso de construcción para los edificios retranqueados de las alineaciones autorizadas, si con ello no se perjudica la estética de la calle.



- d) La edificación en NUCLEO COMERCIAL y de VIVIENDAS (zona 5ª) es del 100% de la parcela, por lo que sus alineaciones lo constituyen los linderos de la misma. Se exceptúan de esta norma, las parcelas con fachada a la calle principal o de penetración a la Urbanización, las que deberán retranquearse tres metros de la alineación de la calle, constituyendo una zona ajardinada, siendo su destino el de vivienda y su altura máxima de una planta.

Sobre las alineaciones que señalan las calles, los vuelos y salientes se regularán por las siguientes normas:

- e) El volúmen en planta de los vuelos habitables, terrazas, se computarán solo en un 25%
- f) La parte de los mismos, que esté cerrada, como tribunas o miradores, se computará al 100%
- g) Las distancias mínimas de fachada a la alineación de la calle, se medirán desde el cuerpo volado y aunque sea abierto (pretil de terrazas).
- h) Cuando la fachada sea a línea de calle, se autorizarán sobre ésta los voladizos no utilitarios, aleros o cornisas que el edificio requiera.
- i) En el mismo caso, se autorizan - además - los balcones de un saliente del décimo del ancho de la calle, y que no ocupen más de la mitad de la fachada de ser abiertos, o del tercio de cerrarse.

TITULO QUINTO - TIPOS DE EDIFICIOS

artículo 12º - Por su adecuación al Plan de la Urbanización, se clasifican en edificios que constituyen elementos o volúmenes principales y obligados de la Urbanización, y Opcionales. Los primeros son a desarrollar de acuerdo con el Plan de la Urbanización, sin modificar sustantivamente en su emplazamiento, volúmen, altura y destinación, por constituir elementos fundamentales de la Ordenación. Los opcionales no deben sujetarse a la disposición grafiada en los planos del plan, aunque sí respetando su destinación y ocupación, alturas y distancias que les corresponden por Ordenanzas, según la zona de su emplazamiento.

artículo 13º - Por su volúmen se clasifican en:

- Edificios singulares.- Objeto de proyecto de la propia Urbanización o de acuerdo con ella, como el edificio elevado y el núcleo comercial.
- Edificios especiales.- Que constituyen elementos destacados de la Urbanización en zonas verdes privadas, como los de la serie del litoral, a lo largo de la autopista, que constituyen la fachada al mar de la Urbanización y otros más interiores.
- Edificios bajos.- Agrupados en núcleos o series, pareados, aislados (varios en una parcela o uno por parcela).

artículo 14º - Destino.- Según su destino son: - residenciales, y - no residenciales.

- Los primeros corresponden a:
- a) hoteles
 - b) aparthoteles
 - c) apartamentos
 - d) agrupaciones de bungalows
 - e) bungalows aislados
 - f) edificios de vivienda permanente
 - g) edificios de personal auxiliar
 - h) mixtos, de residencia y comercio



Los no residenciales son:

- i) comerciales
- j) industriales: estación de servicio, garages y talleres industriales auxiliares autorizados
- k) restaurantes
- l) espectáculos
- m) deportivos
- n) religiosos (con sus anexos de vivienda)
- o) escolares
- p) de servicios públicos (con sus anexos de vivienda)
- q) hospitalarios o sanitarios
- r) administrativos (con sus anexos de vivienda)

TITULO SEXTO - NORMAS de EDIFICACION

artículo 15º - Rasantes y alineaciones

- a) Las de las calles vienen indicadas en los planos de la Urbanización.
- b) Las alineaciones de las cercas, deberán seguirlas, a excepción de las zonas de entrada o posibles aparcamientos, en continuidad con los de las fincas vecinas y previa aprobación a un esquema previo de dicha modificación.
- c) Las rasantes de los edificios, se contarán a partir del centro de gravedad de la proyección de su planta sobre el terreno, natural o adaptado; cabiendo a estos efectos considerarlos subdivididos.
- d) Las rasantes de los edificios en los que la especial configuración del terreno no lo aconseje; o los de aquellos cuyas parcelas no den directamente a viales, y no permita una inequívoca determinación de las rasantes, esta vendrá dada por la propia Urbanizadora, la cual procurará evitar en lo posible perjudicar vistas de parcelas próximas.
Las experiencias recogidas en el desarrollo del Plan de Ordenación, serán base de reajuste de las Normas anteriores, aunque manteniendo los criterios que las han informado.
- e) Será misión de la Urbanizadora, limitar las modificaciones de la topografía del terreno, siempre que las considere perjudiciales a unos intereses colectivos.
- f) Las alineaciones y las rasantes indicadas en estas Ordenanzas o por la Urbanizadora, son obligatorias para todos los propietarios de parcelas, debiendo sujetarse a ellas; y no podrá acometerse ninguna obra de edificación o de reconstrucción, ni cerca, sin obtener previamente sobre el terreno las lindes de fachada y pendientes que le correspondan. Igual procedimiento se seguirá para el señalamiento de línea de edificación interior, cuando proceda, de lo que deberá levantarse acta.

artículo 16º - Defensa del paisaje: Anuncios.- Los anuncios de todo orden, deberán ser aprobados por la Comisión Técnica, partiendo de un criterio restrictivo en cuanto pueda afean el paisaje natural.

