

proyecto :

REMODELACION

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION TURISTICA

HÄLSODALEN

situacion :

barranco el lechugal - Mogán - G. CANARIA

promotor:

ASOCIACION DE propietarios hälsodalen

ORDENANZAS

ANEXO




ESTUDIO

da

d. angulo amador

ARQUITECTO

ARQUITECTURA 

URBANISMO 

DISENO 

INTERIORISMO 

Paseo de la Cornisa 27
tfno. 200044

Las Palmas de Gran Canaria

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION TURISTICA DE LAS PALMAS
HALSODALEN



ORDENANZAS

NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas que habrán de regir para la zona denominada PLAN ESPECIAL DE ORDENACION TURISTICA "HALSODALEN", y regular las condiciones Urbanísticas correspondientes al Plan de Ordenación en estudio.

1.01.- CORRESPONDENCIA.-

Las condiciones generales y particulares, que en este Documento se establecen, coinciden fundamentalmente con todas las directrices y ORDENANZAS estudiadas en el citado PLAN, aprobado, salvo ligeras variantes y aclaraciones incorporadas al estudio de REMODELACION, que nos ocupa, quedando por tanto vinculadas al mismo, para su mejor desarrollo y planeamiento.

1.02.- DEFINICIONES.-

1.- Generales.-

Tendrá carácter básico de interpretación, las presentes NORMAS y PLANOS DE ZONIFICACION GENERAL.

En defecto ó complemento de las especificaciones y definiciones que en aquellos se establezcan, serán válidas las definiciones e interpretaciones

de los demás documentos de proyecto: planos, -- cuadros, especificaciones de Memoria, y las que por deficiencia establezca, en todo caso, la Comisión Provincial de Urbanismo como interpretación correcta de las mismas.



2- Particulares,

Corresponde a lo especificado para cada SECTOR concreto de la ZONIFICACION.

1.03.- VIGENCIA DE LAS ORDENANZAS

OBLIGATORIEDAD Y EJECUTORIEDAD.-

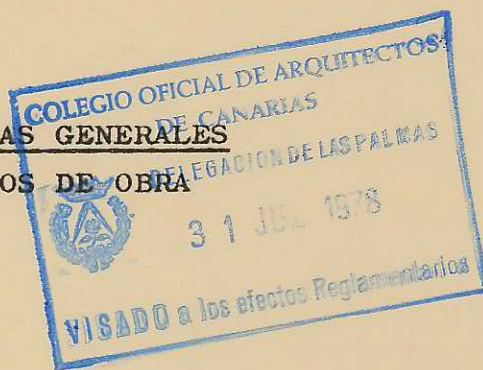
La presente ORDENANZA Y NORMATIVAS tendrán plena vigencia con la aprobación de la REMODELACION del Plan Especial de Ordenación, al cual están vinculados -- los planos y demas documentos de proyecto, siendo inmediatamente ejecutivos, una vez publicado su aprobación definitiva. Esta aprobación de -- carácter definitivo, lo será hasta tanto sean -- sustituidas ó rectificadas mediante el estudio -- de REVISION DEL PLAN que proceda.

1.04.- NORMAS Y ORDENANZAS GENERALES - REGIMEN URBANISTICO.

SOBRE EL SUELO DE PROPIEDAD PRIVADA.-

Sin ninguna otra especialidad, deberán redactarse los PROYECTOS DE EDIFICACION con sujeción a las condiciones y limitaciones que se contemplan en -- las presentes NORMAS Y ORDENANZAS/

NORMAS Y ORDENANZAS GENERALES
TRAMITES Y PERMISOS DE OBRA



GENERALIDADES

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas de trámite que habrán de regir en el Plan objeto del presente estudio.

1.01.- CORRESPONDENCIA.-

Las presentes corresponden a lo establecido en la normativa vigente y con lo que se ha definido por sucesivas intervenciones de la Comisión Provincial de Urbanismo.

CONDICIONES GENERALES

1.02.- PROYECTOS.-

Complementa el presente Estudio de REMODELACION, el ESTUDIO DE PROYECTO DE URBANIZACION, necesario e imprescindible para el desarrollo del PLAN ESPECIAL DE ORDENACION TURISTICA, REMODELADO.

Este proyecto de URBANIZACION, incluye REFORMA DO DE OBRAS parcialmente ejecutada.

1.03.- TRAMITACION.-

Para la ejecución de toda clase de obras, ya sean estas de nueva planta, ampliación, adición, reforma ó reparación dentro del ámbito del presente Plan de Actuación es indis



pensable la licencia correspondiente del AYUNTA
MIENTO.

Será objeto de licencia de obra:

-Las nuevas construcciones, sobre tierra y subterránea, incluidas las excavaciones para cimentación, infraestructura etc. También se considera como construcción los cercados de deslinde a las calles y vecinales, obras alcantarillado, instalaciones de cualquier tipo, tubería de agua y desagüe, barandillas, pergolas, toldos incluso colocación de andamios y cercados de obra.

-En edificaciones existentes,

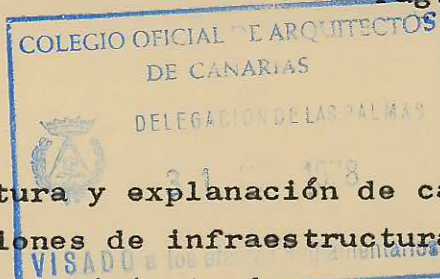
La construcción ó el cambio de elementos resistentes, (paredes, pilares, construcción ó el cambio de elementos ó cuerpos contruidos que sobresalgan de los muros exteriores, aperturas de huecos, escaleras, lucernarios, etc., y demás cambios ó modificaciones de distribución, líneas de alta tensión, así como cuantos cambios se efectúa de las obras ya efectuadas.

-En edificios Comerciales,

cada cambio de composición y disposición arquitectónica de su fachada y accesos.

-En instalaciones temporales,

De cobertizo ó tingladas, barracas, kioscos, tiendas, rampas, casetas escalinatas, tanto en terreno de uso público como privado.



-En viales,

apertura y explanación de calles, con sus instalaciones de infraestructura: alcantarillado, abastecimiento de agua, redes de energía eléctrica y red telefonica, y en general todo tipo de obra de Urbanización, que se estudia.

1.04.- SEGREGACION DEL TERRENO.-

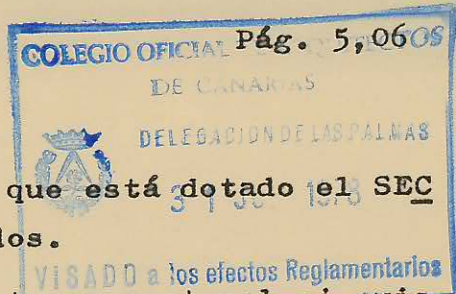
Dado las caracterís ticas especiales de Zonificación, previstas en el Plan, con disposición de Sectores, es condición necesaria e imprescindible la redacción del oportuno Proyecto de Ordenación del Sector ó Sectores correspondientes en los siguientes casos:

- a) SEGREGACION DEL TERRENO
- b) EFECTUAR PARCELACIONES Y REPARCELACIONES
- c) DEFINIR SOLARES EDIFICABLES

1.05.- DOCUMENTACION.-

Cada proyecto de un Sector ó Sectores, deberá contener los siguientes extre mos:

- 1) Referirse a los Sectores definidos en el pla no de ZONIFICACION GENERAL.
- 2) Definición del ESTADO DE ALINEACIONES, rasan tes y características y dimensionado de vias, plazas y zonas verdes colindantes, así como del aprovechamiento constructivo, de acuerdo con lo definido en cuanto a USO, OCUPACION y VOLUMEN, en el presente PLAN DE ORDENACION.
- 3) En Sectores de equipamiento, determinación de la superficie destinada a espacios libres y de los reservados para la instalación de DOTACIONES para uso colectivo según el esque



ma de equipamiento de que está dotado el SEC
TOR o SECTORES Referidos.

