

# ORDENANZAS

# revisión PLAN DE ORDENACION URBANA COSTA TAURITOS

Centro de Interes Turistico Nacional

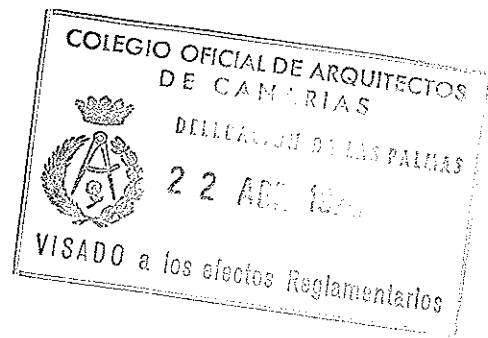
D. ANGULO AMADOR

ARQUITECTO

REVISION - Plan de Ordenación Urbana "COSTA TAURITOS"

Centro de Interés Turístico Nacional

Gran Canaria



DOCUMENTO Nº 10  
ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN DE ORDENACION URBANA  
COSTA TAURITOS  
Centro de Interés Turístico Nacional  
MOGAN - GRAN CANARIA

domingo angulo amador / ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº 5  
ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I.- ORDENANZAS GENERALES

1,01.- CONTENIDO Y VIGENCIA DE LAS ORDENANZAS

Artº. 1.-

Las presentes Ordenanzas regulan las condiciones urbanísticas correspondientes al Proyecto de Plan de ordenación Urbana "Costa Tauritos", declarado Centro de Interés Turístico Nacional, por Decreto - - 1.932/1971.

Artº. 2.-

Entre los distintos documentos que integran el Plan, tienen carácter de básicos y preferentes las presentes Ordenanzas y el Plano de Zonificación. Por tanto en caso de divergencia entre unos y otros, prevalecerán las disposiciones de estos dos documentos básicos.

Artº. 3.-

Serán respetados cuantos reglamentos, afectos a las materias de Urbanismo y Construcción, estén en vigor, o cualquier disposición de rango superior - que se dicte en el futuro afectando expresamente al territorio objeto de este Plan.

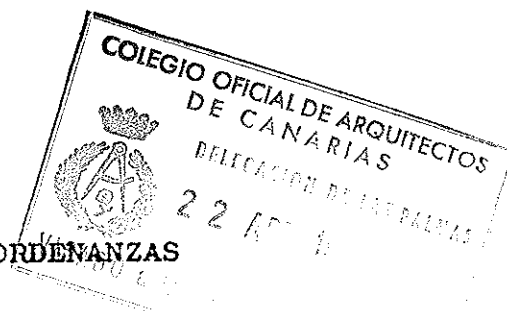
Artº. 4.-

LAS ACTUALES ORDENANZAS ENTREN EN VIGOR LA FECHA EN QUE SE APRUEBE LA REVISION DEL PLAN DE ORDENACION "COSTA TAURITOS", CON CARACTER DEFINITIVO Y ESTARAN VIGENTES HASTA LA FECHA EN QUE, DE IGUAL FORMA, SEA SUSTITUIDO POR UN NUEVO PLAN PARCIAL O ESTE SE SO META A NUEVA REVISION.

1,02.- CONDICIONES SOBRE REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y PERMISOS DE OBRA.

Artº. 5.-

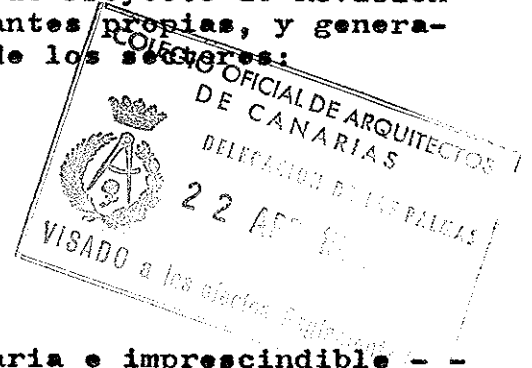
En el plano de Zonificación quedan definidos los sectores de actuación, de acuerdo con las normas - establecidas en este Plan y según las distintas cate--



gorias previstas.

En la documentación de Proyecto de Revisión queda señalada las condicionantes propias, y generales, que afectan a cada uno de los sectores:

- USO
- OCUPACION
- EDIFICABILIDAD
- NORMAS GENERALES
- etc.



Artº. 6.-

Es condición necesaria e imprescindible - - para segregar terrenos, hacer parcelaciones o definir solares edificables, la redacción del proyecto de Ordenación y Urbanización del Sector correspondiente.

Artº. 7.-

Cada proyecto de un sector deberá contener los siguientes extremos:

- a) Referirse a sectores completos de los definidos en el plano de Zonificación.
- b) Definición de alineaciones, rasantes y características de las vías y plazas y del aprovechamiento constructivo, de acuerdo con lo definido, en cuanto a Volumen y Uso, en el presente Plan.
- c) Determinación de las superficies destinadas a espacios verdes y de las reservadas para la instalación de servicios públicos y otras de uso colectivo general, según los Equipamientos y Dotaciones de SERVICIO definidos en este Proyecto.
- d) Planos parcelarios.

Artº. 8.-

Para ejecutar cualquier obra dentro de este Plan Parcial será necesaria la oportuna concesión de licencia.

Artº. 9.-

Serán objeto de licencia de obra:

- 1) Todas las nuevas construcciones sobre tierra y subterráneas, incluidas las excavaciones para cajas de cimiento, infraestructura, etc. También se considera como construcción los cercados de deslinde a las calles y a los vecinos, pozos muertos, instalaciones de clarificación, tubería de agua y desagüe, barandillas, pérgolas, astas, grupos electrógenos, etc.- Todos los andamios y cercados de obra.

- 2) En edificio ya existente, la construcción o el cambio de elementos cargados (paredes, pilares, techos, construcciones de hierro), de elementos o cuerpos construídos que sobresalgan de los muros exteriores, aperturas de ventanas y puertas, escaleras y de pozos para luz o ventilación y elevadores, de hogares de gas y de modificaciones y cambios en comunicación de la construcción, líneas de alta tensión, montaje de motores, la modificación de pozos vaciadores retroces y también la modificación y el cambio de cercados de terrazas y de los linderos, la reconstrucción o el cambio del estado anterior de una obra, por incendio o por otra causa destruido.
- 3) En edificios que sirvan para comercio, cada cambio de la disposición arquitectónica anterior.
- 4) Cambios en el uso que afecten a la disposición arquitectónica, cuando hacen falta Ordenanzas especiales para la utilización nueva, especialmente para el uso de vivienda.
- 5) El enlucido o reajuntado de todos los edificios que afecten al exterior (fachadas)
- 6) La instalación temporal de cobertizos o tinglados, barracas, tiendas, quioscos, calumpios, rampas, casetas de feriantes, etc., en terrenos públicos ó particulares.
- 7) Apertura y explanación de calles, apertura de pozos, construcción de fosas sépticas, redes de saneamiento, tomas y tendidos eléctricos y, en general todo tipo de obra de urbanización.

**CAPITULO II.- ZONIFICACION Y USOS**

**2,01.- ZONIFICACION**

**Artº. 10.-**

Se distinguen las siguientes zonas, diferenciadas según su uso.

- 1.- ZONA LIBRE DE PLAYAS PUBLICAS
- 2.- ZONAS VERDES PUBLICAS, Y DE PROTECCION
- 3.- ZONA DE LA RED VIARIA FUNDAMENTAL
- 4.- ZONA EDIFICABLE

Artº. 11.- ZONA LIBRE DE PLAYAS PUBLICAS.-

Se define como zona de playa de propiedad y uso público toda la franja paralela a la costa y en una profundidad que viene determinada por la señalización establecida para la delimitación de la zona marítima-terrestre, cuyos vertices y coordenadas relativas figuran en el Plano TOPOGRAFICO-ESTADO ACTUAL.

Artº. 12.- ZONAS VERDES PUBLICAS Y DE PROTECCION.-

Las zonas verdes de uso públicos serán destinadas a jardines, esparcimientos, etc. Se consentirá el montaje de construcciones ligeras de carácter provisional tales como quioscos para periódicos, refrescos, música, mesas y sillas en áreas delimitadas, parques infantiles y guñones.

La zona verde de protección será arbolada con las especies más convenientes, permitiéndose únicamente la instalación de estaciones de servicio en la carretera de acuerdo con los reglamentos sobre la materia.

