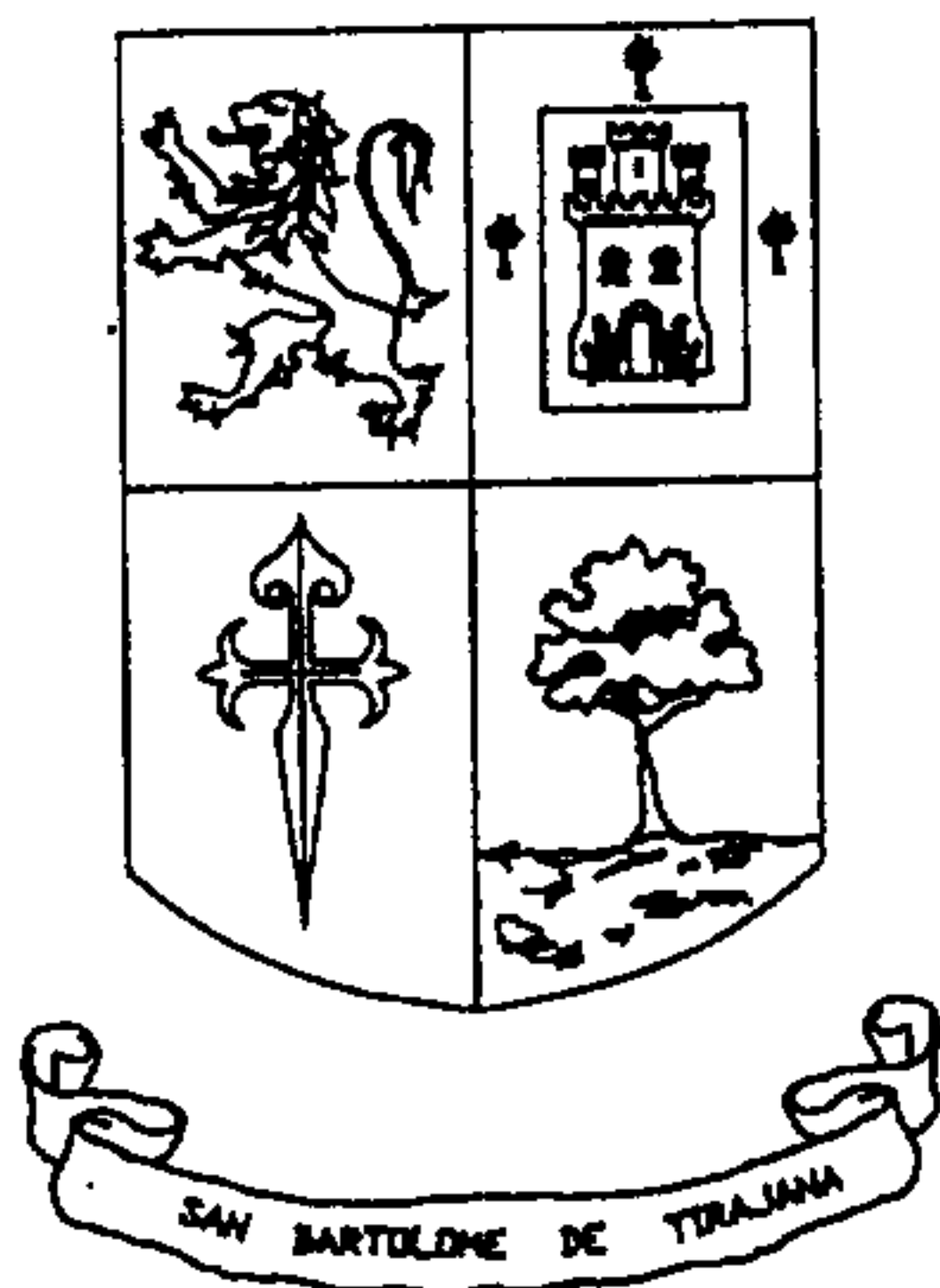
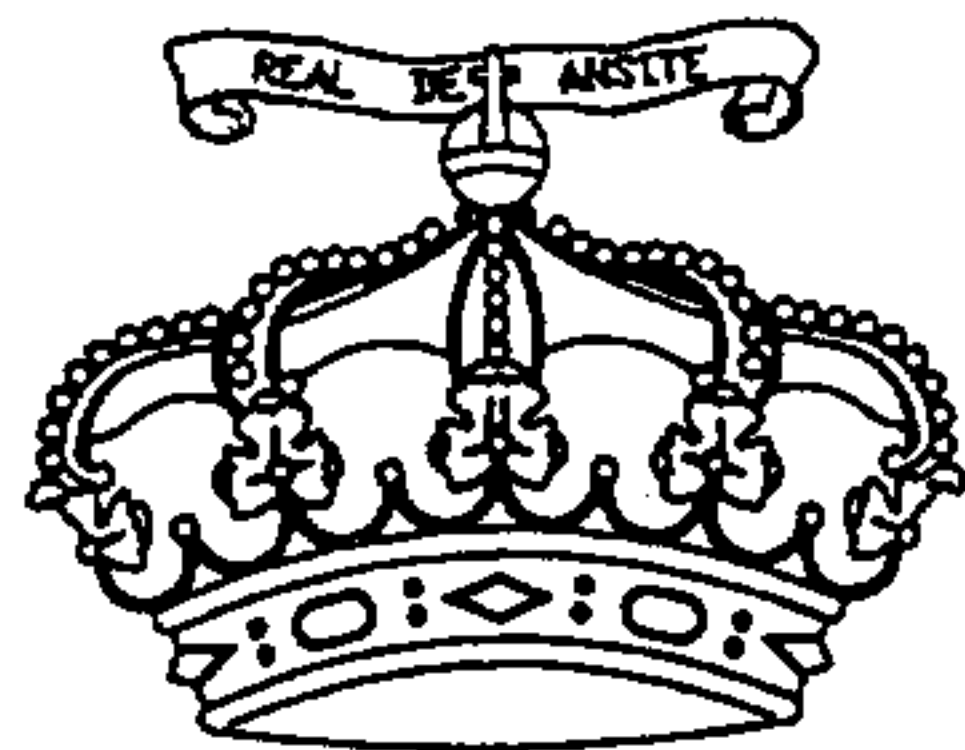


*TEXTO CORREGIDO*  
PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



**NORMAS - I**

EQUIPO REDACTOR

**FRANCISCO J. GONZALEZ GONZALEZ JARABA**  
INGENIERO DE CAMINOS

**JOSE MIGUEL DIAZ MARTINEZ**  
ARQUITECTO

COLABORADOR

**GUILLEMO MORALES MATOS**  
GEOGRAFO

M A R Z O      1 9 9 6

La Consejera de Política Territorial  
por orden Departamental de fecha  
26 de noviembre de 1998 acordó  
la toma de conocimiento del texto  
refundido del presente expediente  
resuelto por la comisión de fechas:  
9 de julio y 1 de octubre de 1996  
Las Palmas de G.C. 18 diciembre de  
1996.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INDICE DE LA NORMATIVA-I

TITULO PRELIMINAR .- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capítulo I .- Objetivos y finalidad

Artículo 1 .- Objeto, naturaleza y características ...	1
Artículo 2 .- Finalidad .....	2

Capítulo II .- Criterios de aplicación general

Artículo 3 .- Ambito de aplicación .....	3
Artículo 4 .- Vigencia .....	3
Artículo 5 .- Efectos .....	3
Artículo 6 .- Revisión, modificación y suspensión .....	5
Artículo 7 .- Normativa complementaria de aplicación ..	7
Artículo 8 .- Criterios de interpretación .....	9

TITULO PRIMERO .- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo I .- Clasificación del suelo

Artículo 9.- Concepto .....	11
Artículo 10.- Clases de suelo .....	11
Artículo 11.- Suelo urbano .....	12
Artículo 12.- Suelo urbanizable .....	12
Artículo 13.- Suelo rústico .....	13
Artículo 14.- Sistemas generales y locales .....	13

Capítulo II .- Calificación del suelo

Artículo 15.- Regulaciones de usos .....	15
Artículo 16.- Tipos de usos .....	15
Artículo 17.- Clases de usos .....	16

### Capítulo III .- De las facultades urbanísticas

Artículo 18.- Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo .....	36
Artículo 19.- Deberes básicos para la adquisición .....	36
Artículo 20.- Facultades urbanísticas de la propiedad .	37
Artículo 21.- Inactividad de la administración .....	40
Artículo 22.- Sistemas de publicidad .....	41

## TITULO SEGUNDO .- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### Capítulo I .- Instrumentos de ordenación

Artículo 23.- Aspectos generales .....	43
Artículo 24.- Clases .....	44
Artículo 25.- Planes Parciales .....	44
Artículo 26.- Planes Especiales .....	46
Artículo 27.- Programa de Actuación Urbanística .....	47
Artículo 28.- Estudios de Detalle .....	49

### Capítulo II .- Instrumentos de ejecución

Artículo 29.- Proyectos de Urbanización .....	50
Artículo 30.- Proyectos de Obras Ordinarias .....	51

### Capítulo III .- Instrumentos de gestión

Artículo 31.- La ejecución como función pública .....	52
Artículo 32.- Desarrollo de las unidades de ejecución .	53
Artículo 33.- Sistemas de Compensación .....	54
Artículo 34.- Sistema de Cooperación .....	57
Artículo 35.- Sistema de Expropiación .....	58
Artículo 36.- Actuaciones asistemáticas .....	59
Artículo 37.- Obtención de terrenos dotacionales .....	60

**TITULO TERCERO .- INTERVENCION ADMINISTRATIVA DE LA EDIFICACION  
Y USOS DEL SUELO**

**Capítulo I .- De las licencias**

Artículo 38.- Actos sujetos a licencia .....	63
Artículo 39.- Licencias urbanísticas .....	64
Artículo 40.- Autorización concurrentes .....	69
Artículo 41.- Caducidad y prórroga .....	70
Artículo 42.- Licencia de primera ocupación y cambio. de uso .....	71

**Capítulo II .- De las ordenes de ejecución**

Artículo 43.- Ordenes de ejecución .....	73
Artículo 44.- Declaración de estado ruinoso .....	73

**TITULO CUARTO .- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

Artículo 45.- Objeto y contenido .....	75
Artículo 46.- Condiciones que afectan a la parcela ....	75
Artículo 47.- Condiciones que afectan a las construcciones .....	85
Artículo 48.- Condiciones de posicion de las construcciones dentro de las parcelas ...	85
Artículo 49.- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas ..	89
Artículo 50.- Condiciones de forma y buena construcción .....	94