- 4) Planos parcelarios, y trama peatonal si exis
tiese en el sector afectado.

1,06.- DOCUMENTACION GENERAL.-

Para obtener LICENCIA ó autorización, el peticionario deberá presentar en la Secretaria Municipal, INSTANCIA solicitán dola, manifestando al mismo tiempo la CLASE de OBRAS que pretende realizar y el lugar en que deba efectuarse.

Cuando dado la naturaleza de la obra a realizar sea necesaria la presentación del PROYECTO, se acompañarán los documentos precisos redactados por FACULTATIVO legalmente autorizado y competente visado única y exclusivamente por el Organismo Colegial que le corresponde.

Estos documentos deberán ir firmados, también por el peticionario.

Todos los documentos de proyecto de edificación, reformas, demoliciones y en general cualquier obra que necesite LICENCIA, constarán de los siguientes DOCUMENTOS.

1,07.- DOCUMENTOS DE PROYECTO.-

Los proyectos acompañando la Solicitud de LICENCIA MUNICIPAL para realizar obras, se presentarán debidamente redactado por ARQUITECTO y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, y constarán de MEMORIA DESCRIPTIVA, PLANOS y demás documentos que lo complementen y definan.

Los planos de las plantas, fachadas y secciones se dibujará a escala: 1:50 ó 1:100 y a escala mayor cualquier otro detalle que sea necesario para su completa inteligencia, fácil examen y comprobación, relativa al cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que contienen las presentes Ordenanzas.

Se dibuja a escala, el plano de situación y - emplazamiento con referencia al Sector ó parce la segregada que corresponde con indicación de:

- DELIMITACION DE SECTOR O PARCELA.
- ZONAS DE EDIFICACION/URBANIZACION.
- ZONAS LIBRES.
- ZONAS DE APARCAMIENTO DE USO PRIVADO.
- DISTANCIAS DE LA EDIFICACION A LAS VIAS PUBLICAS Y LINEAS DE DESLINDE VECINALES.
- ORIENTACION.
- COMPOSICION DE JARDINERIA, CON ESPECIFICACION Y SEÑALIZACION DEL TIPO ARBOREO Y DEMAS INSTALACIONES EN LA ZONA, LIBRE DE EDIFICACION.
- EN LA MEMORIA SE ESPECIFICARAN AQUELLOS DATOS NUMERICOS O DE OTRO ORDEN QUE NO PUEDA PRESENTARSE NUMERICAMENTE O GRAFICAMENTE EN LOS PLANOS Y QUE AYUDA A LA MAS FACIL INTELIGENCIA Y ACLARACION DE LA OBRA PROYECTADA.

1.08.- REQUISITOS PARA EL COMIENZO DE LAS OBRAS.-

No se dará comienzo a obra de EDIFICACION ó de ACONDICIONAMIENTO, que afecten a las vías públicas -- sin que por la Autoridad ó Técnico competente - Municipal, ó bien por los Técnicos facultados y responsables de la Comisión de desarrollo del -- PLAN ESPECIAL DE ORDENACION "HALSODALEN", se marquen las alineaciones y rasantes de dichas vías.

31 JUL 1978

Si se efectuase las obras sin el cumplimiento de este requisito, el Propietario quedará obligado a la demolición de la obra en todas aquellas partes que a juicio de la Autoridad Municipal no se ajustasen a las alineaciones y rasantes aprobadas, sin perjuicio de las sanciones que impusiera la Alcaldía por esta infracción de las Ordenanzas.

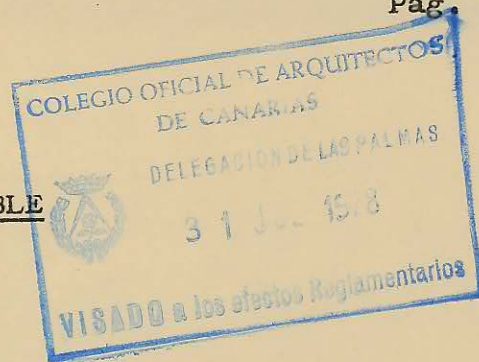
Durante el tiempo que media entre el apercibimiento Municipal y la demolición, quedarán las obras completamente interrumpidas.

1.09.- OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.-

Solo se autorizarán obras de reforma, ampliación, ó consolidación en edificios existentes siempre y cuando se adapten a las normas establecidas, en las condiciones que le corresponde y no rebase los límites de VOLUMEN y de USO, según la zona en que está situada.

1.10.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.-

Cualquier desarrollo de EDIFICACION se efectuará con posterioridad ó simultaneamente al de ejecución de servicios de VIALES, SANEAMIENTO, AGUA y ENERGIA ELECTRICA, previstas en el presente Plan de Ordenación.



VOLUMEN EDIFICABLE

GENERALIDADES

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas de Volumen Edificable que habrán de regir en el Plan objeto del presente estudio.

1.01.- CORRESPONDENCIA.-

Las condiciones generales, que en esta se establece coinciden con todo lo señalado en cuadros de Memoria.

1.02.- DEFINICIONES E INTERPRETACIONES.-

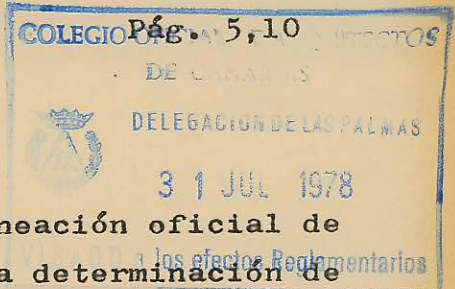
En defecto ó complemento de las que en la presente se establezcan, las definiciones e interpretaciones de los terminos empleados serán fijadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

CONDICIONES GENERALES

1.03.- ALINEACIONES Y RASANTES.-

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones están definidas en los respectivos documentos de proyecto y se complementará, con la documentación del proyecto de Urbanización siguiendo estrictamente las directrices -- que en aquellos documentos se señalan.

A este efecto debe considerarse:



1.04.- ALINEACIONES EXTERIORES.-

Alineación oficial de calle. Es la que resulta de la determinación de las alineaciones correspondientes a la red viaria del presente PLAN, señalando el límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, parques y zonas verdes, etc., y los sectores (ó parcelas si se segregase) ya sean estas pertenecientes a personas ó entidades públicas ó privadas.

1.05.- LINEA DE EDIFICACION.-

Será aquella que se fijará en las presentes NORMAS DE EDIFICACION y que señala el límite a partir del cual podrán ó deberán levantarse las construcciones contando a partir del elemento constructivo más volado de la edificación, considerándose como elementos constructivos, tanto los de edificaciones, cerradas, como pergolas, balcones y demás elementos volados.

Las CONSTRUCCIONES se ajustarán a la Ordenación aprobada.

En las calles ó vías sujetas ó remodelación con proyectos de nuevas alineaciones deberán sujetarse a estas las obras de nueva planta, reforma ó ampliación de construcciones a realizar con frente a las calles ó vías de referencia.

1.06.- ALINEACIONES INTERIORES.-

Corresponden a las líneas que limitan la edificación, dejando la debida separación con respecto a la línea de deslinde de sector, ó parcela, con otras contiguas.

Estas separaciones ya se especifican en las Ordenanzas particulares de cada tipo de zonificación, quedando libre de cualquier tipo de edificación la faja descrita, salvo instalaciones deportivas, piscinas y demás zonas "superficiales del recreo".

1,07.- VUELOS Y CUERPOS SALIENTES DE FACHADAS.-

La construcción de miradores, voladizos y otros salientes de fábrica queda absolutamente afectados de la separación a linderos y alineaciones ya indicada para los cuerpos de edificación cerrada.

1,08.- ANCHO MINIMO DE SOLARES Y SU PARCELACION.-

Se establece en Ordenanzas particulares el ancho mínimo de todo solar edificable.