Jardines públicos.- Las zonas públicas se ajardinarán en forma paisajística, de acuerdo con el ambiente local y con visión de conjunto.

Jardines privados.- Este criterio de integración al conjunto, deberá ser seguido por los particulares, por lo que se exige presentar al mismo tiempo que el Proyecto de edificación, el de jardinería, cerramiento y repoblación arbórea, indicando las especies.



Cercas.- Las cercas de separación de las fincas con la calle, serán de piedra natural en aparejo rústico, con cemento blanco o bastardo, de hasta 60 cm. de altura en su paramento exterior vertical y redondeadas en su parte superior hasta 75 cm. cuya zona superior redondeada deberá ser totalmente encalada.

No es obligada la cerca en los casos, si se prefiere dejar el jardín abierto hasta la propia calle, en los que el límite de la propiedad se indicará con un pretil también encalado, de solo 15 cm.; o cuando, por hallarse el jardín a nivel superior a la calle, la separación lo constituya el murete de contención de sus tierras, el cual deberá también de ser de piedra natural, o solo blanco en su parte superior.

Las cercas laterales de deslinde entre parcelas contiguas, podrán suprimirse de común acuerdo entre sus propietarios, notificandolo por escrito al urbanizador.

Caso de realizarse, serán iguales a las ya descritas entre parcela y vial; pero autorizándose su sustitución total o parcial por setos, celosías canarias de madera o incluso de cerámica muy calada (en este último caso solo por la mitad de su extensión).

Medianeras.- Los paramentos de las medianeras deberán acabarse en armonía con la fachada, salvo casos excepcionalmente justificados por escrito; recayendo esta obligación en el propietario de la parcela, y no serán en ningún caso de fibro cemento, zinc, cartón o similar.

Cubiertas.- No se permitirán las cubiertas de fibrocemento, chapa metálica, teja vidriada, teja plana o similar.

artículo 17º - Excesos sobre planta superior; semisótanos y sótano

a) se admiten solo cajas de máquinas de ascensor, terminales de escalera y depósitos de agua, estos últimos a efectos de uniformidad y estética, obligatoriamente tendrán como altura máxima un metro sobre la cubierta de la planta superior, y que no sean visibles por una envolvente regularizadora. Los miradores cubiertos total o parcialmente, se considerarán parte del volumen.

b) el volumen de unos posibles semisótanos, contará desde el nivel de su piso, independientemente de que quede por debajo de las rasantes.

Los sótanos totalmente excavados, no computan a efectos de volumen.

artículo 18º - Los garages particulares de los bungalows, residencias u otros edificios, quedarán dentro del volumen autorizado (a menos que sean en sótanos totalmente excavados).

Los posibles garages colectivos que no correspondan a hoteles o a edificios de apartamentos, serán objeto de aprobación especial por la Comisión Técnica de la Urbanizadora.

TITULO SEPTIMO - CONDICIONES HIGIENICAS

artículo 19º - Se refiere a dimensiones, superficie, altura, ventilación, saneamiento, etc., de las edificaciones.

DILIGENCIA DE APROBACION

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 27 Mayo 1965 acordó la aprobación definitiva del presente proyecto.

Las Palmas de G. C. 1 de Abril de 1965

El Delegado Provincial-Presidente, acetal



en segundo aspecto de actuación, en la fase de redacción de proy. de enf. fundam. mentales y conjuntos de los mismos aunque sea en fase de Anteproyecto.

Por último le incumba por razones específicas de un procedimiento como consecuencia de su facultad de control la facultad de denunciar y solicitar del Ayuntamiento de Maspalomas o de C.D.U. la facilitación de los datos si estas no se realizan de acuerdo con los criterios establecidos en el proy. de construcción. Asimismo deberá por ajustarse a los procedimientos al mismo ante el Organismo denunciar la infracción urbanística producida en el proy. redactado y presentado al trámite de est. de la Representación a licencia municipal de construcción cuyos efectos deberá presentarse por el promotor del enf. una copia del proy. de Urbanización.



Toda unidad residencial hotelera, de vivienda o apartamento, deberá reunir las condiciones mínimas establecidas por los Ministerios de Vivienda y de Turismo.

Queda prohibido el vertido de basuras al alcantarillado, ya directamente o a través de trituradores. Asimismo aguas pluviales de los tejados o terrazas, por ser un saneamiento separativo,

Se prohíbe rigurosamente la edificación de gallineros, palomares y cualquier clase de instalaciones que produzcan ruidos, molestias y malos olores.