**TITULO QUINTO .- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**

Artículo 51.- Proyectos de Urbanización .....	118
Artículo 52.- Contenido específico .....	119
Artículo 53.- Proyectos de viales .....	120
Artículo 54.- Proyectos para el saneamiento .....	126
Artículo 55.- Proyectos para el abastecimiento de aguas .....	132

Artículo 56.- Proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica .....	136
Artículo 57.- Proyectos para el alumbrado público ....	139
Artículo 58.- Proyectos de urbanización zonas verdes .	151
Artículo 59.- Proyectos para el resto de servicios ...	152
Artículo 60.- Residuos sólidos .....	152
Artículo 61.- Proyectos de Amueblamiento Urbano .....	153

**TITULO SEXTO .- NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

Artículo 62.- Protección de Costas y Cauces .....	154
Artículo 63.- Protección del Medio Ambiente .....	157
Artículo 64.- Protección de redes de infraestructura .	161
Artículo 65.- Protección paisajística y esc. urb. ....	163
Artículo 66.- Monumentos Históricos-Artísticos .....	166
Artículo 67.- Protección de los conjuntos H-A. ....	171
Artículo 68.- Normas Especiales para Villa de S.B. ....	174
Artículo 69.- Protección de embalses .....	176

**TITULO SEPTIMO .- NORMAS PARTICULARES Y ZONAS DE ORDENANZA PARA EL SUELO URBANO**

Artículo 70.- Ambito de aplicación .....	177
Artículo 71.- Desarrollo del suelo urbano .....	177
Artículo 72.- Suelo Urbano en zonas turísticas .....	179
Artículo 73.- Suelo Urbano en núcleos de población ...	180
Artículo 74.- Zonas de Ordenanzas (Cuadros)/ U.E. ....	182

**TITULO OCTAVO .- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE**

**Capítulo 1 .- Suelo Urbanizable Programado**

Artículo 75.- Delimitación de sectores .....	184
Artículo 76.- Condiciones de los usos .....	184

**Capítulo 2 .- Suelo Urbanizable No Programado**

Artículo 77.- Delimitación y justificación .....	188
Artículo 78.- Fichas de Ordenación .....	188

# NORMAS - 1

## TITULO PRELIMINAR

### DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

#### CAPITULO 1.- OBJETO Y FINALIDAD

##### Artículo 1.- OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS

1.- Objeto : Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana tienen por objeto regular y ordenar la preservación y utilización del suelo en sus diferentes clases, delimitando el régimen urbanístico del mismo y especificando las condiciones que facultan a sus titulares y a la iniciativa privada para incorporarse al proceso urbanizador bajo la dirección y control de la Administración urbanística actuante.

2.- Fundamento y naturaleza : El Plan General da cumplimiento al mandato legal de adaptación establecido en el R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio sobre Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en relación con el Decreto 274/1993 de 8 de Octubre, por el que se establecen plazos para la adaptación al TRLS. De su naturaleza normativa deriva, entre otros, su efecto vinculante para los ciudadanos y la Administración.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

3.- Características : Este Plan General tiene las siguientes características :

A) Ordenación integral del territorio municipal

B) Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, este Plan deberá acomodarse a sus determinaciones.

Artículo 2.- FINALIDAD

El Plan General de Ordenación Urbana constituye un instrumento técnico y jurídico que materializa el ejercicio de la función pública urbanística atribuida por la vigente legislación a la Administración para el logro de los fines descritos en los artículos 3 y 4 del TRLS.



## CAPITULO 2 .- CRITERIOS DE APLICACION GENERAL

### Artículo 3.- AMBITO DE APLICACION

El Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

### Artículo 4 .- VIGENCIA

El Plan General entrará en vigor a partir de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de las eventuales revisiones, modificaciones o suspensiones de la misma, por los procedimientos establecidos al efecto.

### Artículo 5.- EFECTOS

El Plan General de Ordenación Urbana, una vez publicado, producirá los siguientes efectos :

1.- Publicidad : Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el presente documento o cualquier otro que lo desarrolle, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La Administración tendrá la obligación de facilitar la información solicitada en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 43-2 del TRLS.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

2.- **Obligatoriedad** : El Plan General de Ordenación Urbana y los Planes y Proyectos que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquier persona mediante el ejercicio de la acción pública, estando obligada la Administración a la adopción de las medidas cautelares de restablecimiento del orden infringido y sancionatorias previstas en la legislación.

3.- **Ejecutividad** : La ejecutividad del planeamiento implica que comenzarán a computarse los plazos establecidos para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas y se producirá la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de equipamientos, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

4.- **Regimen de fuera de ordenación** : Los edificios, usos e instalaciones erigidos legalmente con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y que resultasen

disconformes con el mismo, a su entrada en vigor, serán automáticamente calificados como fuera de ordenación y se sujetarán al régimen jurídico establecido en el artículo 137 del TRLS.

Artículo 6.- REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION

1.- Supuestos de revisión

Procederá la revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana en los siguientes supuestos:

- A) Cuando hayan transcurrido ocho años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de la revisión de su programa al finalizar el primer cuatrienio.
- B) Cuando entre en vigor cualquier instrumento de ordenación territorial jerárquicamente superior que establezca determinaciones contradictorias o exija expresamente la adaptación por vía de revisión.
- C) Cuando entre en vigor cualquier normativa que provoque la adaptación obligatoria de nuevos criterios de clasificación o calificación de los suelos.
- D) Cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan General de Ordenación Urbana.
- b) Aparición de circunstancias exógenas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- c) Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
- d) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.
- e) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos y condiciones fijados para el desarrollo y ejecución de las Areas de Reparto, Unidades de Ejecución y Parcelas sujetas a actuaciones asistemáticas.

**2.- Modificaciones puntuales**

Se considerarán modificaciones puntuales las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del Plan que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Deberán promoverse ineludiblemente por iniciativa de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de que responda a peticiones de iniciativa particular.

### 3.- Procedimiento de revisión y modificación

En cualquier caso, para proceder a la revisión o a la modificación del Plan, será imprescindible que se acuerde expresamente por mayoría absoluta del Pleno Municipal siguiendo los trámites procedimentales establecidos en el TRLS y en su normativa complementaria.

### 4 .- Suspensión del Planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Gobierno de Canarias, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de este Plan o de cualquiera que lo desarrolle, en la forma y plazos y efectos señalados en el artículo 130 del TRLS y artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

La aprobación inicial de la modificación o revisión del Plan General, conllevará la suspensión del planeamiento parcial (notramitado o en fase de tramitación) o especial que resulte afectado.

### Artículo 7.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA DE APLICACION

En todo lo no regulado expresamente por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente estatal y autonómica, tanto de carácter general como sectorial. A tales efectos serán de aplicación expresa las siguientes normas :

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

- R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio, sobre Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos de aplicación.
- Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y su Reglamento.
- Ley 1/1987, de 13 de Mayo, Reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.
- Ley 5/1987 de 7 de Abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Ley 6/1987, de 7 de Abril, sobre Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida.
- Ley 7/1990, de 14 de Mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.
- Ley 11/1990, de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico.
- Ley 4/1994, de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias
- Ley 12/1994, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias.
- Decreto 219/1994, de 28 de Octubre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

- Ley 7/1995, de 24 de Marzo de 1995, sobre Ordenación del Turismo de Canarias.

- Decreto 7/1995 , de 27 de Enero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación del Territorio.

Artículo 8.- CRITERIOS DE INTERPRETACION

Las determinaciones contenidas en este documento se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias del Diagnóstico y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

imprecisión de las determinaciones, prevalecerá el que resulte de la menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.



## TITULO PRIMERO

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### CAPITULO 1 .- CLASIFICACION DEL SUELO

##### Artículo 9.- CONCEPTO

La clasificación constituye la división básica y legal del suelo a efectos de fijar el régimen jurídico de aplicación en base al mayor o menor grado de aptitud de los terrenos para incorporarse al proceso urbanizador.

##### Artículo 10.- CLASES DE SUELO

1.- El Plan General clasifica el suelo del Término Municipal en Urbano; Urbanizable Programado y No Programado; y Rústico, según la delimitación definida graficamente en los planos de clasificación y ordenación.

2.- Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación se adscriban a cualquiera de las diferentes clases a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 11.- SUELO URBANO

1.- Se considera como tal todo aquel que reúna los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en condiciones adecuadas a la edificación existente o la que se haya de construir; o los que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación propuesta en el presente documento.

También lo será aquel suelo que en ejecución del plan llegue a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

2.- Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título Séptimo de estas Normas.

Artículo 12.- SUELO URBANIZABLE

1.- Cabe distinguir entre:

a) Programado: Constituido por aquel que debe ser urbanizado según el programa del Plan.

b) No programado: Integrado por el que puede ser objeto de urbanización, mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

2.- Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título Octavo de estas Normas.

**Artículo 13.- SUELO RUSTICO**

1.- Es aquel que se mantiene ajeno a cualquier proceso urbanizador en favor de su valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.- Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título Noveno de estas Normas.

**Artículo 14.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

1.- Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.

2.- Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura General y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbito más reducidos, bien Unidades de Ejecución a las que se vinculan, bien sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

3.- Los Sistemas Generales y Locales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

## CAPITULO 2.- CALIFICACION DEL SUELO

### Artículo 15.- REGULACIONES DE USOS

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Título Séptimo de esta Normativa.

En el Título Octavo se regulan los usos globales que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado y a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado.

En el suelo rústico, regulado en el Título Noveno se determinan para cada categoría del mismo los usos admisibles.

### Artículo 16.- TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

#### 1.- Uso principal característico

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera predominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

## 2.- Uso complementario

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

## 3.- Uso prohibido

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

## Artículo 17.- CLASES DE USOS

A los efectos del Plan General, los usos se clasifican en los siguientes:

### 1.- USO RESIDENCIAL

#### a) Definición

Es el asignado al espacio construido, que soporta como actividad principal el alojamiento con carácter permanente de personas exceptuándose como única excepción a esta regla las pensiones,

hostales y residencias alojativas situadas fuera de la zona turística litoral, que tendrán la consideración de residencial temporal.

**b) Categorías**

Se desarrolla en viviendas unifamiliares y colectivas o comunitarias.

Son viviendas unifamiliares aquellas cuya edificación completa sirve de alojamiento a una única familia, y la superficie de suelo que ocupa queda vinculada íntegramente al propietario de la vivienda.