Se podrá ocupar determinadas zonas, segregadas, de las destinadas a Parques Públicos y atracciones, para construcciones destinadas a SALAS DE FIESTAS, RESTAURANTES, etc., de acuerdo con las condicionantes y restricciones que se señalan.

Por el carácter excepcional del tipo de ordenación y por exceder la superficie destinada a verde pública, parques y atracciones, de superficie necesaria según las directrices de planeamiento, se definirá, de acuerdo con las ordenanzas, aquellas zonas de las destinadas a Parques Públicos y Atracciones, con carácter de segregación para la construcción de centros turísticos tales como:

- SALA DE FIESTAS
- RESTAURANTE
- QUIOSCOS DE BEBIDAS
- ó similar.

La superficie sin ocupación y no segregada para el indicado uso, superará al cómputo de área mínima necesaria para zonas verdes de uso público.

En el plano correspondiente se señala la localización de áreas para tales construcciones reuereativas-turísticas.

Se establece una zona verde de entorno formada por una faja de PROTECCION que separa los terrenos afectados por el Plan Parcial de las actuaciones colindantes de distinto carácter. El ANCHO de esta faja es de 25 m. Este no podrá ser ocupado por ningún tipo de construcción.

Artº. 13.- ZONA DE LA RED VIARIA FUNDAMENTAL.-

- 1º.- Constituye la RED VIARIA FUNDAMENTAL, el trazado de la carretera general C-812 Las Palmas-Mogán, y sus márgenes de protección;
- 2º.- Establecido el replanteo y ejecución de las vías correspondientes al plano de alineaciones de la red viaria fundamental, esta red es absolutamente inamovible mientras dure la vigencia del presente Plan.
- 3º.- La red viaria fundamental está constituida por -- las bandas de rodadura, sendas de peatones y zona de protección.
- 4º.- La zona de protección comprende una faja de 8 m.- a cada lado de la senda extendida de peatones, por lo que el ancho de la faja o zona de protección reservada a red viaria fundamental es de 25 m.-, del cual como queda señalado en el documento de aprobación y declaración del Centro de Interés Turístico Nacional -- "COSTA TAURITOS".

Artº. 14,1.- ZONA EDIFICABLE.-

La zona edificable se -- subdivide, según sus usos en las siguientes:

- a ... EDIFICACION BAJA AISLADA
- b ... EDIFICACION ABIERTA MEDIA
- bE ... EDIFICACION ABIERTA MEDIA-DISPOSICION ESCALONADA
- c ... EDIFICACION ABIERTA ALTA
- cR ... EDIFICACION RESIDENCIAL-RECREATIVA
- d ... COMERCIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS
- e ... DEPORTIVA Y RECREATIVA
- f ... PARQUES PUBLICOS Y ATRACCIONES
- g ... INSTALACIONES DE PLAYAS
- h ... USO CULTURAL
- i ... USO VIARIO
- j ... POBLACION DE SERVICIO

2.02,1- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS --- ZONA EDIFICABLE

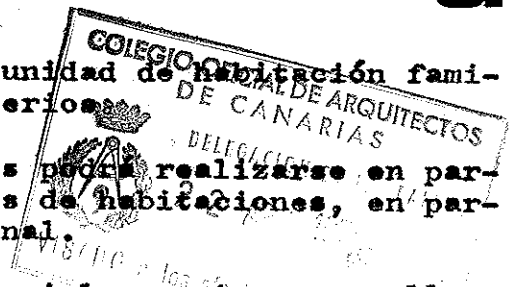
Artº. 15.- EDIFICACION BAJA AISLADA

Ordenanza

Tipo

**a**

- 15,1- Se define como ~~uso~~ de unidad de ~~habitación~~ **habitación familiar** en todos sus criterios.
- 15,2- Las unidades familiares ~~podrá~~ **podrá realizarse** en parcela propia o en grupos de ~~habitaciones~~ **habitaciones**, en parcela de propiedad comunal.
- 15,3- Se prohíbe el uso comercial ~~excepto~~ **excepto** en aquellas zonas que se destinan a tal fin en el proyecto de Ordenación del Sector.
- 15,4- Queda prohibido el uso industrial de cualquier tipo, ~~excepto~~ **excepto** los garajes privados de cada parcela.
- 15,5- En aquellos casos en que se desarrolle la edificación formando conjuntos de 10 ó más Villas ó Bungalows, con servicios comunes, se reservará la superficie necesaria para aparcamiento privado, debidamente localizada, a razón de UNA PLAZA de APARCAMIENTO por cada CINCO PLAZAS de ALOJAMIENTO.





2.02,2- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS - - ZONA EDIFICABLE

Artº. 16-b.- EDIFICACION ABIERTA MEDIA

Ordenanza Tipo

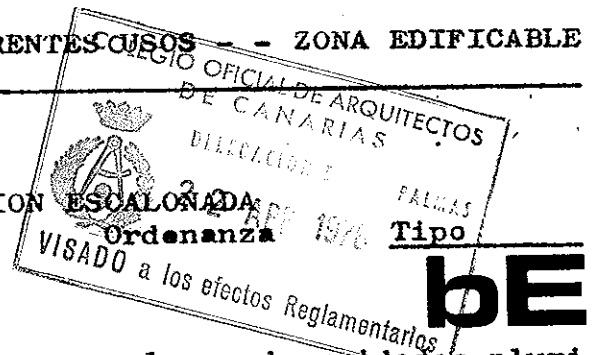
**b**

- 16-b,1- Queda establecido el uso de unidades plurifamiliares o bloques de habitación colectiva.
- 16-b,2- Se prohíbe el uso comercial en las plantas bajas de las edificaciones. Las instalaciones comerciales necesarias para el uso del Sector se establece en edificaciones secundarias de una planta, fijadas en el proyecto de ordenación del Sector como de uso comercial.
- 16-b,3- En cada proyecto de ordenación del Sector quedarán definidas las parcelas en las que se admite el uso de edificios culturales, sociales, religiosos, deportivos o sanitarios.
- 16-b,4- En aquellos casos en que se desarrolle la edificación formando conjuntos de 10 ó más Apartamentos, ó bien para cualquier tipo de Alojamiento Hotelero, con servicios comunes, se reservará la superficie necesaria para aparcamiento privado, debidamente localizada, a razón de una PLAZA de APARCAMIENTO por cada CINCO PLAZAS de ALOJAMIENTO.

2.02,3- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS -- ZONA EDIFICABLE

Artº. 16-bE.- EDIFICACION ESCALONADA



16-bE,1- Queda definido como el uso de unidades pluri familiares o bloques de Alojamiento turístico, con carácter de edificación colectiva.

16-bE,2- Por las especiales características naturales de los SECTORES donde se localizan estas unidades de Alojamiento, su disposición será -- preferentemente ESCALONADA, para su mejor -- adaptación al terreno.

16-bE,3- Se prohíbe el uso comercial en la edificación principal de alojamiento.  
Las instalaciones comerciales necesarias para el uso del Sector se establecerán en edificaciones secundarias, de UNA PLANTA, fijadas en el proyecto de Ordenación del Sector como de uso comercial.

La edificación comercial podrá formar volumen en composición con el resto de la edificación principal.

En cada proyecto de Ordenación, (ó de edificación), del SECTOR, quedarán definidas las parcelas ó zonas en las que se admite el uso de dependencias o edificaciones culturales, sociales, religiosas, deportivas o sanitarias.

16-bE,4- En aquellos casos en que se desarrolle la -- edificación formando conjuntos de 10 ó más -- Apartamentos, ó bien para cualquier tipo de -- Alojamiento Hotelero, con servicios comunes, -- se reservará la superficie necesaria para -- aparcamiento privado, debidamente localizado, a razón de una PLAZA de APARCAMIENTO por cada CINCO PLAZAS de ALOJAMIENTO.

2-02,4- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS - - ZONA EDIFICABLE

---

Art. 17-C.- EDIFICACION ABIERTA ALTA  
Ordenanza

Tipo

**C**

17-C,1- Se establece el uso de unidades de habitación plurifamiliares en todas sus categorías.

17-C,2- Se prevé en estas zonas la instalación de Industria Hotelera en todas sus categorías.

17-C,3- En aquellos casos en que se desarrolle la edificación formando conjuntos de 10 o más Apartamentos, ó bien para cualquier tipo de Alojamiento Hotelero, con servicios comunes, se reservará la superficie necesaria para aparcamiento privado debidamente localizado, a razón de una PLAZA de APARCAMIENTO por cada CINCO PLAZAS de ALOJAMIENTO.

