Colusion PROVINCELL DE URBANISMO

3561.4



Modificación ordensuras fuerro Rico

MANUEL ROCA SUAREZ - DR. ARQUITECTO

ESTUDIO-EDIFICIO ATLANTICO-PLANTA BAJA-AVD. ESCALERITAS, 66 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA URBANIZACION PUERTO RICO.





PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE LA URBANIZACION PUERTO RICO.

JUSTIFICACION . -

El proyecto de Urbanización Puerto Rico fué aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 17 de Diciembre de 1.967, constituyendo hoy un núcleo urbano en avanzado estado de desarrollo y con gran demanda de nuevas promociones.

La experiencia acumulada en estos años por la Comisión Técnica de Puerto Rico ha aconsejado extender a todas las fases de la Urbanización los conceptos que se recogen en los títulos I, II, III y VI de la Sexca origantima fases de modo que haya un criterio uniforme par mociones. Dichos criterios cuya extensión se supone aumento alguno de las condiciones de volumen ni cambio de uso y habitabilidad de las parcelas y sancionados por la práctica como convenientes de cara a mejorar las condiciones estéticas de las construcciones, conseguir un mejor acoplamiento de la edificación de terreno y poder facilitar el cumplimiento de la edificación de terreno y poder facilitar el cumplimiento de nuevas disposiciones, tal como el Decreto 3787/70 del Ministerio de Información y Turísmo sobre Requisitos Minimos de Infraestructura en los Alojamientos Turísticos.

Junta de Canarias

LAS PALMAS

APROBADO según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de

iecha <u>12 MAYO 1986</u>



MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS 66) Las Palmas de Gran Canaria

Junia de Canarias

APROBADO según acuerdo de la

Comisión Provincial de Urbanismo de

PROPUESTA. -

Se propone que sean extensivas e tido las fases de la Urbanización los siguientes títulos conservando cada - una de las parcelas el destino y la edificabilidad que - figuran en las actuales Ordenanzas.

TITULO I. - DEFINICIONES -

A efectos de interpretación de los artículos de las presentes Ordenanzas, se establecen las siguientes definiciones:

- SOTANO:

Pieza enterrada que podrá estar entre los cimientos de un edificio.

- SEMISOTANO:

Pieza semi enterrada que pedrá estar situada entre los cimientos de un edificio. DE CANARIAS

DELEGACION DE LAS PALMAS

- RASANTE:

Cota del punto medio del tramo de bordillo correspondiente al sector de acera vinculado a la parcela. En caso de que la parcela tenga frontis a mas de una calle la Comisión Técnica de Puerto - Rico, S.A., tendrá facultades para señalar el -- punto respecto al que se tome la rasante velando por los intereses generales de la Urbanización.

En calles con pendiente se podrá dividir la parcela en franjas sensiblemente paralelas a la
dirección de la máxima pendiente del terreno, debiendo entonces cumplir cada tramo o sector de la
construcción con la condición de la rasante de la franja en que se hallare situada, tomada, en -

MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS 66) Las Palmas de Gran Canaria

cada una de ellas, conforme indica el párrafo anterior.

SUPERFICIE CUBIERTA:

Superficie abarcada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas -forjadas, cualquiera que sea su funcion o destino, con las salvedades que se expresanten 60.

- SUPERFICIE CONSTRUIDA:

Suma de la de cada una de las plantas de ó edificios, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerias, en su casa. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

. VOLUMEN CONSTRUIDO:

Suma de los productos de la superficio construída de cada una de las plantas, medida como se indica anteriormente, por la altura de la misma, medida de nivel de suelo á nivel del suelo o cubierta, según los casos. A efectos de estas Ordenanzas no se computará el volúmen ocupado por sótanos y se-Junta de Canarias misótanos.

TITULO II. CONDICIONES DE USO.

- ARTICULO I:

Techs 12 MAYUTCAL Sólamente se autorizarán viviendas y construcciones para fines turísticos (Hoteles, Apartamentos, Restaurantes, etc.). El destino de cada parcela se determina:

En el artículo 12 de la Primera Fase. 14 de la Segunda Fase.

> MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS, 66) Las Palmas de Gran Canaria

DE CANARIAS

LAS PALMAS

APROBADO según acuerdo de la

Comisión Provincial de Urbanismo de

En el artículo 14 de la Tercera Fase.

" " " 15 de la Cuarta Fase.

" " 16 de la Quinta Fasse

" " 17 de la Sexta Dase

" " 17 de la Septima

- ARTICULO 20:

Se prohiben rigurosamente las instalaciones para animales, así como cualquier otra que produzca molestias, ruídos ó malos olores.

- ARTICULO 30:

Se prohibe el emplazamiento de cualquier tipo de Industria o explotación arricola de viveros, etc.).