Según la posición que ocupan dentro de la parcela, podrán ser aisladas, pareadas o en hilera, según estén exentas, mantengan una medianería común con otra vivienda o bien, sean ambas medianerías las compartidas.

Son viviendas colectivas o comunitarias, aquellas cuya edificación completa sirve de alojamiento a más de una familia, y la superficie de suelo que ocupa es compartida con arreglo a participaciones porcentuales. En ellas, la entrada a la vivienda propia se hace a través de un espacio edificado común.

Estas viviendas se pueden proyectar en las siguientes tipologías :

- Edificación en manzana cerrada
- Edificación en manzana abierta
- Edificación entre medianeras.

## 2.- USO DE SEGUNDA RESIDENCIA

### a) Definición

Es el asignado expresamente por el Plan a aquellas parcelas situadas dentro de la Zona Turística Litoral, que están siendo utilizadas como residencia permanente o bien de fin de semana y periodos vacacionales de la población insular.

## 3.- USO TERCARIO

### a) Definición

Es el que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial, de actividades del ocio y residencial temporal.

### b) Categorías

Se clasifica en: Oficinas, Comercial, Hostelería y Turismo.

#### 1) Oficinas:

Se subdividen en públicas o privadas, y las privadas a su vez en oficinas propiamente dichas o despachos profesionales.

Por su situación en el edificio pueden ser:

a) Bajos de oficina. En plantas bajas, entreplantas o semisótanos.



b) Locales de oficinas en plantas altas

c) Edificios exclusivos de oficinas.

2) Comercial:

Se entiende por Actividad Comercial la llevada a cabo por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen tanto por cuenta propia como ajena, y dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.

2.1) CLASIFICACION

a) Locales comerciales .- Aquellos con una superficie de venta al público inferior a mil (1.000) m<sup>2</sup>.

b) Grandes superficies .- Aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a 1.000 m<sup>2</sup>, entendiéndose por superficie de venta la que se define en el artículo 5 del anexo al Decreto 219/94 de 28 de Octubre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.

c) Centros Comerciales .- Conjunto de locales comerciales situados en el interior de un mismo recinto en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial independiente, así como actividades de ocio y restauración, según se define en el artículo 4 del Decreto 219/94 de 28 de Octubre.

2.2) CRITERIOS DE LOCALIZACION

a) En tanto no se revise el Programa de Actuaciones del Plan General, en el ámbito municipal no se autorizará la implantación de Grandes Superficies Comerciales.

b) Se podrá autorizar la instalación de locales comerciales de superficie de venta inferior a 1.000 m<sup>2</sup> en todo el ámbito del suelo residencial permanente, ya sea este urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa específica que regule cada suelo.

c) En los suelos de uso turístico no se autorizarán nuevas implantaciones de locales comerciales salvo aquellos que queden integrados en Centros Comerciales que se situen en parcelas destinadas a este uso exclusivo y en el sentido que para esta definición hace el Plan Insular de Gran Canaria, en sus artículos 23 y 24.

Quedan excluidos los pequeños locales comerciales que tengan la consideración de edificación complementaria de la principal en los Hoteles, Aparthoteles, Resort y Edificio de Apartamentos.

En los conjuntos de Casas de Vacaciones (Bungalows o Duplex), el uso comercial quedará restringido al de restauración o bares.

d) Se autoriza la implantación de Centros Comerciales en las parcelas de suelo urbano o urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente, cuyo destino sea el de comercial

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

exclusivo o compartido este con el de administrativo y/o social. La relación de estas parcelas es la siguiente :

- \* Lote 10.3 (Bellavista)
- \* Lote XII (San Fernando I)
- \* Parcela G (Oasis)
- \* Parcela C.C. "Ayacata" (Campo de Golf)
- \* Parcela C.C.1 (Campo Internacional)
- \* Parcela Comercial (Polígono T-8, Tablero)
- \* Parcelas C1 y C2 (Meloneras 2A)
- \* Parcela CORA (Meloneras 2B)
- \* Parcela CC (Pasito Blanco)

e) Para la implantación de nuevos centros comerciales en los suelos urbanizables programados, los Planes Parciales deberán justificar la localización y la capacidad de los usos y locales de venta de acuerdo con los criterios especificados en el artículo 6 del Decreto 219/94 de 28 de Octubre.

f) Como medida para minimizar los impactos negativos que puedan producirse en el entorno de los Centros Comerciales a desarrollarse en los suelos urbanos se impone la adaptación de su volumen edificatorio a la tipología de su entorno. Por ello, se deberá tener en cuenta para la altura y número de plantas tanto la rasante de la acera como la del terreno interior de la parcela, no pudiendo sobrepasarse la ordenanza correspondiente tomando ambas como base de partida.

g) En este mismo sentido, la ocupación del suelo por la edificación sobre rasante no podrá ser

superior al 60%, quedando el resto como superficie libre privada que podrá ser protegida por cubierta ligera y en la que unicamente se podrá ajardinar o instalar amueblamiento urbano, como bancos, papaleras, pérgolas, etc. En este espacio se prohíbe la instalación de expositores y artículos de venta, que de colocarse al exterior deberán ir en terrazas anejas al local y computarán como superficie de venta a todos los efectos.

h) Los Centros Comerciales de nueva implantación tendrán un acceso viario independiente del sistema viario principal, a modo de vía de servicio en el que existirá espacio para la parada de vehículos de servicio público. Las plazas de aparcamientos se deben prever a razón de una cada 50 m<sup>2</sup> de edificación y se localizarán en el interior de la parcela, bien en sótanos o en superficie.

Se deberá prever un espacio adecuado para la entrada o salida de los vehículos de recogida de basuras, en el interior de la vía de servicio propia del Centro Comercial.

### 3) Hostelería

Es aquel que tiene por objeto la prestación de servicios de restauración (bares y restaurantes), localizados fuera del ámbito del suelo turístico. Este uso es compatible en los núcleos urbanos con el residencial (salvo en viviendas unifamiliares), el comercial y el dotacional, no siendo compatible en la misma parcela con el uso industrial exclusivo.

4) Turístico

a) **Definición:**

Se entiende por uso turístico del suelo y la edificación, aquel que tiende a proporcionar alojamiento temporal directamente vinculado al ocio vacacional, a personas que no son residentes en el entorno en el que este uso se localiza.

b) **Condiciones**

Debido a la importancia que tiene este uso del suelo dentro del Municipio, se hace necesario concretar las condiciones a que debe atenerse el mismo.

Estas condiciones serán las siguientes:

1) Su localización no podrá estar fuera de la zona calificada por el PIOT como zona turístico litoral, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de turismo, en virtud del artículo 34 de la Ley 7/1995 de 24 de Marzo sobre Ordenación del Turismo de Canarias o las derivadas de la planificación y programación propugnada en el artículo 5.1.c de la misma Ley territorial y, en especial en lo referente a las determinaciones que se establezcan sobre establecimientos de turismo rural.

2) El uso turístico, tanto de la edificación como del suelo a ella vinculado, constituye un sector de recursos que se engloba dentro del concepto de servicios, por lo que los planes urbanísticos que lo desarrollan deberán cumplir la normativa propia de este sector.

3) Dentro del suelo destinado a este uso, cada parcela constituirá una única unidad de explotación.

4) El suelo no edificable (de acuerdo con la ordenanza específica) de cada parcela tendrá el carácter de "zona verde", al efecto de la imprescriptibilidad de las posibles infracciones.

5) Como consecuencia de la aprobación del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria y por constituir una determinación vinculante para este Plan General se establecen los parámetros de densidad neta de parcela y densidad bruta, para regular el aprovechamiento del suelo. La densidad neta regula el número de camas máximo admisible en función del suelo disponible en cada parcela dependiendo de la tipología. La densidad bruta regula el número de camas en función del suelo disponible en los sectores de suelo urbanizable.

6) En el área saturada que se delimita dentro de la memoria de este Plan General de acuerdo con el artículo 37 de la Normativa del PIOT, y por imposición del mismo, las autorizaciones para edificar se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 38 de la citada Normativa. Asimismo, esta zona se declara como "área a rehabilitar", siguiendo los criterios de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, según se refleja en el apartado VI.3.D5 de la Memoria de este Plan.

7) Cada unidad de explotación, dependiendo de su tipología deberá reservar locales edificados de

uso complementario, zona deportiva privada y area de piscina, en relación al número de camas posibles.

8) El planeamiento que desarrolle nuevas areas turísticas deberá definir las bases de la Entidad Urbanística Colaboradora con el Ayuntamiento, para la conservación y mantenimiento del área que desarrolle. Dentro de las bases deberán quedar reflejados las obligaciones de los promotores, propietarios del suelo y propietarios - administradores de los complejos turísticos.

9) Como norma general para regular la calidad y categorización de los edificios destinados al uso turístico, serán de aplicación los Decretos 149/86 de 9 de Octubre y 23/89 de 15 de Febrero, ambos de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos, o cualquier otra reglamentación que los sustituya. Asimismo, será de aplicación la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias en relación a los estándares mínimos de la misma, que son inferiores a los del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

#### **c) Tipologías edificatorias**

Las tipologías edificatorias que desarrollan la oferta alojativa turística será la siguiente :

c-1) Hotel, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística. En las áreas turísticas cuyo recurso básico es la naturaleza, los hoteles han de contribuir a

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

mantener y mejorar los valores naturales de aquella y las posibilidades de contacto con la naturaleza. Se han de concebir con tanto mayor grado de autosuficiencia cuanto mayor sea su categoría, ya que su mejor atractivo turístico está en la amplitud de la gama de servicios que ofrecen para amenizar el tiempo libre con actividades interiorizadas y con amplia capacidad de elección.

c-2) **Hoteles especializados.** Son hoteles que incorporan como servicios añadidos al de alojamiento -y eventualmente con más protagonismo que él- otras facetas de actividad: conferencias, convenciones, servicios al desarrollo de los negocios, equipamientos de mantenimiento físico, etc., poseyendo además áreas comerciales en las zonas comunes de actividad. Son casos singulares de esta modalidad los hoteles que organizan el alojamiento en apoyo de una actividad que le da razón de ser: hoteles-escuela, balnearios terapéuticos o de asistencia al mantenimiento de la salud, vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

c-3) **Aparthotel,** formado por unidades de alojamiento provistas de sala de estar y de cocina elemental, de manera que puedan realizar la función de apartamento, potenciando de este modo la independencia y la autonomía de los clientes. Se gestionan en régimen hotelero, pudiendo también formar agrupaciones adscritas a un hotel, del que dependen administrativa y funcionalmente, y de cuyos servicios e instalaciones se benefician.