2.02,5- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS - - ZONA EDIFICABLE

Art. 17-cR.- EDIFICACION RESIDENCIAL RECREATIVA  
Ordenanza Tipo

**CR**

- 17-cR,1- Queda establecido el uso de unidades de habitación plurifamiliares o bloques de habitación colectiva.
- 17-cR,2- Se prevé en estas zonas la instalación de industrias hoteleras en todas sus categorías.
- 17-cR,3- Por su localización y características propuestas se tolera el uso de actividad recreativa, tal como Club, Sala de Fiestas, Restaurant, - ó cualquier otra actividad turística recreativa o de espectáculo.
- 17-cR,4- En cada proyecto de ordenación o de edificación del SECTOR quedará definida con parcelas o zonas, diferenciadas, en las que pueda establecerse el uso de dependencias o edificaciones destinadas a Centros Recreativos, de espectáculos, ó cualquier actividad turística señalada.
- 17-cR,5- La ocupación de edificaciones de alojamiento, o de edificaciones recreativa, y de espectáculo, no tendrá más limitaciones que la de ocupación y edificabilidad del SECTOR, y cuanto se articula en las ORDENANZAS de la EDIFICACION adjunta.
- 17-cR,6- En aquellos casos en que se desarrolle la edificación formando conjuntos de 10 ó mas Bungalows, Apartamentos, ó cualquier tipo de Alojamiento Hotelero, con servicios comunes, se reservará la superficie necesaria para aparcamiento privado debidamente localizada, a - - razón de una PLAZA de APARCAMIENTO por cada CINCO PLAZAS de ALOJAMIENTO.

La superficie reservada para aparcamiento - - sería aquella que resultase al considerar el número de plazas de alojamientos previstos. - Esta dotación de plazas de Aparcamiento, resultante de la consideración anterior, se duplicaría en el caso de realizarse algunas de las actividades complementarias señaladas.

2.02,6- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS - - ZONA EDIFICABLE

Artº. 18.- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS  
Ordenanza Tipo

**d**

18,1- Estas zonas serán dedicadas al uso comercial en todos los conceptos que más adelante se indican y al uso de servicios públicos, cuyos distintos equipos se especifican en otro apartado.

18,2- No se permiten edificaciones para viviendas individuales o colectivas.

18,3- El uso comercial permitido es el siguiente:

3,1 Comercio de uso cotidiano

Panadería-repostería  
Ultramarinos - comestibles  
Tabernas - vinos  
Carnicería y casquería  
Pescadería  
Lechería  
Huevos, aves y caza  
Frutería y verduras  
Mercería  
Perfumería  
Broguería  
Farmacia  
Periódicos  
Estanco

3,2 Comercia exfraordinario  
Vestidos:

Confecciones hombre  
Confecciones mujer  
Lencería y modas  
Camisería y sombrerería  
Tejidos  
Calzados

**Montajes:**

Muebles  
Tapicería  
Ropa de casa  
Aparatos electrodomésticos  
Cristalería  
Cacharrería  
Ferretería

**Diversos:**

Radio-televisión-discos  
Fotografía y óptica  
Juguetería y deporte  
Relojería  
Flores  
Plásticos  
Artículos de cuero (viajes)

**3,3 Industrias comerciales (pequeñas artesanía)**

Zapatería  
Tinte  
Repuestos (taller de reparaciones)  
Electricistas  
Carpinteros  
Fontaneros  
Cerrajeros  
Beluquería

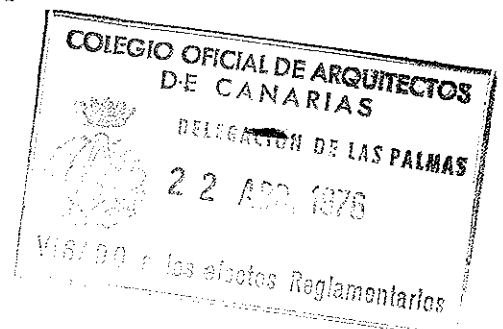
**3,4 Comercio especial**

Cafés  
Restaurantes  
Cines  
Bancos  
Garajes (lavado, engrase)

4º.- El uso de servicios públicos previsto se -  
clasifica en los siguientes equipos:

**3,5 Equipo religioso**

Iglesia  
Centro parroquial



3,6 Equipo sanitario

Centro médico  
Casa de socorro  
Dispensario de protección infantil y maternidad.

3,7 Equipo social

Centro social  
Guardería

3,8 Equipo administrativo

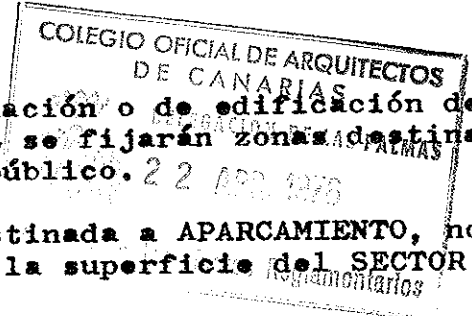
Administrativo Municipal  
Correos y Telégrafos  
Central Telefónica  
Bomberos  
Guardia Civil  
Policia

3,9 Equipo cultural

Centro de reunión  
Salas de espectáculos públicos y conferencias  
Salas de exposición  
Academias

18,4- En el proyecto de Ordenación o de edificación del SECTOR de uso COMERCIAL se fijarán zonas destinadas a aparcamiento de uso público. 22 APR. 1976

18,5- La superficie total destinada a APARCAMIENTO, no será inferior al 8% de la superficie del SECTOR -- correspondiente.



2.02.7- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS

Artº. 19.- ZONA DEPORTIVA Y RECREATIVA  
Ordenanza

Tipo

**e**

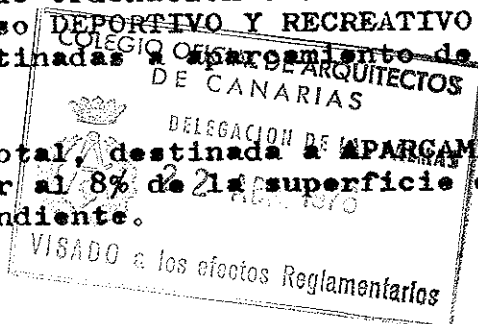
19,1- Se admiten todo tipo de instalaciones de carácter deportivo como:

Campos de juegos deportivos  
Club náuticos, de remo o de natación  
Piscinas  
Gimnasios  
Cualquier instalación deportiva adecuada al emplazamiento.

19,2- No se permite la instalación de edificios para ningún otro uso, excepto las viviendas unifamiliares de los guardas o encargados de cada instalación.

19,3- En el proyecto de Ordenación o de edificación del SECTOR de uso DEPORTIVO Y RECREATIVO se fijarán zonas destinadas a ~~emplazamiento de uso público~~ ~~emplazamiento de uso público~~.

19,4- La superficie total, destinada a ~~emplazamiento~~ ~~emplazamiento~~, no será inferior al 8% de ~~la~~ ~~la~~ superficie del SECTOR correspondiente.





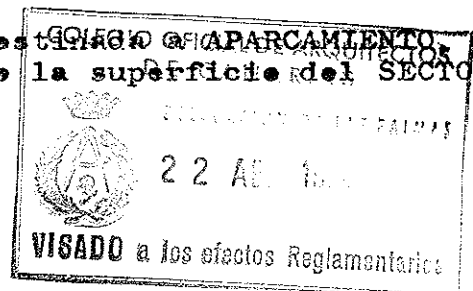
2.02,8- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS

Artº. 20.- ZONA DE PARQUES PUBLICOS Y ATRACCIONES  
Ordenanza Tipo

**f**

- 20,1- No se permiten usos distintos a los especificados para zonas verdes, excepto la instalación de - - parques de atracciones, pequeñas instalaciones de portivas infantiles, salas de fiestas y restaurantes.
- 20,2- Por el carácter eminentemente turístico de la -- zona a desarrollar, se permite la segregación de áreas destinadas al uso de edificación de Salas de fiestas y restaurantes.
- 20,3- La localización de áreas o subsectores que constituyen el área destinada a Parques Públicos y Atracciones, en los que podrá instalarse tales - edificaciones turísticas vendrá limitada por la condición de que aquellos subsectores elegidos - tengan una superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>.
- 20,4- En el proyecto de ORDENACION del SECTOR destinado a PARQUES PUBLICOS Y ATRACCIONES se fijarán - zonas destinadas a aparcamiento de uso público.
- 20,5- La superficie total destinada a APARCAMIENTO, no será inferior al 8% de la superficie del SECTOR correspondiente.