1,09.- PARCELACION.-

Los propietarios de SECTORES comprendidos en el presente Plan, podrán formular proyectos de parcelación con el fin de regularizar la configuración de los sectores de su propiedad de acuerdo con un programa de promoción previsto, siempre y cuando cumpla con todas las normas establecidas en el presente documento, afectados por las condiciones que regulan la edificación, volumen y uso en aquel.

1.10.- REGULARIZACION DE PARCELAS.-

Las parcelas segregadas, tendrán sus líneas perimetrales de tal forma que en sus vértices las líneas de deslinde, de parcelas edificables, alineaciones contiguas, no forme ángulos inferiores a 60º, en caso contrario el Ayuntamiento denegará las Licencias correspondientes, si previamente los propietarios

colindantes no han procedido a la regularización de sus áreas mediante la compensación de superficies y establecimiento de una línea divisoria que cumpla lo anteriormente articulado.

1.11.- ALTURA REGULADORA.-

Las alturas reguladoras de la edificación serán variables dependiendo de la ordenación Urbana prevista en cada SECTOR.

1.12.- MEDICION DE ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION.-

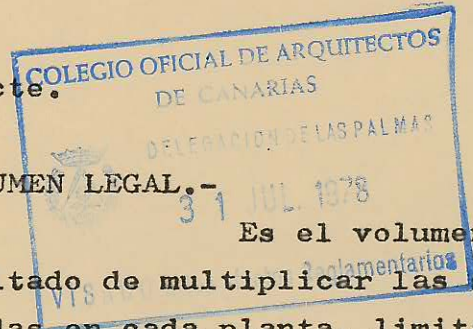
La altura de la edificación en todos los casos se señala de acuerdo con el número máximo de plantas de edificación asignada a cada SECTOR, estableciendo esta limitación con relación a la rasante de la superficie del terreno resultante después de edificado, sin que sea el resultado de una corrección de las curvas de nivel del terreno natural, sino el de explanación y preparación para el asentamiento del cuerpo de edificación. Entendiendo que si se realizara la edificación con DISPOSICION ESCALONADA la altura será medida respecto a los diferentes cuerpos que la constituye y establecida sobre cada una de las superficies de explanación donde se ubiquen respectivamente.

1.13.- VOLUMEN.-

La limitación del mismo viene señalada para cada SECTOR y tipo de edificación, quedando definido de forma explícita para cada sector a través del correspondiente COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

El volumen total asignado a cada sector ó parcela del mismo será el que resulte de multiplicar su superficie por el coeficiente de edificabilidad que le afecte.

bilidad que le afecte.



1.14.- DEFINICION DEL VOLUMEN LEGAL.-

Es el volumen -- teorico total resultado de multiplicar las superficies construidas en cada planta, limitadas por las caras externas de los cerramientos y -- cuya altura es la mínima libre permitida entre forjados.

En esta cubicación se excluye los SOTANOS y SEMISOTANOS (no habitables) con altura de techo - 1,50 sobre rasante natural considerada.

Quedan tambien excluidos las terrazas y demás voladizos y escaleras sin cerramiento.

A los efectos de cubicación se considerarán las alturas como las mínimas permitidas en cada -- tipo de edificación.

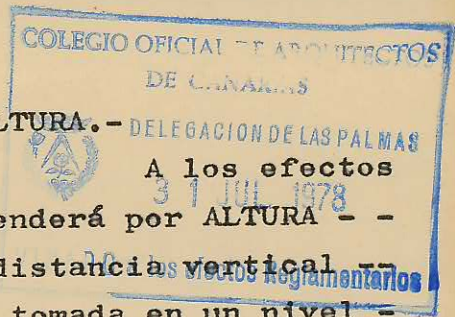
ALTURA MINIMA, LIBRE, PISO A TECHO:

- VIVIENDAS..... 2,50 m.-
- LOCALES..... 3.00 m.-

1.15.- PERMUTA DE VOLUMEN.-

El propietario o promotor -- de un SECTOR completo podrá proponer una reorganización de las parcelas, volúmenes, ó ALTURAS sin superar la MAXIMA prevista en la Ordenación general, siempre que mantengan la cubicación -- total asignada al susodicho SECTOR.

Esta propuesta de reorganización estará vinculado a todo lo preceptuado en la presente Ordenanza.



1.16.- ORDENANZAS GENERALES DE ALTURA.- DELEGACION DE LAS PALMAS
 A los efectos
 31 JUL 1978
 de esta Ordenación se entenderá por ALTURA --
 MAXIMA de un edificio la distancia vertical --
 entre el suelo adyacente, tomada en un nivel --
 medio y la parte inferior del forjado de la --
 última planta.

Esta altura es tomada a partir del nivel na --
 tural del terreno en cada punto medio de la --
 parcela ocupada por el edificio.

La altura libre de una planta será la existen-
 te entre su suelo y su techo.

1.17.- ALTURA MAXIMA.-

La altura máxima de un edificio

debe ser:

$$H = (3,10 P + 1) \text{ m.}$$

siendo:

H = Altura máxima

P = Número de plantas fijado para cada bloque,
 aún cuando por hacer uso de altura mínimas,
 la suma sea inferior a la altura máxima fi-
 jada.

1.18.- FACHADAS.-

Todo tipo de edificación presentará
 caras de fachada: en todo el perímetro de la --
 misma, ó a los lados opuestos, ó tres lados --
 según zonas y sectores, quedando asegurado el -
 buen aspecto de las mismas.

1.19.- SUELO PRIMERA PLANTA.-

El nivel del suelo de -
 la PLANTA BAJA en su punto medio, sobre la ra--
 sante natural del terreno, no será superior a -



UN METRO CINCUENTA CENTIMETROS (1,50 m).

1.20.- ATICOS, TORREONES.-

Las sobreplantas retranqueadas quedan prohibidas en todo el ámbito de esta ACTUACION. Solo se permite por encima de la altura fijada las cubiertas no habitables, cajas de escalera y ascensores en una altura y volumen apto para su normal desarrollo.

1.21.- CUBIERTAS.-

Queda admitido todos los tipos de cubierta, no rebasando una altura máxima de 2 mt. como punto más alto de la organización de una cubierta cuya composición y pendiente son libres.

1.22.- ASOLEOS.-

Todas las alturas, volúmenes y disposición de edificios, resultado de una Ordenación de SECTOR se estudiará de tal forma que permita el asoleo suficiente.

1.23.- VOLADOS/TERRAZAS CUBIERTAS.-

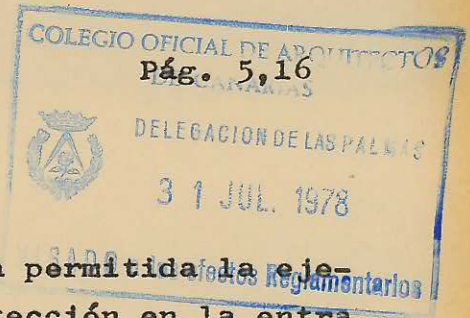
Se permite los volados y terrazas en todas las plantas y tipos de edificación.

Los volados de PLANTA BAJA dejarán una altura libre mínima sobre la rasante de 2,50 m.

Tal como ya se ha indicado las líneas exteriores del "volado" se considera líneas de fachada en cuanto a su separación mínima a linderos.

1.24.- PROFUNDIDAD EDIFICACION.-

Entendiendo como profundidad de un edificio la distancia entre los dos caras exteriores de sus fachadas, aquella ha de estar limitada por una correcta salubridad de las habitaciones.



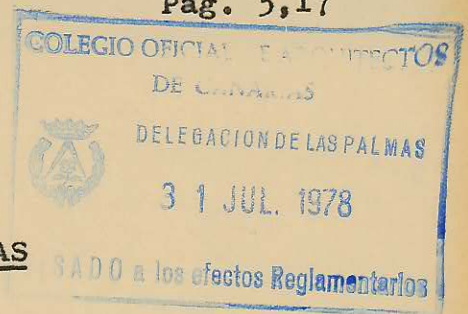
1,25.- MARQUESINES DE ACCESO.-

Queda permitida la ejecución de marquesines de protección en la entrada a los bloques de edificios, siempre que su techo ó acabado del mismo no tenga elemento alguno a menor altura sobre la rasante, de 2,25 m. El vuelo máximo será aquel en que su disposición no sobresalga de la línea de deslinde de la parcela en ese "punto" de ubicación.