Una versión mejorada del aparthotel es el hotel de "suites", entendido como suma de apartamentos de lujo, cuyo valor para el turista consiste en la imagen y el confort del alojamiento cualificado, pero con servicios centralizados. En áreas no urbanas o de borde urbano pueden adquirir el carácter de "poblado" u "hotel horizontal". Dentro de esta tipología se encuentra también el **Hotel-Bungalows**, que es el conjunto de bungalows o duplex cuya explotación es en régimen hotelero con los servicios propios que marque la normativa vigente en materia de infraestructura turística.

c-4) El mega-hotel es un tipo concebido a partir del aparthotel, que ha extremado sus condiciones de autonomía, imbricación en la naturaleza, montaje de amenidades y equipamiento propio, e incluso de aislamiento, en cuanto que éste y el mayor número de plazas le permite proveer una oferta más exhaustiva a sus clientes. La gama de unidades de alojamiento adecuadas oscila entre las habitaciones dentro de un edificio mayor y los bungalows independientes, o mezcla de ambas modalidades. El hotel puede concebirse también como núcleo central de servicios, apoyando a otros modos de alojamiento. La conjunción de varios hoteles puede servir para generar una demanda más exclusiva atraída por la variedad de piezas autónomas.

En el extremo de sus posibilidades, esta modalidad de oferta turística puede abordar combinaciones o conjuntos de aparthotel, hoteles y casas unifamiliares de vacaciones, aisladas o en condominio, constituyendo enclaves turísticos autónomos y gestionados unitariamente, que se conocen como **poblados de vacaciones**, denominación que paradójicamente posee connotaciones de menor calidad por el uso que de ella se ha hecho para enclaves de turismo social.

c-5) El "resort" es el producto turístico más complejo, y se organiza alrededor de una oferta turística o equipamiento cualificado, dispersando las unidades de alojamiento en un medio natural de singulares cualidades estéticas. La oferta, servicio o equipo que da su razón de ser a estos productos (golf, instalación terapéutica, puerto deportivo, centro ecuestre ...) es una gama inagotable y variable con la evolución de las costumbres y valores sociales. Hoy está principalmente ligada a formas agradables de deporte y al cuidado del cuerpo y la salud, en marcos de fuerte exigencia estética y de confort.

c-6) Los conjuntos de unidades de casas vacaciones destinados a la provisión de hospedaje temporal de turistas o visitantes. Derivan, por complejización y modernización, de las "casas de vacaciones", de ahí que el servicio de alojamiento pueda obtenerse por el usuario no sólo en régimen de arrendamiento temporal, sino también mediante la previa adquisición en propiedad de una de las unidades, en sí misma o compartiendo en régimen de "condominio" (propiedad horizontal), los servicios, instalaciones y espacios comunes afectados en una única parcela al conjunto de las unidades de alojamiento. Dentro de esta modalidad se integran los productos tipológicamente conocidos por "bungalows" y "dúplex".

c-7) El "apartamento" es la unidad alojativa que, integrada en un edificio con entrada común, se componga como mínimo de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios y uno o más cuartos de



de baño, de todas y cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento.

c-8) La "villa" es el alojamiento que, clasificado en 4 ó 5 llaves, posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines.

**d) Densidades netas de camas**

d-1) En las parcelas destinadas alojamientos turísticos de tipo hotelero, en todas sus categorías, el número máximo de camas será el correspondiente a una cama por cada 50 m<sup>2</sup> de suelo neto de la parcela. Para la tipologías de alojamiento en apartamentos (bungalows y duplex) la superficie de suelo neto de parcela por cama será un mínimo de 70 m<sup>2</sup> suelo/cama.

d-2) La superficie mínima de parcela, para cada tipología edificatoria, será definida en el planeamiento de desarrollo, de forma que se garantice el buen funcionamiento del establecimiento turístico como una única unidad de gestión.

d-3) En el caso de unidades de alojamiento de tipología "unifamiliar aislada" o villas, la parcela mínima no podrá ser inferior a 500 m<sup>2</sup> por vivienda.

baño, de todas y cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento.

c-8) La "villa" es el alojamiento que, clasificado en 4 ó 5 llaves, posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines.

d) Densidades netas por tipologías

d-1) Para hoteles: 70 m<sup>2</sup> de suelo por plaza.

d-2) Para los apartamentos turísticos, calificados como tales por la Consejería de Turismo, será de acuerdo con el siguiente cuadro:

Números de Plazas	Superficie de suelo por unidad de alojamiento (apartamento)
-------------------	---

2	160
3	200
4	250
5	350

d-3) En el caso de conjuntos de unidades de casas de vacaciones (bungalows y duplex) la superficie de suelo por unidad de alojamiento no será inferior a los 300 m<sup>2</sup>.

d-4) Para las unidades de alojamiento en tipología "unifamiliar" aislada (villas), la parcela mínima será de 1.500 m<sup>2</sup>.

#### 4.- USO INDUSTRIAL

##### a) Definición

Es el que corresponde al almacenaje de materia y a la producción y prestación de bienes y servicios.

##### b) Categorías

Se clasifica en: Industrias propiamente dichas, Almacenes e Industrias Artesanales.

##### 1.- Industrias

Se clasifican en ligeras o pequeñas, medias y grandes.

a) Industrias ligera o pequeña. Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 150 m<sup>2</sup>. ni su potencia máxima de 10 c.v., y tenga acceso de vehículos de peso total, incluida carga, inferior a 6 tns.

Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 mts. contar con zona de carga y descarga y no estar clasificadas como insalubre, nociva o peligrosas, no pudiendo existir más de una por edificio.

A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

b) Industria media. Es la que cuenta con una superficie de local entre 150 m<sup>2</sup> y 750 m<sup>2</sup>. una potencia total instalada entre 10 c.v. y 50 c.v.

y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 tns.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 mts. y contar con zona de carga y descarga dentro del local. No podrán estar clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas ni podrá existir más de una por edificio.

A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

c) Industria grande. Las que cuentan con local de superficie superior a 750 m<sup>2</sup>. y con potencia instalada superior a 50 c.v. y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, superior a 10 tns.

Deberán situarse en los suelos destinados exclusivamente al uso industrial específico.

## 2.- Almacenes

Se pueden clasificar en tres tipos:

a) Almacenes de hasta 100 m<sup>2</sup>. de superficie, en bajos o sótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como Insalubres, Nocivos o Peligrosos.

A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.

b) Almacenes de hasta 200 m2. de superficie, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo.

No podrá almacenarse productos de los clasificados como Insalubres, Nocivos o Peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

c) Almacenes de superficie superior a 200 m2.

No estarán permitidos en zonas residenciales, salvo en parcelas de uso específico de almacén o comercial, debiendo situarse en calles de más de 15 mts. de ancho, con zona de carga y descarga y aparcamientos a razón de una plaza por cada 100 m2. útiles.

### 3.- Industria artesanal

Son las que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación.

No podrán estar situadas en locales de más de 100 m2., ni producir un nivel de ruidos superior a 50 Db.

Sólo se podrán ubicar en plantas bajas o semisótanos de los edificios, si estos tienen viviendas, o en cualquier planta si no las tienen, y el uso de la zona lo permite.

## 5.- USO DOTACIONAL

### a) Definición

Es el que desarrolla actividades ligadas a los equipamientos públicos y privados, y a la dotación de servicios o abastecimientos a las personas o a la comunidad vecinal.

### b) Categorías

Se clasifican en los siguientes grupos:

- 1) Equipamientos.
- 2) Parques y Espacios Libres.
- 3) Centros Administrativos y Servicios Públicos.
- 4) Infraestructuras.
- 5) Transportes y Comunicaciones.

## 6.- USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

Es el que se destina al estacionamiento y guarda de vehículos, excluyendo las viviendas unifamiliares.

Se consideran aparcamientos públicos todos aquellos que se sitúan en la red viaria o en espacios anejos a ella y que no se incluyen en parcelas de propiedad privada.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al estacionamiento de vehículos.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

Las condiciones de los aparcamientos se fijan en los arts. 25 y 53 de esta normativa. Las condiciones de los garajes son las siguientes :

a) Se podrán situar en edificios específicos para este fin, o en las plantas bajas y sótanos de cualquier edificio.

b) La dotación de plazas de garaje será como mínimo de una plaza por vivienda (o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial) y una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de local comercial.

c) Para el suelo turístico, la dotación se ajustará al Reglamento sobre infraestructuras turísticas.

d) En ningún caso se computará como plazas de garaje las que se utilicen para depósitos de coches en venta o alquiler, a efectos de cumplir con la dotación exigida en el apartado b).

e) En edificios destinados a explotaciones turísticas, quedan prohibidos los depósitos de coches para venta o alquiler.

f) La capacidad máxima de plazas de garaje será la correspondiente a dividir la superficie del mismo (una vez descontada la ocupada por instalaciones o aljibes) por 20 m<sup>2</sup> y será obligatorio señalar las plazas en el pavimento.

g) La altura libre interior no será inferior en ningún punto a 2,20 mts.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

h) Todos los garajes, con excepción de los de viviendas unifamiliares, contarán con acceso independiente desde la vía pública.

i) Las rampas rectas de acceso no tendrán una pendiente superior al 18% y las rampas curvas al 12%, medida en su línea media.

j) La ventilación estará asegurada, bien de forma natural (por patios o ventilaciones a fachada) o de forma artificial por sistemas mecánicos mediante conductos.

k) Las condiciones de previsión contraincendios, se ajustarán a la Norma NBE CPI-91 y demás reglamentaciones existentes.

l) En los garajes no se permitirá más que la estancia de los vehículos y el lavado no industrial de los mismos, con exclusión de cualquier otra actividad.

m) En ningún caso se permitirá la ejecución de particiones interiores para cerrar los espacios correspondientes a las plazas de garaje.

### CAPITULO 3 .- DE LAS FACULTADES URBANISTICAS

#### Artículo 18.- REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan General respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en la Ley del Suelo; siendo el cumplimiento de las obligaciones en los plazos y condiciones establecidas en el planeamiento, las que permitirán a los titulares del suelo adquirir las facultades o derechos urbanísticos reconocidos en el mismo Plan.

#### Artículo 19.- DEBERES BÁSICOS PARA LA ADQUISICION

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará, a efectos de permitir la gradual adquisición de las facultades urbanísticas, el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento que corresponda a la Administración, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- f) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, respetando las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

**Artículo 20.- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD**

**1.- Contenido**

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

A) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiriera la condición de solar.

B) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por este Plan.

C) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

D) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

## 2.- Derecho a Urbanizar

1.- La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2.- El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

a) En suelo urbano: Plan General y, en su caso Plan Especial de Reforma Interior.

b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.

c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

3.- El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanístico, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquélla.

5.- La extinción del derecho a urbanizar se producirá por el incumplimiento de los deberes de urbanización y/o equidistribución mediante resolución expresa que lo declare, previa audiencia del interesado.

### 3.- Derecho al Aprovechamiento Urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular del suelo, su corrección y las reducciones en caso de incumplimiento se regirán por lo dispuesto en el artículo 27 y siguientes del TRLS.

#### 4.- Derecho a Edificar

1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable.

2.- La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en los artículo 30.1 y 31-2, respectivamente del TRLS.

3.- El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados en el acto de otorgamiento de la licencia, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

#### 5.- Derecho a la Edificación

Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística. Respecto a este derecho, será de aplicación el régimen regulado en los artículos 37 y siguientes del TRLS.

#### Artículo 21.- INACTIVIDAD DE LA ADMINISTRACION

A los efectos establecidos en el artículo 42 del TRLS y en relación a la acción pública propugnada en el artículo 304 del mismo texto legal,

cualquier persona física o jurídica podrá dirigirse a la Administración municipal para que inicie el oportuno expediente de incumplimiento de deberes a los propietarios afectados. En el supuesto de que la Administración no notificase resolución alguna en el plazo de veinte días, el interesado podrá dirigirse al órgano competente de la Comunidad Autónoma para que ejercite, en su caso, la subrogación en el ejercicio de la potestad expropiatoria.

Artículo 22.- SISTEMAS DE PUBLICIDAD

1.- Los ciudadanos tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector a través de alguno de los siguientes medios :

A) Consulta Urbanística : Expresará, en todo caso, el aprovechamiento tipo aplicable y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información, salvo que se trate de fincas rústicas, en cuyo caso, se hará referencia a su categoría, grado de protección y régimen de uso y edificación. La información deberá facilitarse en el plazo máximo de un mes.

B) Cédula urbanística : Se emitirán exclusivamente de las parcelas urbanas y urbanizables y recogerán de forma exhaustiva y en formato normalizado, la totalidad de las condiciones de edificación que afectan a la



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

parcela, así como los datos de aprovechamiento - tipo, real y apropiado- que se refieran a la misma.

2.- La Administración estará obligada, y los ciudadanos tendrán derecho, a que se remitan al Registro de la Propiedad copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de los deberes urbanísticos, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas. En el mismo sentido, será obligatorio comunicar al citado Registro cualquier variación en los datos de aprovechamiento urbanístico, así como de cualquiera de los actos inscribibles relacionados en el artículo 307 del TRLS.

3.- La Administración, por si o a petición de particulares, informará al Registro de la Propiedad de los terrenos y edificaciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación a los efectos previstos en el artículo 45 del TRLS.

4.- La aprobación del Proyecto de Urbanización y el acto de concesión de las licencias de edificación establecerá como condición de obligado cumplimiento la necesidad de que la utilización de cualquier medio publicitario referido a las mismas, deberá contener de forma visible la fecha de aprobación del planeamiento de aplicación y, en su caso, del de otorgamiento de la licencia. Los carteles situados a pie de obra contendrán, además, identificación del expediente administrativo que corresponda.

## TITULO SEGUNDO

### INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

#### CAPITULO 1 .- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

##### Artículo 23.- ASPECTOS GENERALES

1.- El Plan General, atendiendo a la clasificación del suelo establecida en el mismo, requiere el desarrollo posterior de sus determinaciones , que será tanto más complejo cuanto más generales sean estas para cada una de las clases de suelo.

2.- La aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo, dentro de los plazos y con las condiciones establecidas en este Plan, será requisito ineludible para la adquisición del derecho a urbanizar y, consecuentemente, para la incorporación de los propietarios de suelo al proceso urbanizador.

3.- Los particulares podrán proponer cualquiera de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en este capítulo, con excepción de los Programas de Actuación Urbanística que sólo lo serán por la Administración urbanística actuante, y con la única limitación de que la petición se produzca en los plazos expresamente establecidos en el Plan General. Fuera de dichos plazos no

existirá derecho al trámite siendo unicamente la Administración la competente para iniciar la tramitación de los correspondientes expedientes. En cualquier caso, los planes de iniciativa particular deberán ajustarse, en cuanto a su contenido y procedimiento, a lo establecido en los artículos 105 y 106 del TRLS y artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 24.- CLASES**

1.- De conformidad con lo precéptuado en el artículo 65-4 del TRLS, el Plan General se desarrollará, según los casos, a través de alguno o algunos de los siguientes instrumentos :

- A) Planes Parciales
- B) Planes Especiales
- C) Programas de Actuación Urbanística
- D) Estudios de Detalle

2.- La tramitación de tales instrumentos de ordenación se ajustará al procedimiento establecido en la normativa general de aplicación.

**Artículo 25.- PLANES PARCIALES (P.P)**

**1.- Objeto**

Tienen por objeto desarrollar los suelos clasificados como urbanizables programados, así como, los urbanizables no programados que cuenten con Programa de Actuación Urbanística.

## 2.- Dependencia jerárquica

No podrán redactarse sin que, previa o simultaneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General y bajo ningún concepto podrán modificar las determinaciones del mismo.

## 3.- Contenido

Sobre su contenido se aplicará lo preceptuado en el artículo 83 del TRLS y 45 del Reglamento de Planeamiento, así como el Capítulo III del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, sobre el Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, con las precisiones igualmente válidas para el restante planeamiento, siguientes:

a) La fijación de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, así como, la de centros culturales y docentes no podrán realizarse en zonas marginales, de difícil accesibilidad o en suelos poco aptos para la edificación.

b) La dotación de aparcamientos al aire libre, anejos a la red viaria, serán considerados siempre de titularidad pública y su cuantía será del 50% en playas de aparcamientos, de los que obligatoriamente hay que reservar, en aplicación de los estándares que fija el anexo al Reglamento de Planeamiento.

Para las áreas comerciales se establece una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

c) El Plan de Etapas determinará expresamente, sin perjuicio de los demás exigidos legalmente, los plazos de presentación de los proyectos de urbanización y, en su caso, de compensación o reparcelación. Estos últimos contendrán la cédula urbanística de cada parcela.

d) La no determinación expresa del carácter privado de las dotaciones señaladas en las letras c), d) y e), del artículo 83 del TRLS dará lugar a la consideración pública de las mismas.

e) El formato de presentación de la documentación ha de ser en DIN A-4, tanto la documentación escrita como los planos doblados en dicho formato. Se entregará además un soporte informático en disquetes de 3,5" en los formatos de presentación del documento y en ASCII para los textos y DXF para los gráficos. La base cartográfica será referida en las coordenadas de la Cartografía del Gobierno de Canarias.

**Artículo 26.- PLANES ESPECIALES (P.E)**

**1.- Clases .-**

A) Atendiendo a su dependencia jerárquica cabe distinguir entre :

a) Planes Especiales que desarrollen determinaciones del Plan General.

b) Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del Plan General.

B) Atendiendo a su contenido cabe distinguir entre :

- a) Planes Especiales de Reforma Interior.
- b) Planes Especiales de Protección del Paisaje.
- c) Planes Especiales de Protección de vías de comunicación.
- d) Planes Especiales de Protección de otros espacios.
- e) Planes Especiales de mejora del medio urbano o rural.
- f) Planes de Saneamiento.
- g) Planes Especiales de desarrollo de las infraestructuras básicas.
- h) Planes Especiales de Ordenación de recintos y conjuntos históricos-artísticos.
- i) Cualesquiera otras finalidades análogas

2.- Sobre su distinción, contenido y procedimiento serán de aplicación los artículos 84 a 90, ambos inclusive, del TRLS y los artículos 143 a 148, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento, así como el Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, del Reglamento de Contenido Ambiental para los Instrumentos de Planeamiento.

**Artículo 27.- PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA (PAU)**

**1.- Objeto**

Es la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado

de conformidad con el Plan General para la realización de unidades urbanísticas integradas.

## 2.- Contenido

Sobre su contenido y procedimiento de adjudicación, serán de aplicación los artículos 82 y 177 a 184, ambos inclusive, del TRLS y artículos 142.1 del Reglamento de Planeamiento con las siguientes especificidades :

a) A los efectos establecidos en el apartado (e) del artículo 177-3 del TRLS, las bases establecerán que la cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración será, como mínimo, del 20% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto.

b) La adjudicación del concurso conllevará la obligación de que el concursante seleccionado deposite, en concepto de garantía del exacto cumplimiento de sus compromisos, una fianza del 6 por ciento del coste estimado de ejecución de la urbanización. Dicha garantía, que podrá prestarse en metálico o mediante aval bancario, será ejecutada en caso de incumplimiento, expresamente declarado, previa audiencia del adjudicatario. Tal fianza será independiente de la que pueda exigirse en fases posteriores al amparo del art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 28.- ESTUDIOS DE DETALLE (E.D)

1.- Contenido

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 del TRLS y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo tendrán en cuenta el contenido de la instrucción de la CUMAC de fecha 26 de Junio de 1987.

2.- Tramitación

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Consejería de Política Territorial, en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento y desarrollado en el artículo 12 de la Ley de Disciplina Urbanística 7/1990 de Canarias.

3.- Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.



## CAPITULO 2 .- INSTRUMENTOS DE EJECUCION

### Artículo 29.- PROYECTOS DE URBANIZACION

#### 1.- Objeto

Son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar, en suelo urbano, las determinaciones del Plan General o de los Planes de Reforma Interior y, en suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, la realización material de las contenidas en este.

#### 2.- Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán sin perjuicio de lo señalado en el artículo 51 de estas Normas, los documentos y las determinaciones fijadas en los Artículos 92 del TRLS y 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento además de la siguientes :

a) Sin modificar los plazos establecidos en el Planeamiento, deberá incorporarse la programación de las obras de urbanización con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por fases diferenciadas y por técnico distinto del autor del Proyecto.

b) El mantenimiento de las obras de urbanización serán de la exclusiva cuenta del promotor en tanto se proceda a la recepción provisional de las mismas por la Administración o por la Entidad Urbanística Colaboradora que se constituya al efecto.