2.02.9- USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS

---

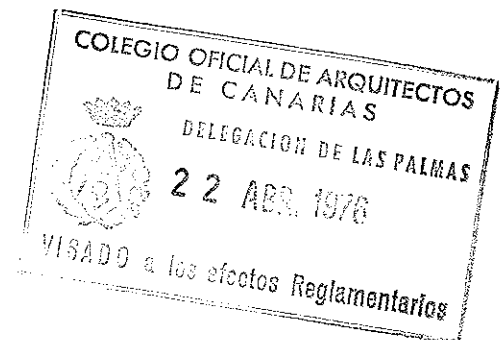
Artº. 21.- INSTALACIONES DE PLAYAS

Ordenanza

Tipo

**9**

- 21,1- El uso de estas zona queda restringido a los fines directos de atender los servicios necesarios para el uso público de las playas.  
Instalaciones sanitarias, vestuarios, etc., quioscos de bebidas, etc.
- 21,2- Queda prohibido cualquier uso de vivienda, de instalaciones hoteleras ó espectáculos públicos.
- 21,3- Se permite el uso de edificación para, vestuarios, quioscos de bebidas, dependencias sanitarias y de salvamento.



2.02.10-USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS - - RED VIARIA

---

Artº. 22.- USO CULTURAL                      Ordenanza                      Tipo

**h**

- 22,1- Se define como uso cultural el de todos los centros de enseñanza y demás instalaciones que guarden este carácter. La situación de las Escuelas-Elementales y de Grado Medio es inamovible.
- 22,2- En el proyecto de ordenación de edificación del SECTOR destinado a USO CULTURAL se fijarán zonas destinadas a aparcamiento de uso público.
- 22,3- La superficie total destinada a APARCAMIENTO, no será inferior al 8% de la superficie del SECTOR correspondiente.



2.02.11-USOS

DEFINICION DE LOS DIFERENTES USOS -- RED VIARIA

Artº. 23.- VIARIO Ordenanza Tipo

23,1- Está constituido por toda la red viaria, en la que cabe distinguir:

- a) Red viaria fundamental
- b) Red viaria de tránsito medio
- c) Red viaria de servicio
- d) Aceras y sendas de peatones
- e) Aparcamientos

23,2- RED VIARIA FUNDAMENTAL.-

La red viaria fundamental está constituida por la carretera general C-812 Las Palmas-Mogán, con sus túneles correspondientes.

Está constituida por una calzada de 8 m.- y arcones de 1 m.-

La zona de protección dentro de la cual se prohíbe todo tipo de actuación comprende un ancho total de 25 m.- es decir 12,50 m.- a ambos lados del eje de la calzada.

23,3- RED VIARIA DE TRANSITO MEDIO.-

Las vias de tránsito medio se proyectan con calzada mínima de 9 m.- y ancho total de plataforma de 15 m.-

23,4- RED VIARIA DE SERVICIO.-

La red viaria de servicio complementa las anteriores sirviendo de acceso a las edificaciones.

El ancho mínimo de calzada es de 6 m.- con ancho total de plataforma de 10 m.-



## 23,5.-INCORPORACIONES-ACCESOS

- 5,1 Las incorporaciones de las vías de tránsito medio y de las de servicio a la vía fundamental - se han realizado de acuerdo con las normas dictadas por el Ministerio de Obras Públicas.
- 5,2 Las CUATRO INCORPORACIONES o ENLACES, existentes están localizados en los puntos Kilometricos:

ENLACE-ACCESO	-	1	PK.	78,084
"	"	-	2	PK. 78,565
"	"	-	3	PK. 80,152
"	"	-	4	PK. 81,500

## 23,6.- ACERAS Y SENDAS DE PEATONES.

- 6,1 Dentro de cada sector se dispondrán circulaciones de peatones procurando que discurran a lo largo de zonas ajardinadas y con trazado independiente al de vehículos, con el cual tendrá el menor número posible de incidencias. El ancho mínimo de estas sendas será de 1,30 m.
- 6,2 Las aceras, a lo largo de las vías de tránsito medio y de servicio no tendrá nunca latitud inferior a 1,30 m.- sin incluir setos, alcorques o cualquier otro elemento de protección de jar dinería.

## 23,7.- APARCAMIENTOS.-

- 7,1 Como norma general se dispondrá de una plaza - cada vivienda, y una plaza de aparcamiento cada 5 plazas de alojamiento hotelero, a razón de 25 m<sup>2</sup>/plaza, independiente de la superficie de edificación. Estas plazas de aparcamiento podrán estar agru padas, para distintas edificaciones.
- 7,2 Los centros comerciales, servicios públicos, - zonas deportivas, recreativas, y zona de parques públicos y atracciones, dispondrán de los apar camientos necesarios según la capacidad de uso de éstas instalaciones, disponiéndose en todo - caso una superficie mínima equivalente al 8% - de la superficie total de sectores destinados - a aquellos usos.

23,8.- El estado de alineaciones de la red viaria no fundamental podrá ser objeto de remodelación mediante su estudio en los proyectos de Urbanización que desarrolle el Plan.

La remodelación se hará teniendo en cuenta su mejor adaptación al terreno.

Por las especiales características del terreno accidentado, para mejor adaptación al mismo y no alterar considerablemente el carácter urbano y valor paisajístico de la zona, se evitará, en lo posible, cualquier tipo de obra extremadamente artificiosa.

Artº. 24.- POBLACION DE SERVICIO

- 24,1- Las condiciones de uso son, en general las previstas para las zonas de edificación abierta media.
- 24,2- Se permite el uso artesanal o de pequeñas actividades industriales, no molestas, insalubres ni peligrosas, en las plantas bajas o en construcciones de una sola planta previstas para estos fines en el Plan de Ordenación, Urbanización, o de EDIFICACION DEL SECTOR.
- 24,3- En el proyecto de Ordenación o de edificación - del SECTOR de uso COMERCIAL se fijarán zonas destinadas a aparcamientos de uso público.
- 24,4- La superficie total destinada a APARCAMIENTO, no será inferior al 8% de la superficie del SECTOR correspondiente.

2.03.- SECTORES

Artº. 25.-

25,1- Se define como sector una superficie delimitada por vías de circulación o elementos urbanos -- muy concretos, cuya ubicación, superficie y límites vienen determinados en el correspondiente plano de ZONIFICACION.

25,2- Aunque el área del SECTOR viene perfectamente determinada, en los adjuntos documentos, la superficie real, y base para computar ocupación y volumen, será aquella que resulte de la medición definitiva sobre el terreno tomando como base los límites y alineaciones indicadas, una vez esté realizada la red viaria contigua al sector.

25,3- Denominaremos Subsector aquellas porciones de áreas destinadas al mismo uso, y que, teniendo igual denominación y normativa, sus superficies parciales vienen englobadas en una misma cifra, quedando numeradas como SECTOR UNICO. Vease -- SECTORES de ordenanzas "f".

Artº. 26.-

26,1- El uso de cada sector figura en el plano correspondiente a la ZONIFICACION.

Artº. 27.-

27,1- Los sectores definidos en el plano de zonificación se consideran unidades de planeamiento.

Artº. 28.-

28,1.- Aquellos SECTORES cuyo uso sea el de habitación-Alojamiento, en cualquiera de las categorías, contarán con los siguientes equipos de servicios:

- a) Equipo comercial
- b) Equipo social
- c) Equipo cultural
- d) Zona verde de uso recreativo.

Artº. 29.-

29,1.- Se destinarán en cada uno de éstos sectores parcela o parcelas con destino a locales comerciales de uso cotidiano, con la superficie necesaria para edificar 0,3 m2. por habitante.

Artº. 30.-

30,1.- En cada uno de los sectores se reservará parcela o parcelas con destino a guardería infantil, capaces para edificar 100 m<sup>2</sup>.- por cada 1.000 habitantes.

Artº. 31.-

31,1.- Con destino a locales de reunión colectiva se destinará en cada sector una parcela suficiente para edificar 1 m<sup>2</sup>. por cada 10 habitantes.

En los sectores destinados a equipamiento tales como d, e, h, se dejará área destinada a aparcamiento público.

Artº. 32.-

32,1.- Cada sector tendrá prevista la reserva de suelo necesario para establecer jardines, piscinas, pasos, accesos, y demás espacios recreativos, exentos de edificación, para uso privado del Sector en la proporción adecuada y - - siempre superior al 20% del área del SECTOR.

Artº. 33.-

33,1.- Las dotaciones de jardines, parques y espacios destinados a uso público, quedan justificados por su localización en sectores delimitados en el plano de ZONIFICACION, que son expresamente dedicados a los fines antedichos, como dotación comunal del Barrio correspondiente.



ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

3.01.- VOLUMENES Y SUPERFICIES

Artº. 34.- DEFINICION DE VOLUMEN LEGAL.

34,1.- Es el volumen teórico de los paralelepípedos cuyas bases son las superficies construidas en cada planta, limitadas por las caras externas de los cerramientos y cuya altura es la mínima libre permitida entre forjado y forjado.

34,2.- En esta cubicación se excluyen los sótanos, -- bajo rasante, y los voladizos sin cerramientos.

A efectos de cubicación se considerarán pues, las alturas como las mínimas permitidas en cada zona. En aquellos casos que por razones de diseño se hayan proyectado alturas, superiores a las mínimas señaladas, la altura, a considerar para la determinación del volumen, será la correspondiente, a la medida entre forjado y forjado de la edificación resultante.

Artº. 35.- SUPERFICIE LEGAL

35,1.- La superficie legal se corresponde con los volúmenes dimensionados con los anteriores criterios.

Artº. 36.-

36,1.- El propietario o promotor de un sector completo podrá proponer una reorganización de las parcelas o volúmenes, siempre que mantenga la cubicación total asignada a dicho sector, y se mantenga la altura máxima asignada al mismo.

36,2.- EL PROMOTOR o propietario podrá proponer o estudiar, la reorganización de sectores o volúmenes contiguos, de igual tipo de ordenanza manteniéndose la cubicación y ocupación totales asignados a dichos Sectores.

36,3.- En la reorganización de sectores, la altura total de edificación resultante será igual o inferior a la altura aplicada indistintamente a cada uno de los sectores.

36,4.- Para la reorganización de sectores o volúmenes se mantendrá la reserva de superficie total -- destinada a dotaciones comunales de los sectores afectados.

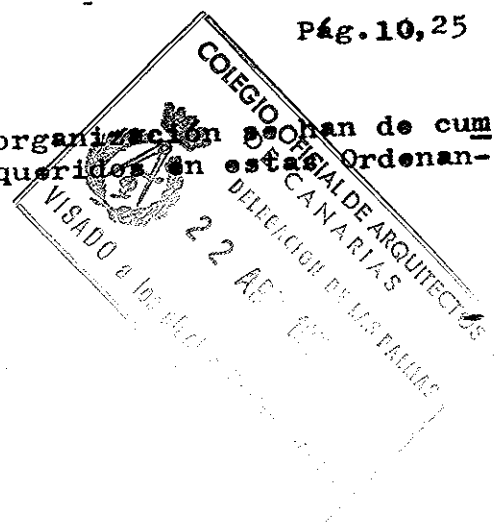
REVISION - Plan de Ordenación Urbana "COSTA TAURITOS"

Centro de Interés Turístico Nacional

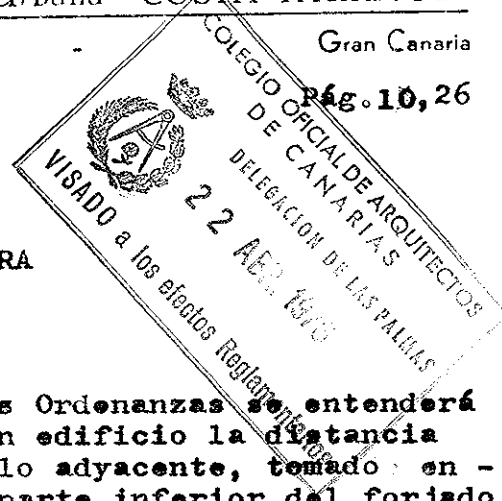
Gran Canaria

Pág. 10,25

36,5.- En la propuesta de reorganización se han de cumplir los preceptos requeridos en estas Ordenanzas.



domingo angulo amador / ARQUITECTO

**3.02.- ORDENANZAS GENERALES DE ALTURA****Artº. 37.-**

37,1.- A los efectos de estas Ordenanzas se entenderá por altura legal de un edificio la distancia vertical entre el suelo adyacente, tomado en un nivel medio, y la parte inferior del forjado de la última planta.

37,2.- La altura libre de una planta será la existente entre su suelo y su techo.

**Artº. 38.-**

38,1.- La altura máxima de un edificio debe ser:

$$h = (3,20 p \pm 1) \text{ m.}$$

en la que  $h$  es la altura legal y  $p$  es el número de plantas fijado para cada bloque aún cuando por hacer uso de alturas mínimas, la suma sea inferior a la altura legal fijada.

**Artº. 39.-**

39,1.- El suelo de la primera planta podrá ir en su punto medio a un nivel máximo de 1 m.

En caso de no ir forjado, se protegerá la planta baja de las humedades mediante una impermeabilización total.

**Artº. 40.-**

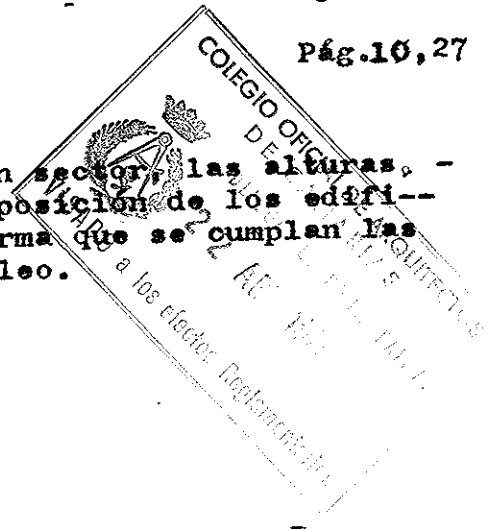
40,1.- Se prohíben los áticos, torreones y en general todas las sobreplantas retranqueadas, estando admitidas únicamente por encima de la altura fijada la cubierta no habitable, depósitos de agua y caja de escalera o ascensores.

**Artº. 41.- Tejados**

41,1.- Se admiten todos los tipos de cubierta, siendo libre la altura de los antepechos y pérgolas, siempre que no rebasen los 3 m.- de altura. Este límite será también el del punto más alto de una cubierta, cuya organización y pendientes son libres.

Artº. 42.-

42,1.- En caso de reordenar un sector, las alturas, los volúmenes y la disposición de los edificios se hará de tal forma que se cumplan las normas mínimas del asoleo.



## 3.03.- ORDENANZAS DE PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN VUELOS Y PATIOS.

Artº. 43º.-

43,1.- Se entiende por profundidad de un edificio la distancia entre la cara exterior de sus fachadas. En caso de ser irregulares las fachadas de altura del edificio vendrá determinada por la máxima distancia entre dos puntos de fachada opuestas, tomando esta dimensión perpendicular al eje del edificio.

Artº. 44.- PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACION.-

- 44,1.- La profundidad máxima de la edificación residencial alta es de 16 m. En esta anchura se incluyen los cuerpos volados con cerramiento - - fijo.
- 44,2.- La aplicación de esta ordenanza no será rígida, siempre que se demuestre la salubridad de las habitaciones vivideras.

Artº. 45.- PATIOS

- 45,1.- No se permitirán patios interiores en bloques - de más de tres plantas de altura, excepto los - de ventilación a los cuales no puede dar ninguna habitación vividera.
- 45,2.- Los patios interiores en edificios residenciales de tres plantas o menos, se proyectarán de tal forma que la distancia entre la ventana de una habitación vividera y el paramento de fachada con que se enfrenta sea igual a la altura -- existente entre el dintel de dicha ventana hasta la cara superior del forjado de la última -- planta que dé al patio.
- 45,3.- En ningún caso la distancia entre dos muros -- opuestos de un mismo patio, será inferior a -- 6 m.-
- 45,4.- No se permiten patios abiertos a fachada, aunque sí retranqueos de la línea de fachada siempre -- que su profundidad sea, como máximo igual a 1/4 de la embocadura.

Artº. 46.- PATIOS DE VENTILACION

46,1.- Se permiten patinillos de ventilación, para ventilación de servicios, con superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>.

46,2.- Se permiten también soluciones de ventilación tipo SHUNT ó similar, siempre que se justifique y garantice su perfecto funcionamiento.

Artº. 47.- VUELOS

47,1.- Se permiten los vuelos en todas las plantas, incluida la primera.