No se permite uso agrícola o ganadero en ninguna parcela ni recinto.

artículo 20º - A efectos de determinación de la altura de los edificios, se establece como luz media la de 2'75 por planta. La altura mínima de luz autorizada es la de 2'50, a excepción de baños o dependencias similares, que pueden reducirse a 2'10; y sus plantas bajas tendrán un máximo de 3 mts.

artículo 21º - Los patios, en los casos que los hubiere, cumplirán las dimensiones reglamentarias establecidas por el Ministerio de la Vivienda.

artículo 22º - Para baños y sanitarios, se admite una solución de patinillos por chimeneas especiales, Shunt u otros similares.

Esta tolerancia se admite también para las cocinas de apartamentos mínimos en edificios concentrados.

TITULO OCTAVO - CRITERIOS de ESTETICA

actuación de la urbanizadora
1. PARTE DE LAS REVISIONES
oblig. por imperativo legal,
la actuación de la urbanizadora
orientada al sentido de la
realización, lo más posible la
realización del proyecto respec-
tado con espíritu de fidelidad
al ambiente local y de sup-
lación de sus realizaciones.
A este efecto se establece una
actuación de control de todos y
cada uno de los proyectos, a los
que modific. la forma de edificios
y muy especial mente los que
cuentan con elem. concretos desti-
nados de aquélla, o que presen-
ten de unidades de vivienda,
tanto si se mantiene la
forma del proyecto, como si
supone una modificación en
principio siempre aceptable de
la misma.

La composición arquitectónica es libre para el proyectista, aunque debiendo adecuarse a las directrices básicas del conjunto de la Urbanizadora, de adecuación al paisaje canario y al momento actual, por lo que se propone como norma la adopción del acabado blanco, cal como dominante, y admitiéndose el color natural de los elementos complementarios, piedras locales rústicas o labradas, hormigón natural o abujardado, madera natural o pintada.

No se permitirán las edificaciones que aún cumpliendo las letras de estas Ordenanzas, desentonaran con el ambiente del conjunto por su volúmen, materia, color, falta de adecuación al paisaje o cualquier otra circunstancia que estime el criterio de la Urbanizadora. Para ello, y velando en su propio interés y en el de los demás propietarios, se establece:

- a) un visado por la Urbanizadora de "LA CORNISA DEL SUR" a un esquema o anteproyecto, previo y anterior al desarrollo del proyecto, y sin el cual éste no podrá ser presentado al Ayuntamiento de Mogán para la licencia de edificación correspondiente, y
- b) la facultad de denunciar y paralizar las obras, si éstas no se realizan de acuerdo con los criterios establecidos y aceptados del proyecto, por adolecer de alguno de los vicios señalados.

TITULO NOVENO - OBLIGACION de los PROPIETARIOS - CONSERVACION y PASOS

artículo 24º - Obras complementarias. - La construcción de 1 solar, supone y obliga la urbanización del mismo, en cuanto a movimiento tierras, jardinería, cercas y similares.

artículo 25º - Conservación. - Todos los propietarios vienen obligados a la conservación en buen estado de los exteriores de sus construcciones, así como de las instalaciones y servicios generales en cuanto estas afecten al conjunto.

Caso de incumplimiento o de abandono, la Urbanizadora considerará la actuación supletoria que proceda.



artículo 26º - Colaboración obligada.- Todas las propiedades segregadas, vienen afectadas de la obligación de permitir el paso de los servicios comunes de la Urbanización, en cuanto a electricidad, agua, alcantarillado, así como los de las Compañías Generales de Servicios Públicos, con la indemnización que hubiera lugar.

TITULO DECIMO - ACTUACION DE LA URBANIZADORA

artículo 27º - A parte de las funciones obligadas por imperativo legal, la actuación de la Urbanizadora orientará en el sentido de garantizar lo más posible la realización del proyecto redactado con espíritu de fidelidad al ambiente local y de superación de sus realizaciones.

A este efecto, le incumbe una actuación de control de todos y cada uno de los proyectos, a los que modifiquen las formas de edificación y muy especialmente los que correspondan a elementos concretos destacados de aquella, o a agrupaciones de unidades de viviendas, tanto si se mantiene la forma del proyecto, como si supone una modificación en principio siempre aceptable de la misma.

Un segundo aspecto de su actuación, es la señalada de redacción de proyectos de edificios fundamentales o conjuntos de los mismos, aunque sea en grado de anteproyecto.

Por último, le incumbe por razón específica de su promoción, la interpretación de estas Ordenanzas y la resolución de los casos no previstos, con la colaboración de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Mogán o de los Organismos Superiores en los casos que procediera.

NOTA correspondiente al Título Cuarto, artículo 8º

La extensión grafiada de las zonas de verde público, podrá variarse, incrementándose a costa de las inmediatas zonas de verde privado (a continuación de las propias vaguadas) o incluso disminuirse, aunque sin bajar del 10% que conjuntamente con las zonas de entorno, se establece en las "Directrices para la elaboración de los PLANES de PROMOCION TURISTICA.

MITJANS, ARQTO.