La utilización y puesta en funcionamiento de la urbanización , de forma total o parcial, no autorizada expresamente , no exonerará al promotor de la entrega de la misma en perfectas condiciones de acabado y funcionamiento sin que pueda imputarse a la Administración el coste derivado de tales usos clandestinos.

c) Las redes de distribución de aguas y de riego, se realizarán de forma separada. La red de riego deberá permitir la fácil utilización del sistema para servicio de la totalidad de la jardinería pública independientemente de las dimensiones que tengan las zonas verdes y espacios libres.

**Artículo 30.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS**

**1.- Objeto**

Son proyectos de obras que no desarrollando el planeamiento de forma integral, pretenden resolver aspectos concretos y/o parciales de obra pública, sea de nueva planta o, de reforma o reparación de infraestructuras y equipamientos existentes.

**2.- Innecesariedad de licencia**

Cuando tales proyectos estén incluidos en planes sectoriales o programas de inversiones de la Comunidad Autónoma , Cabildo Insular o Ayuntamiento de San Bartolomé, no será necesaria la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4-2 de la Ley 7/90, de 4 de Mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

### CAPITULO 3 . - INSTRUMENTOS DE GESTION

#### Artículo 31.- LA EJECUCION COMO FUNCION PÚBLICA

1.- La ejecución del planeamiento, como función pública, implica la competencia de la Administración urbanística actuante, para la dirección y control de la gestión urbanística. El ejercicio de tal competencia otorga a la Administración la facultad de fijar los mecanismos de gestión más adecuados para el cumplimiento de sus fines.

2.- Cuando el mejor cumplimiento de estos fines y objetivos lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible , a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión.

3.- La gestión urbanística procurará garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, posibilitando el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización , materializando al mismo tiempo, la recuperación de las plusvalías generadas por el proceso urbanizador para su reversión a la Comunidad.

4.- De conformidad con lo dispuesto en los artículo 143 y 144 del TRLS, la regla general para la ejecución del planeamiento será la actuación mediante unidades de ejecución que se

delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en la ejecución directa de los sistemas generales o de alguno de sus elementos y, excepcionalmente, en suelo urbano, cuando tal delimitación, ni siquiera de forma discontinua, se pueda conseguir lo que, en todo caso, debe resultar motivado.

Artículo 32.- DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

1.- Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación determinado en el planeamiento de entre los permitidos legalmente y, elegido libremente por la Administración.

2.- En virtud del Artículo 40 del TRLS, las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso. Estas podrán ser:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

3.- Las Unidades de Ejecución no definidas en este Plan General se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el Sistema de Compensación.

4.- En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y

los reales permitidos por el planeamiento, se producirá en la forma regulada en los artículos 186 y siguientes del TRLS con las precisiones contenidas en el artículo 36 de las presentes Normas.

**Artículo 33.- SISTEMAS DE COMPENSACIÓN**

**1.- Definición**

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendidos dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

**2.- Supuestos**

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

**A) Compensación en Polígono o Unidades de Ejecución de propietario único**

Cuando se trata de un sólo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación, pero sí la redacción del Proyecto de Compensación, donde se establezca el aprovechamiento total del Plan, los coeficientes de ponderación, la concreción del aprovechamiento correspondiente a la Administración o

compensación sustitutoria y la valoración de los costes de urbanización que se le asigne. La aprobación del instrumento de ordenación de la U.E. producirá la cesión de los terrenos de dotaciones, considerando que no se han efectuado las cesiones hasta que sean efectivas las correspondientes a dotaciones públicas y las correspondientes al aprovechamiento de la Administración.

**B) Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de varios propietarios**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

**3.- Obligaciones.**

**A) Ejecución del las obras de urbanización**

Repercutiendo el coste de las mismas entre la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación.

**B) Cesión de terrenos y obras de actuación**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General y los Planes que lo desarrollen.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario único o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

**4.- Proyectos de Compensación**

**A. Contenido**

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión debiéndose incorporar al Proyecto planos de delimitación de las fincas aportadas y de las fincas resultantes adjudicadas.

**B. Tramitación y formulación**

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión. pudiendo optarse por el procedimiento abreviado, regulado en el artículo 161 del TRLS.

### 5.- Incumplimiento y responsabilidades

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, a favor de la propia Junta.

El propietario único de una Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiese establecido.

## Artículo 34.- SISTEMA DE COOPERACION

### 1.- Objeto

El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Artículo 73 del Reglamento de Gestión y 162 de la TRLS.



## 2 .- Proyectos de Reparcelación

### A. Contenido

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión con la especificidad de que los planos de delimitación de las fincas aportadas y de las resultantes adjudicadas se redactarán a una escala comprendida entre 1:500 y 1:1.000.

### B. Tramitación y formulación

Los Proyectos de reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el artículo 165 y siguientes de TRLS y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

## Artículo 35.- SISTEMAS DE EXPROPIACION

### 1.- Objeto

Se aplicará por Unidades de Ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidas en la misma.

### 2.- Requisitos

La delimitación de las unidades de ejecución, a desarrollar por el sistema de expropiación,

deberá ir acompañado de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes y derechos, redactados con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzoza.

### 3.- Procedimiento

La Administración podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta, regulado en los artículos 218 a 224 del TRLS y artículos 201 a 204 del Reglamento de Gestión Urbanística, o por el procedimiento de expropiación individual conforme a la regulación contenida en la Ley de Expropiación Forzoza.

## Artículo 36.- ACTUACIONES ASISTEMATICAS

1.- La ejecución del planeamiento mediante las actuaciones asistemáticas no exonerará, a los propietarios del suelo afecto, del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los que se concretan las operaciones de ajuste entre el aprovechamiento real de la parcela y el patrimonizable por su titular, arbitrandose para ello la técnica de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

2.- A los efectos establecidos en el artículo 31.1 del TRLS deberá distinguirse entre las parcelas que tengan la consideración legal de solar, definida en el artículo 14 del TRLS, y aquellas que, aún siendo urbanas, carecen de tal condición. En este último caso, el derecho al aprovechamiento urbanístico no se podrá

patrimonializar hasta que se convierta la parcela en solar o se garantice la ejecución simultanea de la urbanización y edificación.

3.- La Administración podrá, en cualquier caso, requerir al solicitante de la licencia sobre una parcela sometida al régimen de actuaciones asistemáticas para que acredite o justifique el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del TRLS.

**Artículo 37.- OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES**

**1.- Obtención de Sistemas Generales**

**A) En Suelo Urbano o adscrito al mismo :**

a) Incluidos en áreas de reparto: mediante los procedimientos de compensación o reparcelación y, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) Excluidos de áreas de reparto: mediante expropiación u ocupación directa. Cualquiera que sea el mecanismo utilizable, deberá ejercitarse antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General, continuandose, en su caso, el procedimiento por los trámites establecidos en el artículo 202 del TRLS.

**B) En el Suelo Urbanizable Programado o adscrito al mismo: por ocupación directa o expropiación. En este último caso, la Administración se**

integrará, con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiese la superficie correspondiente a efectos de gestión.

2.- Obtención de dotaciones públicas de carácter local:

A) En Suelo Urbano.

a) Incluidos en unidades de ejecución: Son de cesión obligatoria y gratuita que se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

b) No incluidos en unidades de ejecución:

a') Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el artículo 27 del TRLS. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de la Propiedad, precedida de la que se practique en el de Transferencias de Aprovechamientos, producirá la adscripción a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

b') En defecto del anterior procedimiento, mediante expropiación u ocupación directa.

B) En Suelo Urbanizable. Se aplicará el mismo criterio que para las incluidas en unidades de ejecución en suelo urbano.

C) Los terrenos afectos a dotación en unidades de ejecución, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

### 3.- Ocupación Directa

Es la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. Será de aplicación el artículo 203 del TRLS en cuanto a sus requisitos y reglas de aplicación.

## TITULO TERCERO

### INTERVENCION ADMINISTRATIVA DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

#### CAPITULO 1 .- DE LAS LICENCIAS

##### Artículo 38.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.- Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 4 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística Territorial de Canarias incluso los promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, con la excepción recogida en el artículo 30.2 de estas Normas.

2.- También estará sujeto a licencia el ejercicio de las actividades comerciales, mercantiles e industriales, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y, en general, cualquier actividad o instalación susceptible de ser encuadrada en alguno de los supuestos previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.- Las licencias que afecten a edificios o conjuntos catalogados como patrimonio arquitectónico, deberán otorgarse por el Pleno de conformidad con lo previsto en el artículo 66.4 de estas Normas.

4.- Estarán sujetas a licencias las parcelaciones y segregaciones, debiendo acreditar previamente el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución para las que estén en suelo urbano o urbanizable programado.

#### Artículo 39.- LICENCIAS URBANISTICAS

##### 1.- Régimen General

a) Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por el artículo 242 y siguientes del TRLS, así como los artículos 4 al 9 de la Ley de Disciplina Urbanística Territorial de Canarias.

b) En virtud del artículo 5 de la Ley de Disciplina Urbanística Territorial de Canarias el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

c) La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General; de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

d) El ejercicio de la potestad establecida en el artículo 33-2 del TRLS sobre autorizaciones simultaneas de la urbanización y/o edificaciones tendrá carácter excepcional y, en todo caso, deberá atenerse a las siguientes condiciones:

1) Se deberá haber cumplido los deberes de cesión y equidistribución dentro de los plazos fijados y antes del otorgamiento de la licencia.

2) El promotor de la urbanización, coincida o no con el peticionario de la licencia, no podrá encontrarse en situación de incumplimiento declarada expresamente o no de los deberes o plazos establecidos por el planeamiento o la legislación.

3) Ni el promotor de la urbanización ni el peticionario de la licencia podrán haber sido declarados expresamente incumplidores en ninguna actuación urbanística realizada en el término municipal en los cuatro años anteriores a la petición de licencia.

4) A los efectos de garantizar el cumplimiento del compromiso establecido en el artículo 41.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el peticionario de la licencia deberá depositar, en concepto de fianza, el 6 (seis) por ciento del coste estimado de las obras de la edificación pretendida. Dicha garantía, que podrá prestarse en metálico o mediante aval, será ejecutada en caso de incumplimiento, expresamente declarado previa audiencia del afectado, todo ello sin perjuicio de cuantas otras medidas sean adoptadas legalmente.

## 2.- Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el



artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en los artículos 8 al 11 ambos inclusive de la Ley de Disciplina Urbanística Territorial de Canarias.