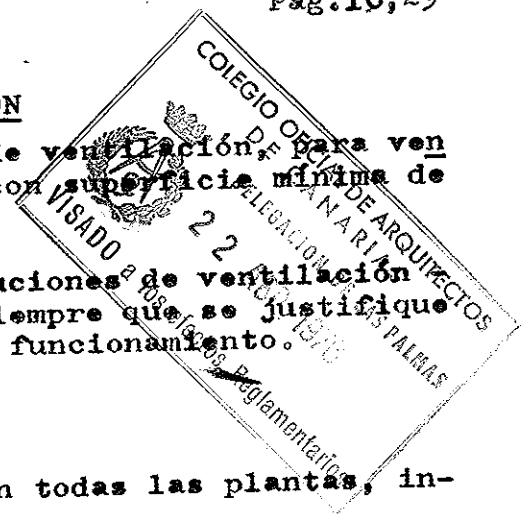
47,2.- No se permitirá la construcción de vuelos que no dejen altura libre mínima sobre rasantes de - - 2,40 m.

47,3.- A efectos de alineaciones se considerará la línea exterior de vuelo como línea de fachada, -- así como para efecto de separación de edificaciones.

Artº. 48.- DISTANCIA ENTRE LOS EDIFICIOS

48,1.- Se define como distancia entre dos edificios la existente entre los paramentos exteriores de sus fachadas, contando los vuelos.

48,2.- Las distancias mínimas entre los edificios serán tales que todas las viviendas tengan un mínimo de dos horas de sol el día 21 de Diciembre.



## 3.04.- ESCALERAS, MARQUESINAS, CERCOS Y PASOS PÚBLICOS.

Artº. 49.-

- 49,1.- En edificios residenciales las escaleras se dispondrán, a ser posible, en tramos rectos, iluminados y ventilados al exterior.
- 49,2.- En edificaciones hasta tres plantas de altura se admite la iluminación y ventilación cenitales, si el ojo de la escalera tiene un área inferior a 1 m<sup>2</sup>.
- 49,3.- En edificios de oficinas se admiten escaleras cerradas del tipo contra-incendios siempre que se justifique el servicio suficiente de comunicaciones verticales mecánicas.
- 49,4.- El ancho libre de la escalera será proporcional al número de viviendas por planta, no siendo nunca inferior a 1 m.- para el servicio de hasta tres viviendas por planta, 1,30 m.- hasta cinco viviendas y 1,50 m.- a partir de este número.
- 49,5.- En edificaciones hoteleras el dimensionado vendrá fijado por la normativa vigente.

Artº. 50.-

- 50,1.- Desde el acceso rodado más próximo no habrá una altura a recorrer hasta la vivienda, superior a cuatro plantas de altura mínima. En caso contrario se dispondrá algún medio mecánico de transporte vertical.

Artº. 51.-

- 51,1.- Se permiten las marquesinas voladas para protección de las entradas a los bloques de edificios, siempre que su cielo raso no tenga ningún elemento a menor altura, sobre rasante de -- 2,25 m.
- 51,2.- El vuelo máximo será igual al ancho de la acera en ese punto.

Artº. 52.-

- 52,1.- Las sendas, pasos cubiertos y porches serán de los mismos materiales y características en cada uno de los sectores, debiéndose solicitar la oportuna licencia.

Artº. 53.-

53,1.- Cuando se desee diferenciar los límites sobre parcelas se hará siempre mediante setos vegetales y sus altura no excederá de 1,50 m.

53,2.- Si el seto está por los dos lados podrá establecerse, en las separaciones, una tela metálica de menor altura que los setos.





3.05.- ORDENANZAS ESTETICAS

Artº. 54.-

54,1.- La plástica arquitectónica de las edificaciones tendrá como principal objetivo conseguir una gran sencillez de expresión y adaptación al paisaje, procurando que los edificios no rompan con las características del terreno de forma ostensible, buscando el equilibrio antes que el contraste con la naturaleza.

Para ello:

Se recomienda:

- a) El uso de materiales del lugar, hormigones revestimientos o revocos petreos entonados al paisaje.
- b) Volúmenes y formas que se adapten en lo posible a la topografía del terreno.
- c) El uso de la vegetación como elemento de composición importante, haciendo constar en los proyectos las especies vegetales consideradas.

Para ello en el documento de proyecto de edificación se adjuntará plano de planta señalando la composición de jardinería, pasos, acceso, instalaciones recreativas tales como piscinas, etc.

Se prohíbe:

- a) La decoración exterior de los edificios mediante elementos estilísticos, pretéritos ó inadecuados.
- b) Se prohíben los materiales de revestimiento deleznales, así como los colores detonantes.
- c) Los elementos por encima de la última planta permitidos en esta Ordenanza (depósitos de agua, caja de escalera, etc), se harán con los mismos materiales de fachada cuidando de que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

Artº. 55.- SISTEMAS CONSTRUCTIVOS ADMISIBLES.-

55,1.- Se consideran como aceptables todas las buenas técnicas de la construcción actual, y sanciona do por la buena práctica del oficio.

Artº. 56.- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

56,1.- Los materiales de construcción pueden ser todos los idóneos de la técnica actual, pero su presentación exterior en fachadas será especialmente cuidada rechazándose los materiales de rápido envejecimiento y todos los delezna bles, cuyo desprendimiento estropee el aspecto plástico de la fachada y suponga un riesgo para los peato nes.

3.06.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y SALUBRIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artº. 57.-

57,1.- Todos los proyectos de edificios, reformas, demoliciones y en general cualquier obra que necesite licencia, constarán de los siguientes documentos:

Memoria con indicación de materiales a emplear, su calidad y colocación.

Planos a escala convenientes

Pliego de Condiciones

Presupuesto

Estarán visados por el Colegio de Arquitectos.

Artº.-58.-

58,1.- La disposición de las viviendas será de tal forma que el mínimo asoleo admisible sea de dos horas el 21 de Diciembre, esta asoleo será en el interior de al menos una de las habitaciones, debiéndose calcular la amplitud de los huecos y los voladizos, para que así sea, Las alturas de los bloques a estos efectos serán las que correspondan a las plantas de la vivienda.

Artº. 59.-

59,1.- En todo lo referente a ventilación, iluminación, instalaciones, disposición de escaleras, dimensiones de habitaciones, etc., las edificaciones han de cumplir los Reglamentos y Disposiciones Oficiales vigentes.

## APROVECHAMIENTO DEL SUELO

## 4.01.- VOLUMENES

Artº. 60.-

60,1- Se definen como coeficiente de edificabilidad el resultado de dividir el volumen legal, definido en las Ordenanzas de Volúmenes, por la superficie del suelo, expresándolo en metros cúbicos por metro cuadrado.

Artº. 61.-

61,1- Se han clasificado los terrenos correspondientes a este Plan de Ordenación en TRES BARRIOS, perfectamente localizados:

BN.- BARRIO NACIENTE  
BC.- BARRIO CENTRO  
BP.- BARRIO PONIENTE

Artº. 62.-

62,1- El coeficiente de edificabilidad cúbica de cada uno de estos BARRIOS del Plan de Ordenación, es el coeficiente resultante de la suma de todos los volúmenes legales, asignados a los SECTORES EDIFICABLES, partido por la superficie total ocupada por cada BARRIO, incrementada en la parte proporcional correspondiente de zonas no edificables común a todas ellas.

Artº. 63.-

63,1.- El COEFICIENTE de Edificabilidad de un Sector es el resultado de dividir sus volúmenes legales por la superficie de ese sector.

Artº. 64.-

64,1- El coeficiente de edificabilidad de una parcela es el resultado de dividir el volumen legal establecido para ella por la superficie de la parcela.

Artº. 65.-

65,1- Los coeficientes de edificabilidad establecidos para cada sector en el Plan de Ordenación son absolutamente inalterables, figurando en los CUADROS numéricos de la MEMORIA.

## 4.02.- DENSIDADES

Artº. 66.-

66,1- La densidad media admitida para el total de la urbanización es de 90 habitantes. Esta densidad está distribuida del modo siguiente:

Artº. 67,1- DENSIDAD RELATIVA BARRIO NACIENTE

67,1-1- La máxima densidad permitida para el Barrio Naciente es de 89 habitantes por hectárea. Por lo tanto y teniendo en cuenta el coeficiente de edificabilidad establecido para este BARRIO se considera que existe un individuo por cada 30 m<sup>2</sup>. de construcción-Alojamiento.

Artº. 67,-2- DENSIDAD RELATIVA BARRIO CENTRO

67,2-1- La máxima densidad permitida para el Barrio -- Centro es de 36,5 habitantes por hectárea. Por lo tanto y teniendo en cuenta el coeficiente de edificabilidad establecido para este Barrio se considera que existe un individuo por cada -- 40 m<sup>2</sup>. de construcción-Alojamiento.