Queda permitida la ejecución de marquesines de protección en la entrada a los bloques de edificios, siempre que su techo ó acabado del mismo no tenga elemento alguno a menor altura sobre la rasante, de 2,25 m. El vuelo máximo será aquel en que su disposición no sobresalga de la línea de deslinde de la parcela en ese "punto" de ubicación.

1.26.- SEPARACION Y CERRAMIENTO DE PARCELAS.-

Los cercos que puedan establecerse podrán ser mediante elementos arboreos o setos con altura no superior a 1,50 m. ó bien cercos de piedra natural ó de acabados nobles, y con una altura no superior a 90 cms.



CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

GENERALIDADES

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas de higiene que habrán de regir las edificaciones enclavadas en las zonas del Plan de Ordenación objeto del presente estudio.

1.01.- CORRESPONDENCIA.-

Las presentes normas concuerdan con ligeras variantes de adaptación con toda la normativa vigente sobre "condiciones higienicas mínimas de las viviendas" (condiciones de habitabilidad).

1.02.- CAPACIDAD MINIMA DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES.-

Toda vivienda familiar ó Bungalow se compondrá como mínimo, de cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un baño, habiendo de tenerse siempre en cuenta la realización entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

1.03.- INDEPENDENCIA DE HABITACIONES.-

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al baño.

1.04.- VENTILACION.-

Toda pieza habitable de día ó de noche, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y estar, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

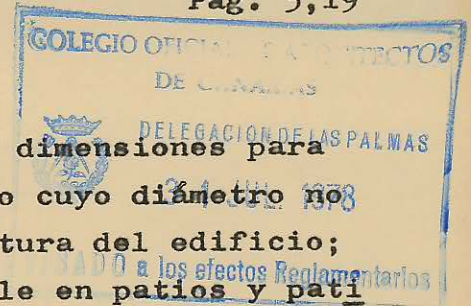
Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio, la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galerías y habitaciones será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

Excepcionalmente en fincas urbanas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación tipo "SHUNT", que cumplan las siguientes condiciones;

- a) Saliente de 0,50 m. por encima de tejado, - 0,20 sobre pavimento de azotea.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

1.0.5.-PATIOS.-

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y baños, serán siempre abiertos, sin cubrir a ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta.



Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribirse un círculo cuyo diámetro no sea inferior a $1/6$ de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patios es de tres metros.

1.06.- DIMENSIONES MINIMAS DE HABITACIONES.-

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones -- serán las siguientes:

- a) Dormitorio de una cama: 8 m². de superficie y 20 m³. de cubicación.
- b) Dormitorios de dos camas: 10 m². de superficie y 25 m³. de cubicación.
- c) Cuarto de estar: 12 metros cuadrados.
- d) Cocina: 3 metros cuadrados ó incorporados - al estar de forma adecuada y dotado de suficiente ventilación.
- e) Aseos, baños: 2,50 metros cuadrados.
- f) Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta tendrá una dimensión mínima - de 14 metros cuadrados.
- g) La anchura mínima del pasillo será de 0,90 -- metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se elevará a un metro.
- h) La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros pudiendo descender a 2,40 m. - en BAÑOS.
- i) Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aisladas del terreno natural y protegidas de las humedades del suelo.



1.07.- BUHARDILLAS.-

No quedan permitidas.

1.08.- SEMISOTANO.-

No se autorizan viviendas en SEMI-SOTANO.

1.09.- AISLAMIENTO/SEMISOTANO/ESCALERAS.-

Se autoriza según tipo de SECTOR LA UBICACION DE SEMISOTANO, con techo no superior a 1,50 m. sobre terreno natural para equipamiento, y complementario de servicios, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Aislamiento del terreno natural.
- b) Impermeabilización de muros y suelo mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- c) Iluminación directa de todas las dependencias (lugar de trabajo) teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán un ámbito de peldaño mínimo de 0,90 metros y recibirá luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas ó de más de cuatro "viviendas", la anchura libre mínima aumentará a 1,05 metros, admitiendose en este caso, la iluminación cenital por medio de lucernarios y cuya superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de la escalera.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS

ASOCIACION DE LAS PALMAS

31 Julio 1978 Las aguas

VISADO por el Colegio Oficial de Arquitectos Reglamentarios

1.10.- EVACUACIONES Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS.-

negras y sucias procedentes de las "viviendas" -- deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas, y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble; donde será obligatorio el acometer a la alcantarilla las aguas negras de la vivienda. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso del abastecimiento público cuya -- red de distribución se señala, la asignación mínima diaria será de 250 litros por habitantes, -- sin que baje nunca de 200 L/hab/día, mínimo, como preceptivo a toda previsión.

EN EL EXTREMO FINAL DEL COLECTOR DE USO PRIVADO, ANTES DE LA ACOMETIDA A RED GENERAL, Y PROXIMO A LA LINEA LIMITE DE PARCELA SE DISPONDRA DE -- UNA ARQUETA GENERAL REGISTRABLE.

1.11.- EDIFICIOS NO DESTINADOS A VIVIENDAS.-

Las edificaciones cuyo uso específico no sea vivienda, -- sino de equipamiento, cumplirán las condiciones mínimas que según su uso preveen los reglamentos vigentes, de EDIFICIOS PUBLICOS, COMERCIALES, -- ESPECTACULOS Y ARTESANALES, ó los que debidamente justificados en defecto de reglamentos nacionales prevean los FACULTATIVOS autores de los correspondientes proyectos.

CONDICIONES ESTETICAS

1.00.- OBJETO.-

Establecer unas condicionantes estéticas mínimas para la protección tanto del paisaje natural como del meramente Urbano en toda su amplitud.

1.01.- GENERALIDADES.-

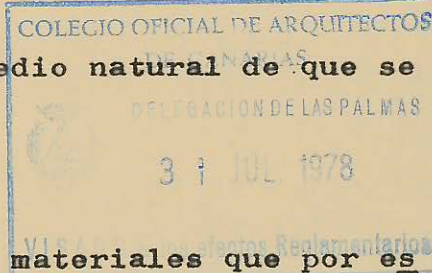
Se admitirá la libertad de composición arquitectónica, siempre que los edificios esten en armonia con el carácter de la zona y con el medio geografico urbano. En determinados casos se podrá exigir e imponer normas especiales para la arquitectura y arbolado.

Interesa por lo tanto conservar las características generales de la región y zona donde se ubica esta Ordenación por lo que las nuevas construcciones se ajustarán en su arquitectura, en lo posible a lo tradicional de la localidad, prohibiéndose los usos que no puedan ubicarse, materiales e imitaciones de mal gusto que desentonen y que no se adapten al carácter singular de la zona.

La composición plástica de las edificaciones tendrán como principal objetivo conseguir, una gran sobriedad y adaptación al paisaje, procurando que las edificaciones por su forma y asentamiento no rompa, de forma alarmante, con la "tranquilidad" y características propias del terreno.

Se ha de lograr con las edificaciones una perfecta composición y ponderación, en cuanto a su

adaptación al terreno y medio natural de que se dispone.



1.02.- SE RECOMIENDA.-

El uso de materiales que por estar suficientemente sancionados por el buen oficio profesional, son los más idóneos, tales - - como:

- revestimiento pétreos.
- revestimientos y revocos rugosos.
- complementos de material cerámico, sin esmalte alguno.
- colores: blanco y toda la gama de colores, -- "terrosos".
- asimismo los VOLUMENES y formas que se adopte al medio Urbano y paisajístico del lugar así - como a la topografía del terreno.