A todos los efectos la solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada, en atención a los diferentes tipos de licencias, de la documentación siguiente:

**A) Licencia de parcelación, segregación o cualquier otro acto de división o agrupación de fincas**

a) En Suelos Urbanos o Urbanizables: Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

b) En Suelos Rústicos: Deberá acompañarse plano de planta a escala 1:1000 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, en lo que afecta a la finca y plano de situación y emplazamiento a escala 1:5.000.

**B) Licencias de edificación (Obra mayor)**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- b.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala este Plan General para que pueda ser edificada.
- b.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en la zona que así lo exija las Ordenanzas o Normas particulares.

C) Licencias de edificación (Obra menor)

1.- Se considerarán obras menores a efectos de licencia municipal aquellas que atiendan exclusivamente a la reparación, conservación o mejora de la edificación, y que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no supongan alteración a los aprovechamientos edificatorios.
- b) Que no supongan alteración de ningún tipo en las fachadas exteriores ni la transformación interior en más de un 60% de la distribución existente.
- c) Que no suponga cambios de los elementos estructurales de la edificación ni de configuración arquitectónica.
- d) Que no suponga alteración en las redes de instalaciones comunes a varios propietarios.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

e) Que no pretendan cambiar el uso admitido por el plan y la licencia expedida para el inmueble.

f) Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en este Plan General.

2.- Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

a. Plano de situación de la obra.

b. Croquis acotado de lo que se pretende realizar perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados en planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente la construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

c. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

d. Presupuesto real de las obras.

e. Firma del contratista que vaya a realizar las obra.

**D) Licencia de apertura**

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demas Disposiciones Reglamentarias.

**Artículo 40.- AUTORIZACIONES CONCURRENTES**

**1.- Regimen general:**

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica la falta de dicha autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

**2.- Autorizaciones en Suelo Rústico**

En todo el ámbito del Suelo Rústico la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras de construcción, están sujetas a régimen de autorización previa, derivado de la Ley 5/1987 de 7 de abril sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico.

### 3.- Autorizaciones previas a Apertura

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de aquella, según dispone el artículo 22.3. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### Artículo 41.- CADUCIDAD Y PRÓRROGA

La caducidad y prórroga de las licencias quedarán definidas en el acto de otorgamiento. En su defecto, caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades . El plazo de finalización de las obras, salvo que en la licencia se disponga otra cosa, será de seis meses desde la concesión de la misma.

Artículo 42.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y CAMBIO DE USO

Terminada la construcción de un edificio, cualquier que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberá solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuesto en la licencia de construcción, otorga la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan General o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina, será necesario evaluar como incide el nuevo uso pretendido y que se analicen los distintos impactos que puedan generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia, y en su caso la conveniencia u oportunidad de modificar el planeamiento en aquellos supuestos en que el uso pretendido no resultase amparado en la legislación vigente.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea deberá tener en cuenta lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

## CAPITULO 2 .- DE LAS ORDENES DE EJECUCION

### Artículo 43.- ORDENES DE EJECUCIÓN

Todo propietario de terrenos y/o edificaciones tiene el deber genérico de destinarlos efectivamente al uso en cada caso otorgado por el planeamiento y a conservarlos, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, uso y conservación así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón de interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el artículo 246 del Texto Refundido de la Ley del Suelo; artículo 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### Artículo 44.- DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO

El artículo 247 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

No obstante , la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

## TITULO CUARTO

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### Artículo 45.- OBJETO Y CONTENIDO

1.- Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

2.- Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínima que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

#### Artículo 46 .- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

##### 1.- Alineaciones oficiales

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como de los Planes Parciales aprobados.

A. Definen la línea de separación entre la superficie de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres.

B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano o al suelo urbanizable.

C. Definen la delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistema general o local.

## 2.- Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle. En caso de ser variable se tomará la menor medida.

## 3.- Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

## 4.- Parcela

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de

construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

**5.- Frente de parcela**

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial de la misma.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

**6.- Fondo de parcela**

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

**7.- Parcela edificable**

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanística fijadas para su zona por este Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

A. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza, a excepción de las parcelas residuales con consolidación en todos sus linderos que permitan edificar al menos una vivienda.

C. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).

D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

#### 8.- Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras, conexión de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización

establecen las Normas del Plan General en su Título Quinto.

## 9.- Espacios libres de parcela

### A) DEFINICION

Se entiende por espacio libre en cada parcela las zonas exentas de edificación, no edificables o no edificadas, resultantes de la aplicación de las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes y comprendidas dentro de su perímetro.

Todos los espacios libres así definidos, deberán mantener su carácter complementario de expansión y esparcimiento de la edificación principal, ajardinados mediante plantaciones o jardineras adecuadas. Deberá realizarse una plantación de árboles de gran porte en proporción de uno cada 50 m<sup>2</sup> o fracción de suelo y uno cada 7 mts lineales en colindancia con las vías públicas. En los Proyectos de Edificación se presentará plano de jardinería, especificando tanto las plantaciones como los elementos de obra de parterres y cierres de la parcela.

### B) CLASIFICACION

B1) Privados .- Es la parte no edificable de la parcela que tiene previsto un uso privado exclusivo de su titular.

B2) Comunitarios .- Es la parte no edificable de la parcela que, pese a su carácter privado, es

susceptible de uso por la totalidad de los usuarios de la edificación que ocupa la parcela.

B3) Públicos .- Son los integrantes de espacios libres privados no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad privada son de uso público general sin perjuicio de que las condiciones de acceso al mismo puedan ser gratuitas u onerosas.

Por su naturaleza, los espacios libres serán definidos en la documentación integrante de cada proyecto como de Uso Público, Comunitario o Privado.

En los sectores turísticos, la totalidad de las áreas inedificables de las parcelas privadas, tendrán la misma consideración y régimen jurídico que los espacios libres y zonas verdes públicas, a los efectos de la imprescriptibilidad de la potestad de la Administración Pública para recuperar tal suelo libre de edificación.

#### C) CONDICIONES DE USO

En los espacios libres de parcela solo podrán realizarse las siguientes obras :

a) Rampas y escaleras de acceso a plantas a distinto nivel en caso de que estas estuviesen debidamente autorizadas por la Ordenanza Urbanística vigente.

b) Instalación de depósitos subterráneos sujetos al cumplimiento de su normativa específica.

- c) Aparcamientos en superficie.
- d) Acondicionamiento de jardinería.
- e) Obras auxiliares de acondicionamiento, vallas, accesos, elementos ornamentales, enlaces peatonales, etc.
- f) Obras abiertas, piscinas, pérgolas y kioskos desmontables, en las condiciones definidas más adelante.

D) KIOSKOS DE PISCINA

En los espacios libres de uso comunitario de parcelas podrán autorizarse kioskos para servicio de la piscina, sin que seán computables para la ocupación y edificabilidad, cumpliendo los siguientes requisitos :

- a) Que se trate de espacios destinados a bebidas y comidas sin elaboración, como extensión de bar o restaurante principal.
- b) Que se destinen exclusivamente a los usuarios de los alojamientos turísticos, no prestando servicios fuera del perímetro de la parcela.
- c) Que esten ubicados en zonas interiores de la parcela, próximos a la terraza-solarium y no en zonas exteriores de separación a linderos.
- d) Que esten dotados de una pequeña barra sin acceso interior por el público.



e) Que esten abiertos en todo su perímetro, no adosados a ningún cuerpo de edificación y coonstruidos con elementos ligeros, facilmente desmontables y claramente diferenciados de la edificación principal.

f) Que su superficie cubierta no sea superior a los 25 m2.

E) ELEMENTOS DE PROTECCION

a) Los elementos de protección autorizados, sombrillas y toldos ligeros, podrán ser plegables y enrollables con la altura y fondo que se establezca específicamente en cada caso, fijados a las fachadas de los locales a los que sirvan, modulares con apoyos verticales de sección máxima circular de 2,5" o bién individuales, aislados y plegables con objeto de poder ser retirados y almacenados fuera de las horas de servicio al público.

Requerirán un tratamiento estético unitario por parte de cada Comunidad de Propietarios, exigiendose el mantenimiento necesario para que permanezcan en perfecto estado de conservación.

Quedan terminantemente prohibido establecer sobre los espacios libres cualquier tipo de estructura permanente y todas las obras de fábrica y manpostería cuya retirada produzca escombros, con excepción de los contenidos en el apartado C) y de los Kioskos de piscinas.

b) Los elementos cortavientos, en los lugares autorizados de cada edificio, deberán respetar una separación mínima de 15 cms. con el volado, cuando éste exista.

#### F) UTILIZACION DE TERRAZA

La utilización de terraza para uso público requerirá en todo caso la obtención del permiso municipal preceptivo, con la presentación de todos los elementos necesarios para su acondicionamiento, de tal forma que la solicitud de autorizaciones parciales por elementos aislados determinará la revisión de las concedidas con anterioridad.

Siempre que ello resulte posible y, en todo caso, cuando se trate de utilización de áreas comunitarias, las solicitudes deberán presentarse mediante un estudio conjunto avalado con la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Toda solicitud parcial posterior deberá adaptarse al proyecto común.

Queda terminantemente prohibido la supresión in consentida de plazas de aparcamientos o de zonas ajardinadas en parcelas para su transformación en terrazas.

Con objeto de evitar las molestias derivadas de los cruces de servicio con el tráfico peatonal, las terrazas estarán preferentemente en contacto con el local al que sirvan, quedando prohibida su incorporación permanente a los mismos.

Las terrazas no podrán ser cerradas perimetralmente ni cubiertas con carácter permanente.

En cada parcela, se presentará una propuestas para utilización de terraza, con definición de los elementos a utilizar, quedando prohibido fuera de las zonas previstas la instalación de mercancías, expositores, neveras y otros elementos auxiliares.

#### G) PUBLICIDAD

Sin perjuicio de las especificaciones en las vigentes ordenanzas, queda prohibida la publicidad de marcas y productos en el interior de las parcelas que seán visibles desde la vía pública.

Los rótulos indicadores del nombre y actividad de los locales quedarán siempre situados en la fachada de los mismos, sin sobresalir del pretil de la cubierta o línea superior del forjado, sujetos a la autorización preceptiva.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de rótulos aislados colectivos, indicadores de los locales existentes en una parcela o zona comercial contenidos dentro de los límites perimetrales de la misma parcela y respondiendo a un proyecto unitario.

**Artículo 47.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES**

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipo de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza :

- \* Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- \* Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- \* Condiciones de forma y buena construcción.

**Artículo 48.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS**

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

**1.- Retranqueo de fachada**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima contada desde el elemento más saliente que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

Quedan exceptuados de este cómputo los aleros que no sobresalgan más de 0,50 m y los balcones.

