

<b>ORDENANZAS REGULADORAS</b>	

ARQUITECTO

*domingo angulo amador*

DILIGENCIA DE ALFAGACON

La Comisión Provincial de Urbanismo de Gran Canaria  
sección de urbanismo de la Comisión Provincial de Urbanismo  
de las Islas Canarias

15-4-76

Al Sr. D. Domingo Angulo Amador  
Diseñador del Proyecto  
de Ordenación Turística

PROYECTO DE: PLAN ESPECIAL  
Ordenación Turística

PROPIETARIO: "COMUNIDAD FINCA DE LOS MORALES"

SITUACION: "Finca de los Morales"  
TAURO - (MOGAN) -



ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION

Esquema de las Ordenanzas:

- 0) Generalidades
- 1) Condiciones de uso
- 2) Condiciones de volumen
- 3) Condiciones generales.

DILIGENCIA DE APROBACIÓN

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha  
25-V-71 acordó la aprobación definitiva del  
presente proyecto.

Las Palmas de G.C. 23 de Julio de 1971  
El Delegado Provincial-Presidente.



PROYECTO DE PLANO DE SISTEMA DE DRENAJE

CONTRACTISTA: MOLINOS Y CANTÓN S.A.

"SISTEMA DE DRENAJE EN CONSTRUCCIÓN"  
"SISTEMA DE DRENAJE EN CONSTRUCCIÓN"  
- (MADON) - CANAUTIR

PROYECTO DE PLANO DE DRENAJE

(O) CONSTRUCCIÓN DE NUEVA

I) CONSTRUCCIÓN DE NUEVA

II) CONSTRUCCIÓN DE NUEVA

III) CONSTRUCCIÓN DE NUEVA

DIRECCIÓN DE AGRARIA  
ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.0).- Generalidades.

Tiene por objeto redactar un estudio de ordenanzas y normativas que, junto con las vigentes en aquella zona, e intrínsecas de la edificación, regirán para toda ocupación y construcción en parcelas de la urbanización objeto del presente estudio.

Ordenanzas que se establecen.Normativa:1).- Condiciones de uso.

1,1.- Será autorizado solamente, la construcción de viviendas familiares, apartamentos, o edificaciones recreativas, restaurantes, y complementarios para el abastecimiento y autosuficiencia turística de aquellas, escuelas, así como las comerciales y de pequeña artesanía "casera".

## Quedando excluido el emplazamiento de:

Industrias hidráulicas o mineras, garajes públicos, cochiqueras, gallineras, y demás dependencias o anexos que por las actividades desarrolladas en ellos produzcan ruidos o malos olores.

1,2.- Se autoriza el uso de garaje, para uso particular, anexo a cada vivienda, salvo excepciones los garajes han de ser abiertos y formando volumen unido al resto de la edificación.

1,3.- Se permite el uso agrícola con características de huerta, y sin cerramiento alguno.

1,4.- Las edificaciones deberán estar rodeadas de jardín, formando fachada en polígono cerrado.

1,5.- Toda edificación estará retirada, como mínimo una distancia de 3 ms. tanto de alineaciones como de medianeras, contados a partir del elemento más volado de la edificación.

1,6.- La altura mínima, (piso techo), será de 2,50 m, en viviendas y apartamentos o usos similares, y de 3 m. en dependencias comerciales, recreativas y de equipamiento.

1,7.- Sobre la altura máxima y con volumen retranqueado, (3 m. de fachada), podrá situarse la caja de escalera.

1,8.- Se permite la edificación conjunta de dos o más parcelas formando parcela única, siempre y cuando se mantenga el coeficiente de ocupación, altura y separación a linderos.

1,9.- Se permite el uso de chimeneas tanto de eliminación de baños, como de ventilación en baños, siempre que sean registrables y se garantice su perfecto funcionamiento.

1,10- Predominará el uso de cubierta y materiales con acabados nobles.

1,11- En la Composición predominarán los colores claros, a ser posible blancos y "cálidos".

1,12- Los muros o elementos de separación de linderos no serán de altura superior a 1 m.

#### 3,0.- Condiciones de volumen

1,13- Regirán: la superficie, densidad, planta y distribución en cada parcela, que a continuación se especifican.

##### ZONA A =====

- Uso = chalet, bungalows o vivienda tipo familiar.
- Altura máxima = Una planta sobre rasante: 4 ms.

la altura maxima de 4 m, sobre la rasante se medirá sobre la "rasante oficial" de la calle (rasante media horizontal)

- Coeficiente de ocupación = 1/4
- Volumen: Composición libre
- Separación a linderos = 3 m, contados a partir del elemento más volado de la edificación.

<u>Nº. parcela</u>	<u>Superficie</u>
1 .....	117
2 .....	396
3 .....	450
4 .....	460
5 .....	435
6 .....	432
7 .....	423
8 .....	542
9 .....	508
10 .....	464
11 .....	974
12 .....	432
13 .....	540
14 .....	666
15 .....	464
16 .....	462
17 .....	545
18 .....	552
19 .....	613
20 .....	575
21 .....	530
22 .....	536
23 .....	562
24 .....	525
25 .....	540
26 .....	530
27 .....	514
28 .....	550
29 .....	520
30 .....	520

<u>No. parcela</u>	<u>Superficie</u>
31.....	520
32.....	520
33.....	450
34.....	450
35.....	450
36.....	525
37.....	516
38.....	516
39.....	450

ZONA B

- Uso = chalet, bungalows, apartamentos

- Altura máxima = 2 plantas sobre rasante = 7 m.