- ARTICULO 40:

Cada parcela irá provista de las correspondientes plazas de aparcamiento que establece el Decreto - 3787/1970 del Ministerio de Información y Turismo sobre Infraestructuras, sin derecho a acogerse a los aparcamientos públicos de la Urbanización.

TITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN. -

- ARTICULO 59:

Sobre las alineaciones que señalen las ordenanzas para las parcelas, no podrán realizarse vuelo ni saliente alguno salvo cornisas de 0.50 m. de volado máximo y otros elementos decorativos (gárgolas, farolas, etc.).

Junta de Canerias

LAS PALMAS

APROBADO según acuerdo de la

Comición Provincial de Urbanismo de

fecha 12 MAYO 1980

MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS 66) Las Palmas de Gran Canaria

- ARTICULO 60:

Las superficies de los forjados no serán medidas a efectos de "Superficie Cubierta" de esta ordenanza, siempre y cuando su función sea la que - contempla el artículo anterior o estén destinadas exclusivamente a constituir suelos o cubiertas de terrazas. En todos los demás casos (escaleras, - corredores, etc. y otras zonas de paso), habrán de ser medidas como "Superficie cubierta".

- ARTICULO 79:

Las alturas libres de las zonas habitables estarán comprendidas entre 2.50 y 3.50 metrose.

- ARTICULO 80:

En las azoteas las alturas de los pretiles serán las minimas aconsejables para la recogida de aguas a tenor con la solución estética elegida para la cubierta.

- ARTICULO 99:

Salvo que se establezca lo contrario en la ordenanza de la correspondiente parcela las azoteas no serán visitables, pudiendose instalar escaleras de "pates" exteriores, proprescindible a efectos de inspección de -las cubiertas.

- ARTICULO 100;

Como condición genérica a todas las parcelas se - prohiben aquellos desmontes de las zonas de jardín que alteren subtancialmente la configuración natural del terreno.

Junta de Canarias

APROBADO según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanis de La MAYU 150

MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS 66) Les Palmes de Gran Canaria

- ARTICULO 110:

Para todas las parcelas se suprime la condición de edificar en un sólo volúmen, siempre y cuando se realice la construcción de un complejo de -- unidad estética.

- ARTICULO 120:

Se podrán agrupar varias parcelas para realizar la construcción de un complejo de unidad estética, siempre y cuando las diferentes zonas de la edificación cumplan las ordenanzas de las parcelas - primitivas en que se hallen ubicadas, salvo en -- lo que se refiere a la separación a los ejes medianeros desaparecidos por motivo de la agrupación.

- ARTICULO 130:

En el caso de terrenos en declive se autorizar la construcción escalonada, esto es aquella en que, se produce una superposición parcial de las plantas y en la que se debe cumplir la condición de que - cualquier línea vertical atraviese la edificación sólo en el número de plantas autorizadas por las Ordenanzas.

- ARTICULO 149:

Aparte del número de plantas indicadas en la correspondiente ordenanza se podrá construir, dentro
la zoma de la parcela susceptible de edificación,
la satura jo semisótano que cumpla las siguientes
con de parcela susceptible de edificación,

A). Se destinará exclusivamente a la ubicación de -

las instalaciones que a continuación se señalan.
Junta de Canarias

LAS PALMAS

APROBADO según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de

MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS, 66) Les Palmes de Gran Canaria

- 1) .- Grupo electrógeno.
- 2) .- Calderas.
- 3) .- Depuradoras de piscinas.
- 4) . Bombas.
- 5).- Cámara para basuras.
- 6) .- Contadores y cuadros.
- 7) .- Aljibes.
- 8). Depósitos ó almacenes de combustible.
- 9) .- Garaje.

Ningunas otras dependencias, tales como recepciones, aseos ó vestuarios, almacenes etc., podrán situarse en la edificación al amparo del presente artículo.

B). En el caso de semisótanos los paramentos exteriores serán de pidra del lugar. DELEGACIONDE LAS DEL

_ ARTICULO 150:

No obstante lo indicado en el artículo anterior podrán situarse los aljibes y depuradoras de piscinas enterrados en las zonas no destinadas a la
edificación. Asímismo los cuartos de basuras, bombas y contadores en sus estrictas dimensiones,
siempre y cuando, por quedar semienterrados, presenten al exterior una sola fachada.

ARTICULO 160:

La separación a linderos con otras parcelas será como mínimo igual a la mitad de la altura máxima del difició en cada punto y por lo menos igual - a tres metros, salvo que la Ordenanza específica de la parcela establezca otra cosa. La separación a alineaciones de calles o paseos será como mínimo

Junta da Calharias mitad de la altura máxima del - -

MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS 66) Las Palmas de Gran Canaria

edificio en cada punto y por lo menos igual a cuatro metros, salvo, igualmente, que no contradiga a la ordenanza específica de la parcela.