1.03.- JARDINERIA.-

En todos los proyectos se especificará detalladamente la composición de jardinería de uso privado, así como el posible aprovechamiento de las zonas libres de edificaciones - bien con instalaciones deportivas abiertas, so--larium, etc., ó con una completa vegetación.

1.04.- QUEDA PROHIBIDO.-

La utilización de materiales deleznable y aquellos de mal gusto.

- La utilización de acabados con colores deto--nantes.
- Composición de edificios con elementos, "ma--neras de hacer", y estilos inadecuados.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS

1.05.- SISTEMAS Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS ^{EN LAS PALMAS}
Son
31 JUL. 1978
aceptables cuantos sistemas estén perfectamente
recomendados como aptos y debidamente sanciona-
dos por la buena práctica del oficio profesional.

1.06.- APROVECHAMIENTO DEL SUELO.-
CRITERIOS ESTABLECIDOS

1) VOLUMEN:

Coeficiente de edificabilidad, de un sector
(ó de una PARCELA) es resultado de dividir -
el volumen asignado a cada sector (ó a cada
parcela) por la superficie de este Sector,--
(parcela).

1.07.- DENSIDAD.-

Densidad media, es la admitida para
toda el área de actuación.



CONDICIONES PARTICULARES

1.00.- CONDICIONES DE VOLUMEN, USO Y OCUPACION

GENERALIDADES.-

Corresponde a las condiciones particulares que afecten a cada uno de los Sectores y señalados en el plano de Zonificación, resultado del estudio de planificación, considerando las directrices y normativas generales, preceptivas - del planeamiento.



NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION

A

ZONIFICACION TIPO: A

EDIFICACION: BAJA AISLADA/UNA PLANTA

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas que habrán de regir para las zonas denominadas de edificación BAJA - - AISLADA del Plan objeto del presente estudio.

1.01.- CORRESPONDENCIA.-

Las condiciones particulares -- que en esta se establecen coinciden y se comple-- mentan fundamentalmente con todas las especifica-- ciones generales anotadas en las normas de carác-- ter general.

1.02.- DEFINICION.-

Se denominan ZONAS ó SECTORES de -- edificación baja aislada, aquellas en las que - se propugna un predominio de la edificación de - viviendas unifamiliares, bungalows aislados ó -- colectivos con una sola medianera, en orden - - abierto, con espacios ajardinados para su uso -- privado.

1.03.- COMPOSICION: LIBRE



CONDICIONES GENERALES

L/04.- DENSIDAD DE HABITACION.-

La propia del tipo de edificación propuesta, de acuerdo con su uso, volumen y ordenanzas generales.

1.05.- PARCELA MINIMA.- 300 m².-

1.06.- OCUPACION MAXIMA.- 25% S/SUPERFICIE SECTOR/PARCELA.

1.07.- DESTINO DE LAS AREAS LIBRES.-

Los porcentajes restantes se consideran afectos de un modo permanente al uso de espacio libre privado y quedarán -- destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas. Podrán realizarse las -- instalaciones adecuadas: piscinas, deportivas, recreativas, jardinería, campos deportivos, etc.

Dado el carácter urbano de la zona, estas áreas libres de cada sector ó parcela, no podrán ser -- parceladas ni vendidas, con independencia de la -- totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

1.08.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar a la superficie de los respectivos sectores, (parcelas), el coeficiente de edificabilidad asignado al Sector con zonificación tipo A.

1.09.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.- 0,75 m³/m².

1.10.- ALTURA MAXIMA.- Una planta.



No se rebasará la altura reducida, según lo señalado, en las condiciones generales.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION.- = 4.00 m.

1.11.- SEPARACION A LINDEROS.-

La separación de edificios a sus respectivos linderos atenderá como mínimo a las siguientes normas:

- 1) A la alineación oficial de calle.... ≥ 3 m.-
- 2) A los restantes linderos..... ≥ 3 m.-

1.12.- USO: VIVIENDAS, BUNGALOWS, VILLAS.

USO INDUSTRIAL,
Queda totalmente prohibido.

1.13.- USO DE GARAJE, (privado),

Se permite formando parte del volumen general de edificación ó en disposición bajo terraza ajardinada.

1.14.- USO COMERCIAL,

Queda totalmente prohibido.

NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION

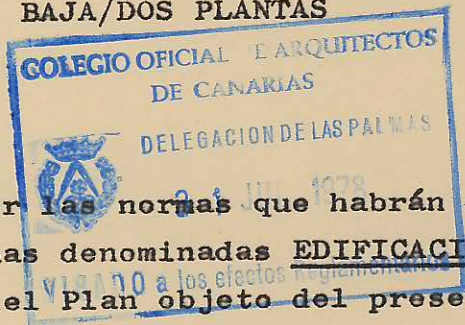
ZONIFICACION TIPO: B

EDIFICACION: BAJA/DOS PLANTAS

B

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas que habrán de regir para las zonas denominadas EDIFICACION BAJA/DOS PLANTAS del Plan objeto del presente estudio.



1.01.- CORRESPONDENCIA.-

Las condiciones particulares que en esta se establecen coinciden y se complementan fundamentalmente con todas las especificaciones generales anotadas en las normas de carácter general.

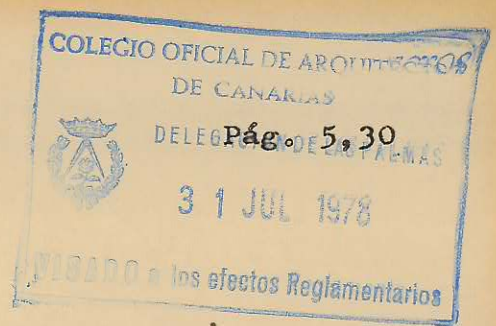
1.02.- DEFINICION.-

Se denomina ZONAS ó SECTORES de edificación BAJA/DOS PLANTAS, aquellas en las que se propugna un predominio de la Edificación Baja de UNIDADES PLURIFAMILIARES, VIVIENDAS, BUNGALOWS, de distinta superficie, agrupadas, con zonas libres ajardinadas.

Responde al tipo de edificación "Ciudad Jardin" con frente y fondo ajardinado, pero con laterales en línea medianera.

1.03.- COMPOSICION:

Libre.



CONDICIONES GENERALES

1.04.- DENSIDAD DE HABITACION.-

La propia del tipo de edificación propuesta, de acuerdo con su uso, volumen y ordenanzas generales.

1.05.- PARCELA MINIMA.- 300 m².

1.06.- OCUPACION MAXIMA.- 25% S/SUPERFICIE Sector/parcela. Cuando la edificación se desarrolla VERTICALIZADA y OCUPACION = 33% SUP.DE SECTOR/Parcela la edificación se desarrolla de forma ESCALONADA.

1.07.- DESTINO DE LAS AREAS LIBRES.- Los porcentajes restantes afectos de un modo permanente al uso de espacio libre privado en cada parcela quedará destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas.

Dado el carácter urbano de la zona, estas áreas libres de cada sector ó parcela no podrán ser parceladas ni vendidas, con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

1.08.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

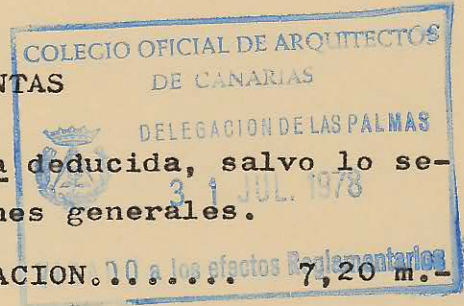
El volumen máximo edificable será el resultante de aplicar a la superficie de los respectivos sectores, (ó bien de cada parcela) el coeficiente de edificabilidad asignado al Sector con Zonificación tipo B.