Artº. 67-3- DENSIDAD RELATIVA BARRIO PONIENTE

67,3-1- La máxima densidad permitida para el Barrio -- Poniente es de 82 habitantes por hectárea. Por lo tanto y teniendo en cuenta el coeficiente de edificabilidad establecido para este Barrio se considera que existe un individuo por cada - 28 m<sup>2</sup>. de construcción-Alojamiento.

Artº. 68.- EQUIPAMIENTO COMUNAL

NOTA. CONSIDERANDO LA SUPERFICIE DE EDIFICACION CORRESPONDIENTE A SECTORES DE EXCLUSIVO USO COMERCIAL Y CULTURAL,

68,1- BARRIO NACIENTE  
Se obtiene que existe un habitante por cada - 1,85 m<sup>2</sup>. de edificación destinada a equipamiento.

68,2- BARRIO CENTRO  
Se obtiene que existe un habitante por cada - 1,41 m<sup>2</sup>. de edificación destinada a equipamiento.

68,3- BARRIO PONIENTE  
Se obtiene que existe un habitante por cada - 3,66 m<sup>2</sup>. de edificación destinada a equipamiento.

CONDICIONES DE VOLUMEN PARTICULARES

5.01.- EDIFICACION BAJA AISLADA

Artº. 69.-

69,1- La ordenación de sectores con esta zonificación se realizará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos de estructura urbanística, - siéndoles de aplicación todos los conceptos recogidos en las Ordenanzas Generales además de las particulares para este tipo de edificación.

Artº. 70.-

70,1- El tipo de parcela mínima es el de 2.500 m2.- de extensión, pudiendo agruparse dos o más sumando los volúmenes correspondientes.

Artº. 71.-

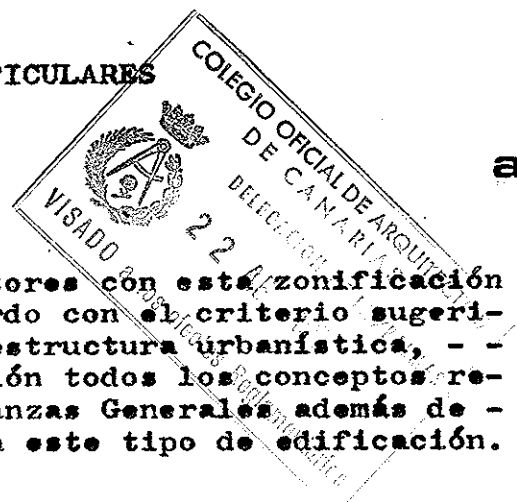
71,1- La separación mínima de la edificación con respecto a los límites de las parcelas será de dos veces la altura medida en el punto medio de la fachada correspondiente.

Artº. 72.-

72,1- La ALTURA máxima permitida es de DOS PLANTAS incluida la baja aún cuando quedara diáfana.

Artº. 73.-

73,1- La ocupación máxima de la parcela será del 30% de la superficie con una edificabilidad cúbica máxima de 0,5 m3/m2



5.02.- EDIFICACION ABIERTA MEDIA

b

Artº. 74-1

74,1-1- La ordenación de los sectores con esta zonificación se realizará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos de estructura urbanística, siéndoles de aplicación todos los conceptos recogidos en las Ordenanzas Generales - - además de las particulares para este tipo de edificación.

Artº. 75-1

75,1-1- La ALTURA de la edificación es libre.

Artº. 76-1

76,1-1- La ocupación máxima del suelo de cada sector en edificación principal es del 35% y un 15% - en edificación secundaria o complementaria de una sola planta, con un coeficiente de edificabilidad cúbica de 1,5 a 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. según el sector, como figura en los cuadro numéricos de la MEMORIA.

Artº. 77-1

77,1-1- El tipo de edificación corresponde a unidades plurifamiliares, Apartamentos, Aparthotel, de todos los tipos de superficie y agrupación.

## 5.03.- EDIFICACION ESCALONADA

bE

Artº. 74,2.-

74,2-1- La ordenación de los sectores con esta zonificación se realizará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos de estructura urbanística, siéndoles de aplicación todos los conceptos recogidos en las Ordenanzas Generales además de las particulares para este tipo de edificación.

Artº. 75,2.-

75,2-1- La ALTURA de la edificación no será superior a TRES PLANTAS.

75,2-2- Ninguna de los planos de fachada de la edificación tendrá mayor altura que la señalada.

75,2-3- La altura máxima considerada se medirá sobre cualquier punto de la rasante natural del terreno donde se apoya la edificación.

Artº. 76,2.-

76,2-1- LA OCUPACION máxima del suelo de cada sector en ó edificación principal es de 35%, con un coeficiente de EDIFICABILIDAD de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Artº. 77,2.-

77,2-1- El tipo de edificación, corresponde a unidades plurifamiliares, Apartamentos, Aparthotel, de todos los tipos y superficies.

77,2-3- La edificación tendrá una disposición preferentemente ESCALONADA.



5.03.- EDIFICACION ESCALONADA

bE

Artº. 74,2.-

74,2-1- La ordenación de los sectores con esta zonificación se realizará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos de estructura urbanística, siéndoles de aplicación todos los conceptos recogidos en las Ordenanzas Generales además de las particulares para este tipo de edificación.

Artº. 75,2.-

75,2-1- La ALTURA de la edificación no será superior a TRES PLANTAS.

75,2-2- Ninguna de los planos de fachada de la edificación tendrá mayor altura que la señalada.

75,2-3- La altura máxima considerada se medirá sobre cualquier punto de la rasante natural del terreno donde se apoya la edificación.

Artº. 76,2.-

76,2-1- LA OCUPACION máxima del suelo de cada sector en ó edificación principal es de 35%, con un coeficiente de EDIFICABILIDAD de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Artº. 77,2.-

77,2-1- El tipo de edificación, corresponde a unidades plurifamiliares, Apartamentos, Aparthotel, de todos los tipos y superficies.

77,2-3- La edificación tendrá una disposición preferentemente ESCALONADA.

EDIFICACION ABIERTA ALTA

C

5.03.- Artº. 78,1.-

78,1-1- La ordenación de los sectores con esta zonificación se hará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos de estructura urbanística de forma que las edificaciones complementarias y los bloques de viviendas queda unidos entre sí por senderos de peatones, porches o pasos - cubiertos, sin interferencia con vías de tráfico rodado.

Artº. 79,1.-

79,1-1- La edificación principal será de bloques de dos o tres crujías o en torres de edificación aislada.

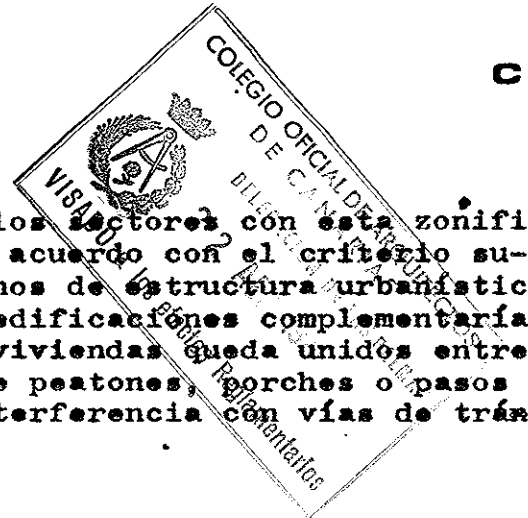
Artº. 80,1.-

80,1-1.-El volumen máximo edificado por parcela es de 1 a 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., según el sector, como figura en los cuadros numéricos de la MEMORIA.

80,1-2- La altura de la edificación es libre.

Artº. 81,1.-

81,1-1- La ocupación máxima del suelo será del 25% para edificación principal y del 15% para la secundaria o complementaria de una o dos plantas.



## 5.04.- EDIFICACION RESIDENCIAL RECREATIVA

CR

Artº. 78,2.-

78,2-1.- La ordenación de los sectores con esta ZONIFICACION se hará de acuerdo con el criterio sugerido en los planos de estructura urbanística de forma que las edificaciones tanto de alojamiento como Recreativas y de Espectáculos que de incorporados constituyendo una unidad arquitectónica, aunque con edificaciones y volúmenes independientes por su utilización y protección.

78,2-2.- Estos bloques o unidades independientes quedará unidos entre si por senderos peatonales, porches, pasos cubiertos, sin interferencia con vías de tráfico rodado.

78,2-3.- Son de aplicación cuantos conceptos se han recogido en las Ordenanzas Generales, además de las particulares para estos tipos de edificación.