- ARTICULO 179:

En el caso de solución escalonada, el coeficiente de ocupación de superficie será libre, debiendo respetar en todo caso la separación a linderos. -Se establece que las terrazas resultantes de tal solución, deberán ajardinarse al menos en 21 50% del exceso de ocupación así obtenida. En cualquier caso el volúmen edificado resultante no podrá ser mayor que el que se obtendría, de OFICIAL DE acuerdo con la Ordenanza de la parcela. Ardenla DELEGACION DE LAS PALMAS

TITULO IV. CONDICIONES ESTETICAS Y GENERALES. - ARTICULO 189:

solución no escalonada.

La jardineria debe orientarse hacia las especies características de la localidad. Será condición indispensable presentar un plano de jardinería y canary de los muros de cerca. Estos muros stifiquen como muros de contención, más altos de un metro y ejecutados con mampo it mi de piedra de la zona, por ambas caras.

- ARTICULO 190:

Sólamente se permite el blanco como color base para la pintura de los enfoscados exteriores.

ARTICULO 200:

United a primition depósitos elevados de agua que sean LAS PALMAS

APROBADO según acuerdo de la Comisión Proxincial de Urbanismo de

MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA, DE ESCALERITAS, 66) Las Palmas de Gran Canaria

- ARTICULO 21:

Los anuncios deberán, antes de su instalación, ser aprobados por la Comisión Técnica de - - "PUERTO RICO, S.A.". Asímismo la ocupación de zonas con quioscos, puerto permanentes, toldos, etc..., deberá someterse a modelos aprobados.

- ARTICULO 22:

Se cuidará de manera especial las soluciones - estéticas dadas a las cubiertas que, a todos - los efectos, se considerará como una fachada - mas de la construcción.

- ARTICULO 23:

Todos los proyectos de edifficación en la Urbanización PUERTO RICO deberán tener la cautórización expresa de la Comisión Técnica des puerro
RICO,S.A.", a fin de garantizar la protección y
conservación de las características del conjunto,
sin cuyo requisito no podrá seguirse la tramitación legal correspondiente ni ejecutarse la obra.

- ARTICULO 24:

Podrán presentarse a la Comisón Técnica de "PUERTO RICO, propertos cuya aprobación no - excluse de la presentación, para su propación, del proyecto definitivo, conforme con establica en el artículo anterior.

- ARTICULO 25:

Los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso por las mismas de los servicios

comunes para la Urbanización, como red de sanea-Justa de Canarias stribución de agua, de energía eléctrica,

APROBADO según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 12 MAYO 1980

MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS, 66) Las Palmas de Gran Canaria

telefónica, etc., sin perjuicio de la indemnización correspondiente por daños si los hubiere.

- ARTICULO 269:

Los técnicos de PUERTO RICO, S.A., podrán comprobar en cualquier momento que la obra corresponde al proyecto aprobado, siendo obligatorio facilitar la inspección por parte del propietario.

- ARTICULO 279:

Igualmente serán de aplicación cuantas leyes o disposiciones correspondieran, bien Estatales - ó Municipales.

- ARTICULO 289:

La Comisión Técnica de "PUERTO RICO,S.A.", realizará la tira de cuerdas Colepropietario deberá
avisar para ello a la Comisón Técnica de Constante
RICO,S.A.", a fin de levantar la correspondiente
acta que firmarán los técnicos de ambas partes,
sin cuyo requisito no podrá comenzarse la obra.

- ARTICULO 290:

Los propietarios quedan obligados a reponer las aceras, farolas, etc., que fueren deterioradas durante la ejecución de obras en su parcela. Responderá de dicha obligación la fianza que establecerá para cada parcela "PUERTO RICO,S.A.", que ejecución. Transcurridos 30 días desde la finalización de las obras sin que las reparaciones fueran

ejecutadas, las mismas podrán ser realizadas por

Justa da Canarias

APROBADO según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de

LAS PALMAS.

MANUEL ROCA SUAREZ - DOCTOR ARQUITECTO EDIFICIO ATLANTICO - PLANTA BAJA (AVDA. DE ESCALERITAS, 66) Las Palmas de Gran Canaria

Las Palmas de Gran Canaria á 22 de Marzo de 1979

EL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO DE URBANIZACION,

lalleur Don

FDO. MANUEL ROCA SUAREZ.

POR PUERTO RICO, S.A.,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

DE CANARIAS

DELEGACION DE LAS PALBAS

2 5 MARC 1079

118 A D O a los olectos Regionenterios



Junta da Canarias

APROBADO según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de