1.09.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.- 1,5 m³/m²

1,10.- ALTURA MAXIMA.- DOS PLANTAS

No se rebasará la altura deducida, salvo lo señalado, en las condiciones generales.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION. 7,20 m.-



1,11.- SEPARACION A LINDEROS.-

La separación, mínima, de edificios a sus respectivos linderos atenderá como mínimo a las siguientes normas:

- 1) A la alineación de calle..... ≥ 3 m.-
- 2) A la línea de deslinde/fondo.. ≥ 3 m.-
- 3) A los linderos laterales:
 - edificación colectiva... en medianeras
 - edificación aislada ... ≥ 3 m.-

1.12.- USO, EDIFICACION COLECTIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BUNGALOW O SIMILAR.

USO INDUSTRIAL,

Queda totalmente prohibido.

1.13.- USO DE GARAJE,

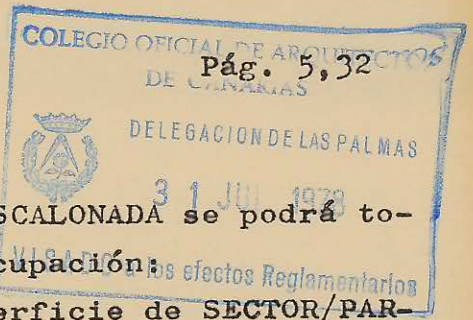
Se permite formando parte del volumen general de edificación, ó en disposición bajo terraza ajardinada.

1.14.- USO COMERCIAL,

Queda permitido aquellas dependencias para uso exclusivo de: estancos, supermercados, ó dependencias comerciales, etc., de consumo diario: en general el comercio ordinario.

1.15.- DISPOSICION ADICIONAL,

Por las especiales características del terreno, cuando se desarrolle



la edificación de forma ESCALONADA se podrá tomar como coeficiente de ocupación: OCUPACION = $1/3$ de la superficie de SECTOR/PARCELA, siempre que el VOLUMEN total edificado resultante no sea superior al volumen asignado -- considerando el volumen correspondiente al de ocupación $1/4$ y altura máxima de edificación la fijada.

NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION

C

ZONIFICACION TIPO: C
EDIFICACION: ABIERTA MEDIA

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas que habrán de regir para las zonas denominadas de EDIFICACION ABIERTA MEDIA del Plan objeto del presente estudio.

1.01.- CORRESPONDENCIA.-

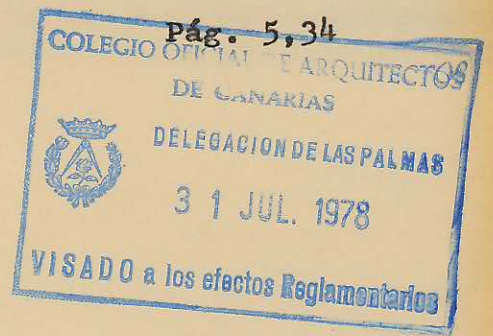
Las condiciones particulares que en esta se establecen coinciden y se complementan fundamentalmente con todas las especificaciones generales anotadas en las normas de carácter general.

1.02.- DEFINICION.-

Se denomina ZONAS o SECTORES de -- edificación ABIERTA MEDIA aquellas en las que se propugna un predominio de la edificación de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES y APARTAMENTOS CON TOLERANCIA DE EXPLOTACION RESIDENCIAL, en orden abierto, con espacios ajardinados.

1.03.- COMPOSICION:

Libre



CONDICIONES GENERALES

1.04.- DENSIDAD DE HABITACION.-

La propia del tipo de edificación propuesta, de acuerdo con su uso,-- volumen y ordenanza general.

1.05.- PARCELA MINIMA.- 300 m².

1.06.- OCUPACION MAXIMA.- 25% S/SUPERFICIE DE SECTOR/
PARCELA EN EDIFICACION Verticalizada, Y OCUPACION = 33% SUP. del SECTOR/PARCELA cuando la -- edificación se desarrolle de forma ESCALONADA.

1.07.- DESTINO DE LAS AREAS LIBRES.-

Los porcentajes restantes se consideran afectos de un modo per-- manente al uso de espacio libre privado y que-- darán destinados a esparcimientos y reposo de - los moradores.

Dado el carácter urbano de la zona, no podrán - ser parceladas ni vendidas, con independencia - de la totalidad del solar que incluye la cons-- trucción levantada.

1.08.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

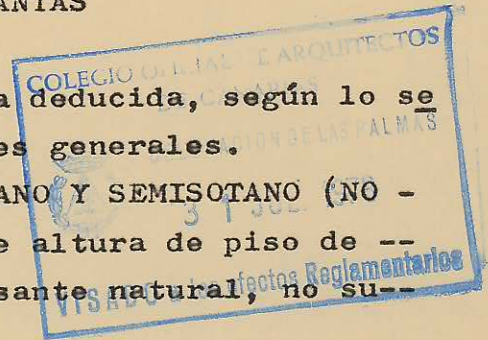
El volumen máximo edifi-- cable será el resultado de aplicar a la super-- ficie de los respectivos sectores, (parcelas)- el coeficiente de edificabilidad asignado al - Sector con zonificación tipo C.

1.09.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.- 1,5 m³/m²

1,10.- ALTURA MAXIMA.- TRES PLANTAS

No se rebasará la altura deducida, según lo se ñalado en las condiciones generales.

SE TOLERA EL USO DE SOTANO Y SEMISOTANO (NO - HABITABLE) con límite de altura de piso de -- planta baja sobre la rasante natural, no su-- perior a 1,50 m.



ALTURA MAXIMA edificación..... = 10,30 m.

1,11.- SEPARACION A LINDEROS.-

La separación de edificios a sus respectivos linderos atenderá como - mínimo a las siguientes normas:

- 1) A la alineación oficial de calle. 3 m.-
- 2) A los restantes linderos..... 3 m.-

1,12.- USO, VIVIENDAS PLURIFAMILIARES, APARTAMENTOS, - HOTEL, RESIDENCIAS en sus diferentes modalidades.

Responde a la necesidad de Viviendas y Edifica ciones Turísticas, en edificios de USO colecti vo, de distinta superficie, desde el apartamen to mínimo a la vivienda de mayor programa.

USO INDUSTRIAL,

queda totalmente prohibido.

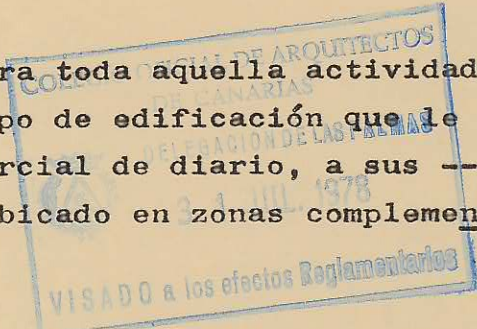
Se tolera los de tipo artesanal-Souvenirs.

1,13.- USO DE GARAJE.-

podrá ubicarse en sótano, ó edi ficación anexa a la edificación, para uso priva do.

1,14.- USO COMERCIAL.-

se tolera toda aquella actividad comercial propia del tipo de edificación que le de autosuficiencia comercial de diario, a sus moradores, y quedando ubicado en zonas complementarias de planta baja.



1,15.- USO PUBLICO.-

no se permite los usos públicos de espectáculos, ajenos al tipo de edificación programada.

1,16.- USO CULTURAL Y SOCIAL.-

Se permitirá todo uso cultural, social, sanitario, guardería, enseñanza, club, vecinal, etc., en cualquiera de sus manifestaciones, quedando definido en la Ordenación/edificación del Sector las parcelas ó zonas en los que se ubiquen las actividades señaladas como cultural, social ó sanitaria (teleclub, divulgación, guardería, etc., centro social y de recreo.

1,17.- DISPOSICION ADICIONAL.-

Por las especiales características del terreno, cuando se desarrolle la edificación de forma ESCALONADA se podrá tomar como coeficiente de ocupación: OCUPACION = $1/3$ de la superficie de SECTOR/PARCELA, siempre que el VOLUMEN total edificado resultante no sea superior al volumen asignado considerando el volumen correspondiente al de ocupación $1/4$ y altura máxima de edificación la fijada.

NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION

ZONIFICACION TIPO: CM

CM

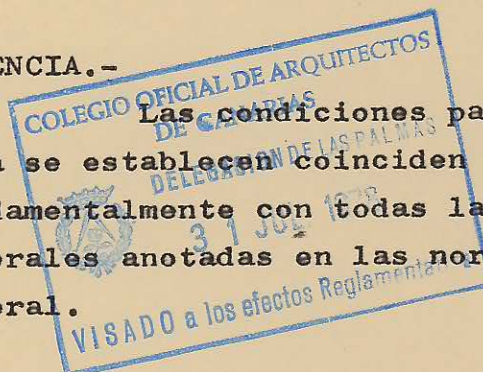
EDIFICACION: COMERCIAL

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas que han de regir para las zonas denominadas de EDIFICACION COMERCIAL, del Plan objeto del presente estudio.

1.01.- CORRESPONDENCIA.-

Las condiciones particulares que en esta se establecen coinciden y se complementan fundamentalmente con todas las especificaciones generales anotadas en las normas de carácter general.



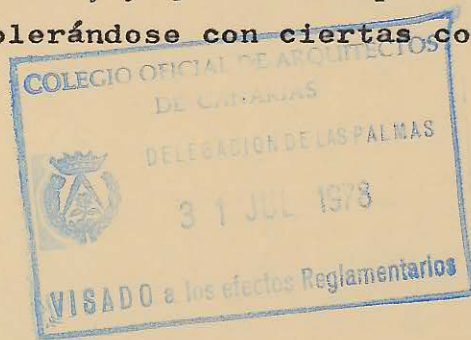
1.02.- SEGREGACION.-

La zona comercial está ubicada en Subsectores segregados de las zonas de equipamiento según ocupación, edificabilidad y localización señalada.

Se denomina ZONA COMERCIAL a los SUBSECTORES en que los usos Comerciales y públicos, tienen gran preponderación sobre los demás, de forma que -- constituyen unas zonas con características propias de su función.

Se establece pues una distribución entre las zonas comerciales propiamente dicha y aquellos comercios de primera necesidad ubicado y compatible

con la propia edificación, y que son complementarios a la misma, tolerándose con ciertas condiciones.





CONDICIONES GENERALES

1.03.- TIPO DE ORDENACION.-

Corresponde al de EDIFICACION BAJA.

1.04.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

-OCUPACION DEL SUELO: 100% S/SUPERFICIE SUBSECTOR

-EDIFICABILIDAD: 2 m³/m².

-ALTURA REGULADORA: UNA PLANTA SOBRE rasante.

-SEPARACION A LINDEROS:

1) A la alineación oficial de calle.... 3 mt.

2) A los restantes linderos..... 3 mt.
(SECTORES DE DISTINTO USO)

-ALTURA: UNA PLANTA

-ALTURA MAXIMA: 4,50 mt.

-COMPOSICION: LIBRE

SEMISOTANO - SE TOLERA, CON DESTINO A:
(altura piso planta baja sobre rasante: 1,50 m)

--ALMACENAMIENTO/EXPOSICION

--APARCAMIENTO

--PASOS AJARDINADOS

--SERVICIOS

SOTANO - SE TOLERA PARA EXCLUSIVO USO DE:

--GARAJE

--ALMACENAMIENTO/FRIGORIFICOS, etc.

El volumen de SEMISOTANO y SOTANO NO SE CONTABILIZARAN A LOS EFECTOS DE EDIFICABILIDAD.

1.05.- USO DE VIVIENDA.-

Se admite el uso de vivienda, con el fin exclusivo de habitabilidad del personal de vigilancia y mantenimiento, quedando prohibida su ubicación en las plantas bajas ó semi-sótanos de la edificación.

1.06.- USO COMERCIAL.-

Se admite la instalación de comercios de toda índole:

ORDINARIO

EXTRAORDINARIO

ESPECIAL

INDUSTRIAL

1.07.- CENTRO CIVICO.-

Se señalará superficie destinada a Oficinas administrativa, correos, telefonos, etc., con una superficie mínima de 25 m2.

1.08.- USO INDUSTRIAL.-

Queda prohibido, con tolerancia de las dependencias artesanales, propias de la actividad objeto de la zona.

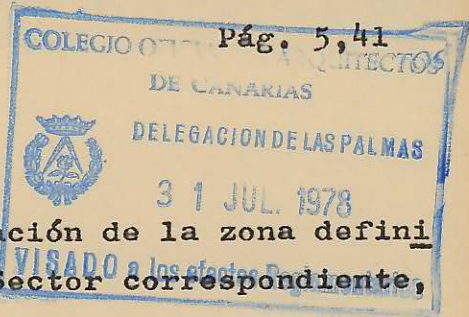
1.09.- USO DE GARAJES - APARCAMIENTO.-

Se tolera, siempre y cuando el tráfico de entrada y salida de los mismos no dificulten el uso propio de la zona.

1.10.- USO PUBLICO.-

Se admite en estos Sectores la instalación en la edificación de los servicios públicos siguientes:

- Residencial,- admitido solo para los guardas y de mantenimiento de sus propios servicios e instalaciones.
- Espectáculos.- admitidos en locales cerrados.
- Salas de reunión.- admitidos en locales cerrados.
- Religioso.- prohibido
- Cultural.- prohibido
- Deportivo.- prohibido
- Sanitario.- admitido solo dispensarios.



LOCALIZACION.-

La localización de la zona definida por CM/CS, dentro del Sector correspondiente, será variable.

Los coeficientes de edificabilidad y ocupación son los señalados en los cuadros de estructura urbanística del documento de Memoria Descriptiva.

1.11.- SEPARACION A LINDEROS:

- 1) A la alineación oficial de calle..... 3 mt.
- 2) A los demás linderos..... 3 mt.

1.12.- COMPOSICION ESTETICA.-

Se admite libertad de composición arquitectonica supeditada a las normas de composición de volumen que se fijan para este tipo de sector.

1.13.- PARCELA/COMERCIAL.-

En el proyecto de edificación se señalará zonas de edificación, paso peatonales y de servicios. A los efectos de Ordenación se especifica la dotación y actividades posibles de ubicación en los Centros Comerciales.

1.14.- DOTACIONES: 1) ALIMENTACION

- 2) MENAJE Y CONFECCIONES
- 3) VARIOS



COMERCIO ORDINARIO

tipo

- Panadería
- Confitería
- Comestibles
- Charcutería
- Frutería
- Supermercados
- Cafetería
- Carnicería
- Pescadería
- Huevos y aves
- Verdulería
- Lechería
- Churrería
- Farmacia
- Etc.

COMERCIO EXTRAORDINARIO

tipo

- MERCERIA Y NIÑOS
- PERFUMERIA Y DROGUERIA
- CONFECIONES/HOMBRE-MUJER
- LENCERIA
- CALZADOS
- etc.



VARIOS

Tipo

REGALOS, JOYERIA
BOUTIQUES
ESTANCO-PERIODICOS-PAPELERIA
BAZAR
PELUQUERIAS SEÑORAS
PELUQUERIAS CABALLEROS
CERRAJERIA, FONTANERIA, REPARACION DE CALZADO
APARATOS ELECTRODOMESTICOS
CRISTALERIA
FERRETERIA
FOTOGRAFIA Y OPTICA
JUGUETERIA Y DEPORTES
FLORISTERIA
LAVANDERIA Y TINTE
ELECTRICIDAD
CARPINTERIA
BAZAR AUTOMOVIL
Etc.