Artº. 79,2.-

79,2-1.- La edificación será de bloques o unidades aisladas de edificación, destinadas a alojamientos, y edificación complementaria que podrá destinarse a las edificaciones turísticas recreativas ya señaladas.

79,2-2.- No habrá límite del aprovechamiento del suelo y volúmenes asignados al sector para uno u otro caso.

Artº. 80,2.-

80,2-1.- EL VOLUMEN máximo edificado por parcela es de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

80,2-2.- La altura de edificación es de DOS PLANTAS.

Artº. 81,2.-

81,2-1.- La ocupación máxima del suelo de cada parcela ó SECTOR será de 20%.

5,05.- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS d

Artº. 82.-

82,1.- El aprovechamiento máximo en VOLUMEN de estas zonas es de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

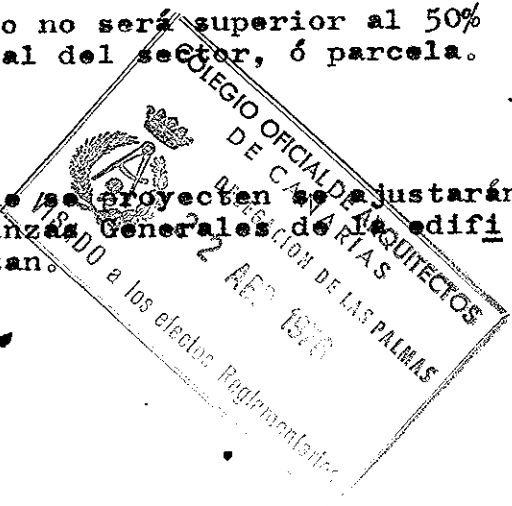
82,2.- La altura, dado su carácter singular es libre.

Artº. 83.-

83,1.- La OCUPACION de suelo no será superior al 50% de la superficie total del sector, ó parcela.

Artº. 84.-

84,1.- Las edificaciones que se proyecten se ajustarán en todo a las Ordenanzas Generales de Edificación que se adjuntan.



## 5.06.- ZONA DE PARQUES PUBLICOS Y ATRACCIONES

f

Artº. 85.-

85,1.- LA ALTURA de las edificaciones no será superior a DOS PLANTAS.

Artº. 86,1.-

86,1-1.- LA OCUPACION máxima de suelo DEL SECTOR destinado a Parques Públicos y ATRACCIONES no será superior al 1,5%. En las zonas segregadas para ATRACCIONES se admitirá una ocupación del suelo del 10%.

86,1-2.- El volumen máximo edificado por sector es de 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. En la zona segregada para ATRACCIONES se admitirá una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> considerando la superficie del susodicho subsector.

86,1-3.- En ningún caso el volumen total de las edificaciones superará el volumen asignado para el mismo.

86,1-4.- ~~ALTURA~~ máxima de edificación será de DOS PLANTAS.

86,1-5.- La zona de Parques Públicos y Atracciones tienen carácter de uso público salvo las tolerancias de ocupación que se señalan.

Artº. 87.-

87,1.- Sin sobrepasar los índices de aprovechamiento anteriormente fijados, se permitirá la composición libre de los volúmenes que se proyecten,

87,2.- Quedan localizadas las zonas destinadas a posible ubicación de aquellas edificaciones recreativas.

87,3.- La parcela mínima o subsector segregada para ATRACCIONES y posible ubicación de Centro Recreativo será de 3.000 m<sup>2</sup>., destinándose en todo caso el 80% del subsector, a USO PUBLICO y un 10% máximo a zonas de terrazas, pérgolas, solarium, etc., como complemento de la edificación recreativa permitida.

5.07.- INSTALACIONES DE PLAYAS

9

Artº. 88.-

88,1.- La altura máxima de las edificaciones será de una planta.

Artº. 89.-

89,1.- La ocupación máxima del terreno en todo tipo de construcciones no será superior al 15% de la superficie del sector.

89,2.- La edificabilidad total asignada a estos sectores es de 0,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Artº. 90,1.-

90,1-1.- La composición de volúmenes será libre, ajustándose siempre al mejor cumplimiento de los fines de estos sectores.

90,1,-2.- La altura máxima permitida es de UNA PLANTA.

90,1-3.- Son de aplicación todas los conceptos recogidos en las Ordenanzas Generales además de las particulares para este tipo de edificación de instalación de playas.

## 5.08.- HOTELES DE VIAJEROS

Artº. 93.-

- 93,1.- Corresponde esta ordenanzas a aquellas manzanas o supermanzanas donde se ha previsto especialmente al uso hotelero.
- 93,2.- Hay que tener en cuenta que en toda ordenación turística es imprescindible crear los grandes hoteles de viajeros, en todas sus categorías; lujo, primera, segunda, etc.
- 93,3.- En nuestra opinión es más conveniente reunir todos los edificios destinados a alojamientos de los turistas de paso en zonas especiales, ya que por lo general, tienen un carácter distinto al resto de las zonas residenciales, zonas más bulliciosas, precisan de babarets, salas de fiestas, etc., ó incluso la vida se desarrolla a horas distintas. No obstante en la imposibilidad de fijar con acertado criterio sus exactos emplazamientos, señalados en los planos correspondientes, una serie de puntos estratégicos de óptimas condiciones para que la iniciativa privada seleccione los que estime más acertado de acuerdo con su mayor experiencia hotelera y comercial.
- 93,4.- En toda la ordenación a que corresponde este proyecto, se han distribuido varios núcleos a lo largo de toda la costa, con distintos emplazamientos desde el punto de vista de su proximidad al mar, que permitirán una clasificación de los propios hoteles. Así pues, existen unos próximos a las playas, otros más retirados y finalmente otro núcleo importante formado por los que están situados alrededor de los Centros Cívicos.

Artº. 94.-

- 94,1.- El aprovechamiento máximo será de 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 94,2.- Teniendo en cuenta que generalmente todos los edificios con destino a viajeros son de tipo exento, y que en su caso la altura permitida será superior a la de los restantes edificios de la ordenación, es fundamental fijar la separación mínima de los linderos a las fincas colindantes. Esta separación deberá ser como mínimo vez y medio la altura del edificio más cercano, contando sobre la perpendicular a la linder y trazado desde el punto del edificio más próximo a ella.

- 94,3.- Quedan terminantemente prohibidos las medianerías, ya que siendo edificios exentos deberán tratarse sus fachadas como tales.
- 94,4.- La planificación y ordenación de todos éstos - futuros complejos hoteleros deberán ser objeto de los estudios de proyectos de EDIFICACION, correspondientes que, deberán ser sometidos a la aprobación de la Corporación Municipal.
- 94,5.- Por las especiales características del terreno accidentado, estado de alineaciones, rasante de viales y planificación turística propuesta, se podrá disponer la edificación con disposiciones de volúmenes bajo rasante o sobre rasante de vial, mediante su más completa adaptación al terreno, que podrá ser sometido a las correspondientes variaciones de sus curvas de nivel.
- 94,6.- La disposición, de la edificación, aconsejaba - para aquellos casos en que el vial esté sobre - las cotas más altas del sector correspondiente sería la que resultase de una edificación con - su altura media al nivel de esa rasante en - cuanto a edificación hotelera o bien disposición parcialmente escalonada en edificación extrahotelera o aparthotel.

#### Artº. 95.- NORMAS DE USO

- 95,1.- Quedan terminantemente prohibidos las existencias de edificios con uso exclusivamente de viviendas, ni unifamiliares ni colectivas. Únicamente serán permitidas las viviendas correspondientes a los guardas y personal directivo de los complejos hoteleros.
- 95,2.- Se admitirá el uso comercial, en pequeños locales, unidos a los propios hoteles de viajeros y exclusivamente en las plantas bajas.
- 95,3.- Los usos industriales quedan prohibidos en esta zona, excluyendo los garajes y edificios destinados a aparcamientos de los vehículos propios de los viajeros de los hoteles.

Los espacios libres sin edificar que quedan en las parcelas de estas unidades hoteleras, se destinarán única y exclusivamente a jardines de tipo privado o aprovechamientos deportivos -- (piscinas, campos de los tenis, minigolfs, etc) debiendo correr a cargo de los propietarios la perfecta conservación de estos espacios libres verdes.-



Artº. 96. - NORMAS DE COMPOSICION

96,1.- La composición estética de los volúmenes y de las fachadas es libre, debiendo en todo momento emplearse materiales nobles y duraderos.

Las Palmas de G.C. Enero 1.976



LA PROPIEDAD:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. P. P.', written over a horizontal line.

EL ARQUITECTO:

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100