La altura máxima sobre rasante de 7 m. se contará a partir de la rasante media del terreno natural en cada parcela.

Dada las características del terreno cuando se adapte un sistema de edificación ESCALONADA quedará justificado el coeficiente de ocupación: 1/3 siempre que el volumen total edificado resultante no sea mayor que el volumen obtenido al considerar el correspondiente al de ocupación 1/4 y altura de edificación = 7 m.

- Coeficiente de ocupación = 1/4

- Volumen = Composición libre

- Separación a linderos = 3 m. contados a partir del elemento más golado de la edificación.

<u>No. parcela</u>	<u>Superficie</u>
40.....	550
41.....	500
42.....	532
43.....	524
44.....	428
45.....	440
46.....	636
47.....	686
48.....	510

<u>Nº. parcela</u>	<u>Superficie</u>
49.....	490
50.....	512
51.....	470
52.....	500
53.....	490
54.....	530
55.....	490
56.....	460
57.....	460
58.....	410
59.....	465
60.....	468
61.....	520
62.....	455
63.....	475
64.....	428
65.....	630
66.....	430

ZONA C

- Uso = apartamentos, residencial, hotelero

- Altura máxima = 4 plantas sobre rasante = 14 m.

La altura máxima s/rasante de 14 m. se contará a partir de la rasante media del terreno natural en cada parcela.

Dada las características del terreno, cuando se adapte un sistema de edificación ESCALONADA (total o parcial), quedará justificado el coeficiente de ocupación: 1/3, siempre que el volumen total edificado resultante no sea mayor que el volumen obtenido al considerar el correspondiente al de ocupación 1/4 y altura de edificación 14 m., solo afectará y se computará con respecto a ocupación 1/3 exclusivamente aquellas "partes" totales o parciales de la edificación que tengan esas características de edificación escalonada.

- Coeficiente ocupación 1/4

- Volumen = composición libre

- Separación a linderos = 4 m. contados a partir del elemento más volado de las edificaciones.

<u>No. parcela</u>	<u>Superficie</u>
67.....	7.300
68.....	7.750
69.....	2.150

ZONAS D, E, F

Uso = espacio libre, comercio, zona deportiva, centro recreativo y de equipamiento.

Altura máxima = 4 m. sobre rasante, contados a partir de la rasante media del terreno natural.

Las zonas D, E, F se determinan expresamente como zonas verdes y únicamente se podrá ocupar en cuanto a edificios cubiertos el 10% de su superficie y con un volumen edificable máximo de 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y su altura máxima se establece en 4 m, sobre la rasante tomada en el punto por el cual pasa la perpendicular a la fachada principal del edificio trazado por el punto central de dicha fachada.

Condiciones generales

LOS VIALES TENDRAN COMO MINIMO UN ANCHO DE CALZADA DE 6 ms.

1,14- Las obras de edificación, en parcelas de la Ordenación, se adaptarán a la normativa anteriormente redactada.

1,15.- Todo proyecto que se pretenda realizar sobre las parcelas integrantes de este Plan de Ordenación, para realizar cualquier obra, tanto de nueva planta, como de reforma y ampliación, jardinería y tipo de huerta, será obligatorio que SEAN SOMETIDOS CON CARÁCTER PREVIO A SU TRAMITACION MUNICIPAL A INFORME DE LA COMISION - DE DESARROLLO del mencionado PLAN integrada por la Dirección Técnica FACULTATIVA del Arquitecto de la ordenación y por el Promotor de la misma.

El Informe correspondiente deberá ser emitido en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la fecha en que tenga entrada la notificación de solicitud, pasado el cual se entenderá tacitamente favorable.

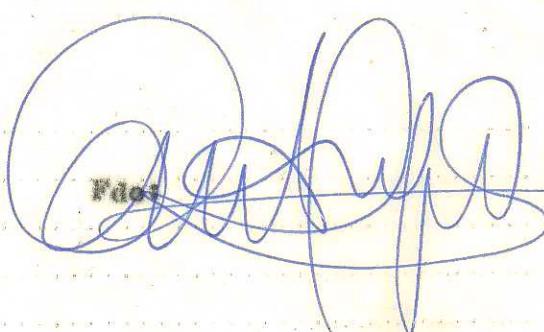
1,16.- Los propietarios de cada parcela quedan obligados a permitir el paso de elementos de instalaciones de uso común para la urbanización, (red de saneamiento, red de agua - etc), indemnizándose por daños si los hubiere.

1,17.- Las zonas o espacios libres, no edificados, (excluyendo la superficie de cada parcela para uso privado), se consideran espacios de uso público, su cuidado y mantenimiento están a cargo de la sociedad promotora del Plan Especial de Ordenación.

1,18.- El Director Facultativo del Plan Especial de Ordenación, ó Técnico a quien delegue dará rasantes, alineaciones, replanteo, etc., comprobando en cualquier momento que todo tipo de obra, corresponde con el proyecto aprobado.

1,19.- No podrán realizarse construcciones que no cumplan con los requisitos anteriormente señalados.

Las Palmas de G.C. 1970



Fdo:



domingo angulo amador / ARQUITECTO