ESPECIAL

Tipo

CAFETERIA
RESTAURANT
BANCOS
GARAJE, (lavado y engrase en semisótano exclusi-
vamente)
OFICINAS
INDUSTRIAL

NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION

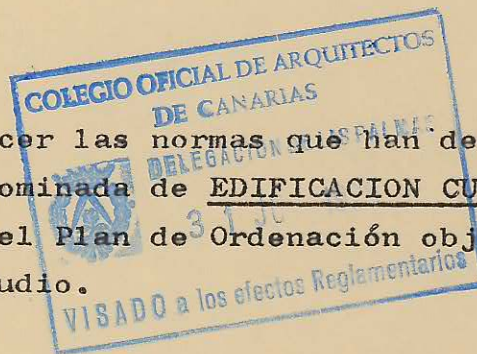
ZONIFICACION TIPO: CT/CS

CT / CS

EDIFICACION: CULTURAL/SOCIAL

1.00.- OBJETO.-

Establecer las normas que han de regir para la zona denominada de EDIFICACION CULTURAL/ CENTRO SOCIAL, del Plan de Ordenación objeto -- del presente estudio.



1.01.- CORRESPONDENCIA.-

Se incluye en esta zonificación o SUBSECTOR, todo tipo de edificación socio cultural, tales como:

SECTORES/PARCELAS - CT/CS

Se admite edificación cultural y recreo en todas sus manifestaciones.

- a) GUARDERIA
- b) SALONES DE DIVULGACION CULTURAL/CENTRO COMUNAL.
- c) ESPECTACULOS

1.02.- OCUPACION = TODO EL SUBSECTOR SEGREGADO.

1.03.- ALTURA..... UNA PLANTA

1.04.- ALTURA MAXIMA .. 4,5 mt.-

1.05.- PARCELA UNICA



1.06.- SEMISOTANO, con tolerancia para uso de: instalaciones complementarias y de equipamiento.

1.07.- SEPARACION A LINDEROS:

- 1) A la rasante oficial de calle..... 3 mt.
- 2) A los restantes linderos..... 3 mt.

1.08.- LOCALIZACION.-

La localización de la zona definitiva CT/CS, dentro del Sector correspondiente, será variable.

Los coeficientes de ocupación y edificabilidad son los señalados en los Cuadros de estructura Urbanística, del documento de Memoria Descriptiva.



NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION *as efectos Reglamentarios*

ZONIFICACION TIPO: CR **CR**
 - EDIFICACION: CENTRO RECREATIVO

1.00.- OBJETO.-
 Establecer las normas que han de regir para la zona denominada CENTRO RECREATIVO, del Plan de Ordenación objeto del presente estudio.

1.01.- OBJETO.-
 Se incluye en esta zonificación todo tipo de Edificación recreativa, tales como:

- Cafetería
- Restaurantes
- Salas de fiestas-discoteca
- Centro Social-Recreativo
- Club
- etc.

1.02.- OCUPACION TODO EL SUBSECTOR

L/03.- ALTURA..... UNA PLANTA

1.04.- ALTURA MAXIMA..... 4,50 mt.

1.05.- PARCELA: UNICA

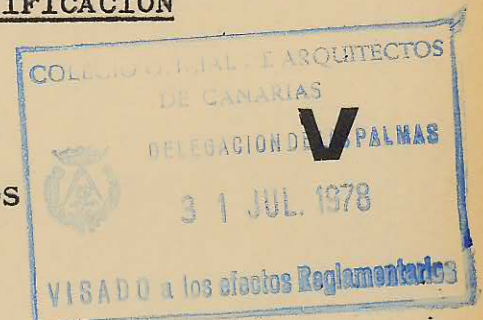
1.06.- SEPARACION A LINDEROS:

- 1) A la rasante oficial de calle..... 3 mt.-
- 2) A los restantes linderos..... 3 mt.-



NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION

ZONIFICACION TIPO: V
ZONA VERDE/PARQUES PUBLICOS



1.00.- DEFINICION.-

Se denomina ZONA VERDE/PARQUES Y JARDINES PUBLICOS la que corresponde a los es pacios libres públicos con proporción grande - de vegetación, destinados a la creación de jar dines, parques, arbolados, areas forestales y otras similares, dedicadas al recreo y espar-- cimiento de los ciudadanos ó bien a la forma-- ción de pantallas de aislamiento entre zonas - de usos distintos así como BANDA de PROTECCION EN El perimetro de actuación.

V = ZONA VERDE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS,
terreno natural.

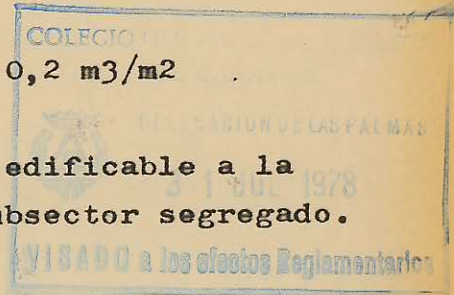
CONDICIONES GENERALES

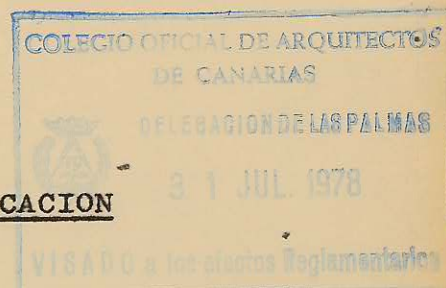
1.01.- CONDICIONES DE EDIFICACION.-

En esta zona que- da prohibido toda clase de edificación que pue da desvirtuar su carácter excepto las zonas -- segregadas denominadas SUBSECTORES, con una -- ocupación máxima del 10%, destinada a ubica-- ción de DOTACIONES.

Edificabilidad..... = 0,2 m³/m²

Corresponde el Volumen máximo edificable a la zona "V" y localizado en el Subsector segregado.





NORMAS Y ORDENANZAS DE ZONIFICACION

ZONIFICACION: TIPO VD
ZONA VERDE/DEPORTIVA

VD

1.01.- DEFINICION.-

Se denomina ZONA VERDE/DEPORTIVA, la que corresponde a SECTORES que dado su carácter de uso predominan los espacios libres, destinados al recreo y esparcimiento, con tolerancia de EDIFICACIONES e INSTALACIONES DEPORTIVAS abiertas.

1.02.- CONDICIONES GENERALES.-

En esta zona queda prohibida toda clase de edificación que pueda desvirtuar su carácter, se tolera, no obstante toda aquella edificación e instalaciones para uso exclusivamente de:

1.03.- INSTALACIONES DEPORTIVAS EN GENERAL,

Se tolera

la localización de:

- PISCINAS
- MINIGOLF
- CAMPOS DE TENIS
- FRONTENIS
- SOLARIUM
- ATRACCIONES RECREATIVAS
- JUEGOS DE NIÑOS
- etc., etc.

1,04.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

ZONAS/EQUIPAMIENTO:

RESUMEN:

Las zonas V y VD se determinan expresamente como zonas verdes y unicamente se podrá -- ocupar en cuanto a edificios cubiertos el 10% de su superficie y con un volumen edificable máximo de 0,20 m³/m²., y su altura máxima se establece en 4,50 mt. 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.

TRAMITACION DE PROYECTOS.

Todo proyecto que se pretende realizar sobre las parcelas ó sectores, integrantes de esta ORDENACION, para realizar cualquier obra, tanto de nueva planta, como de reforma y ampliación, etc., será obligatorio -- que SEAN SOMETIDO, CON CARACTER PREVIO A SU TRAMITACION MUNICIPAL, A INFORME DE LA COMISION DE DESARROLLO del mencionado PLAN, integrada por -- la Dirección Facultativa del Arquitecto de la -- Ordenación y por el Promotor, ó bien las personas en quienes estos deleguen.

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 su solicitud, pasado el cual se entenderá tácitamente favorable.



El Arquitecto que suscribe creyendo suficiente la extensión y estudio de lo anteriormente expuesto, redacta y firma junto con los demás Documentos de proyecto, la presente ORDENANZA en,

Las Palmas de G.C. Mayo de 1.977

CONFORME:
EL PROPIETARIO:

Fdo. -
EL ARQUITECTO:

domingo angulo amador / ARQUITECTO