## **2.- Retranqueo a lindero**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela, contabilizada de igual forma que ha quedado establecido en el apartado anterior.

## **3.- Area de movimiento**

Se entenderá como área de movimiento, el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

## **4.- Fachada de la construcción. Línea de fachada**

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación fija a fachada.

## **5.- Alineación fija a fachada**

Es la alineación definida en los planos de

ordenación del Plan General, o de los Planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

#### 6.- Rasante oficial

A los efectos de aplicación de este Plan General, se define la rasante oficial como el nivel de referencia para contabilizar la altura de la edificación.

Se concreta este nivel con referencia a dos puntos que son:

a) El nivel definido por el bordillo de la acera del vial a que dé frente la parcela en su punto medio.

b) El nivel actual del terreno en el que se va a situar la edificación (rasante natural) con el punto medio de la línea de la fachada que dá frente al vial de acceso a la parcela.

Es sobre estos dos conceptos de rasantes, sobre los que se regula la altura de la edificación.

#### 7.- Chaflanes

En el suelo urbano la línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a las alineaciones que figuran en los documentos gráficos del Plan, recogiendo los chaflanes que a continuación se especifican en función del ancho de las vías:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

<u>Ancho de la vía</u>	<u>Dimensiones del chaflan</u>
Menor o igual a 10 m.	3 metros
Mayor de 10 m. y menor o igual de 15 m.	4 metros
Mayor de 15 m. y menor o igual de 20 m.	5 metros
Mayor de 20 m.	7 metros

---

Se podrá autorizar dimensiones menores sólo en los casos en que la aplicación estricta del presente baremo, suponga un pérdida sustancial del aprovechamiento de la parcela, siempre contando con informe positivo previo de la Comisión Informativa correspondiente u órgano que lo sustituya.

La existencia de chaflanes de menor dimensión en las edificaciones existentes en el cruce de calles de que se trata, no será causa eximente del cumplimiento de las dimensiones establecidas en este Plan, salvo en el caso indicado en el párrafo anterior.

La medida del chaflan se efectuará sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina correspondiente.

Si la parcela tiene linderos frontales a dos calles de distinto ancho, el chaflan será el correspondiente a la vía de mayor dimensión.

En el chaflan regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc., que en el resto de las fachadas.

El Consejo de Política Territorial, por Orden departamental con fecha... 0.2.FEB. 2001  
accede a lo solicitado en el presente expediente.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
N O R M A T I V A

Las Palmas de G. C., a 14 JUN 2002

En el Suelo Urbanizable de los Planes Parciales determinarán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones específicas que les correspondan.

Artículo 49.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS

1.- Edificabilidad

Es la relación que expresa la cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente entre m2. de superficie construable y m2. de suelo disponible

En el Suelo Urbanizable Programado se refiere a todo el terreno bruto del sector o el polígono.

En el Suelo Urbano queda referido a la superficie de la parcela neta comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar balcones no computarán a efectos de aplicación de este parámetro, pero si computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas, así como las terrazas y pasillos abiertos.

En las edificaciones turísticas y con objeto de potenciar la calidad de las mismas, el cómputo de las terrazas y pasillos abiertos se hará según la siguiente tabla :

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia de 24 de noviembre de 2006, recaída en el RCA nº 873/2001, queda anulado el art. 49.1 del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la redacción dada por la Modificación Parcial nº 11, quedando en vigor el artículo originalmente aprobado.

Secretaría de la COTMAC  
14 de noviembre de 2007

**ANULADO**



En el Suelo Urbanizable, los Planes Parciales determinarán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones específicas que les correspondan.

**Artículo 49.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS**

*El Consejero de Política Territorial, por Orden departamental con fecha..... 0.2.FEB..2001... acordó la aprobación definitiva del presente expediente.*

*Las Palmas de G. C., a..... de..... 1.4.JUN.2002*



**1.- Edificabilidad**

Es la relación que expresa cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente entre m2 de superficie construible y m2 de suelo disponible.

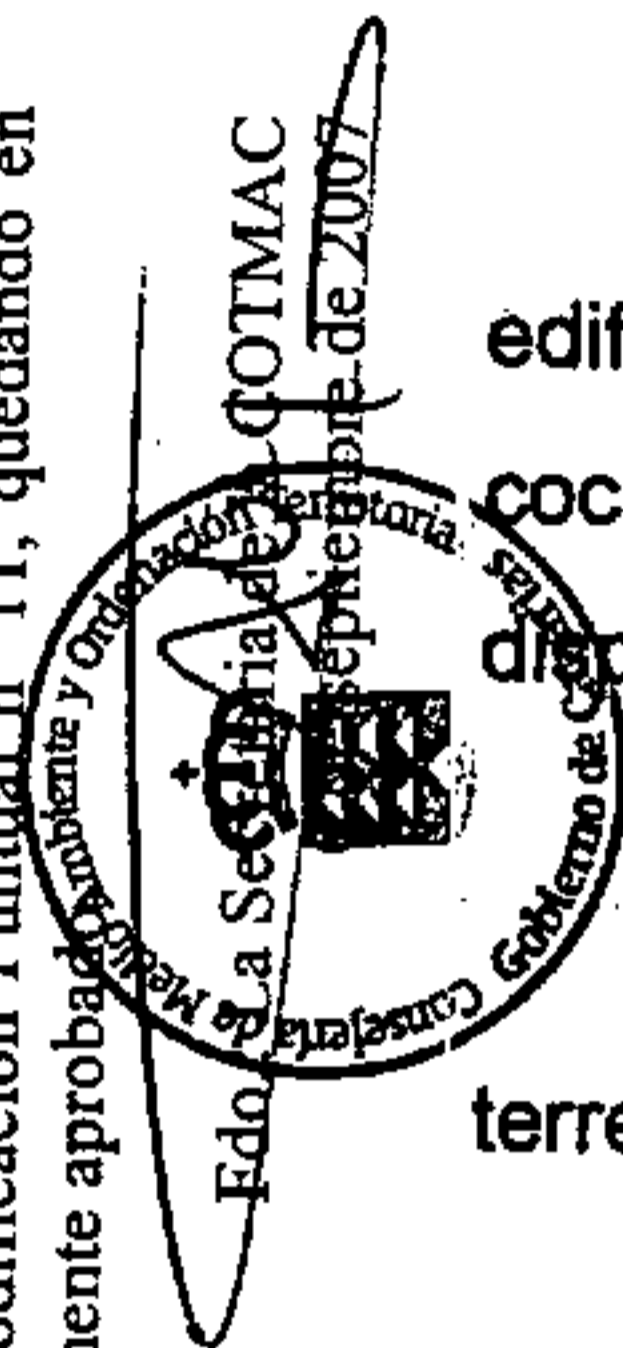
En el Suelo Urbanizable programado se refiere a todo el terreno bruto del sector o el polígono.

En el Suelo Urbano queda referido a la superficie de la parcela neta comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar balcones no computarán a efectos de aplicación de este parámetro, pero si computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas, así como las terrazas y pasillos abiertos.

En las edificaciones de hoteles y hoteles – apartamentos, con objeto de potenciar la calidad de los mismos, el cómputo las superficies construida de pasillos abiertos, terrazas, se hará de acuerdo con la siguiente tabla:

Establecimiento de 5 estrellas .....	10%
Establecimiento de 4 estrellas .....	20%
Establecimiento de 3 estrellas .....	30%
Resto de los establecimientos .....	50%

Diligencia para hacer constar que en ejecución de Sentencia de 24 de noviembre de 2006, recaída en el RCA nº 873/2001, queda anulado el art. 49.1 del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la redacción dada por la Modificación Puntual nº 11, quedando en vigor el artículo originalmente aprobado.



**ANULADO**

Las Palmas de G. C., a.....  
14 JUN 2008

En las parcelas hoteleras de los suelos de Meloneras 2-A, 2-B y el Salobre Golf, se permitirá un aumento del 20% de su edificabilidad, siempre y cuando ~~no se supere la~~ edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel. La ordenación de los volúmenes se hará en relación con las características del terreno y el paisaje, de tal forma que su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y los puntos de vistas mas frecuentes, así como la mejor disposición de vistas desde los edificios sobre otros y del conjunto hacia los paneles exteriores sea la mas adecuada.

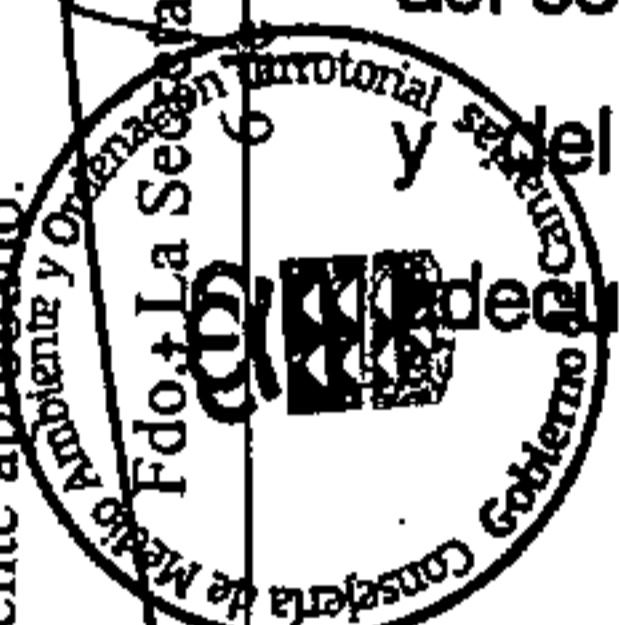
La superficie destinada a locales comerciales de venta, que estarán incluidos en su totalidad en la superficie de complementario, en hoteles y hoteles - apartamentos, no podrá ser superior en su cómputo total a 250 m<sup>2</sup>e hasta 1.200 camas y a 500 m<sup>2</sup>e en hoteles de mas de 1.200 camas, pudiéndose instalar bajo rasante si su fachada queda totalmente abierta hacia el espacio interior de la parcela (jardines o zona de piscina).

En los edificios de viviendas unifamiliares la superficie de porches y terrazas cubiertas no computarán si su profundidad (medida perpendicular desde la fachada) no es superior a 2,20 mts. El exceso sobre esta medida y hasta 4,00 metros de profundidad (máximo permitido) computará al 50% de su superficie

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Los semisótanos computarán proporcionalmente en la parte que sobresalga sobre la rasante, medido hasta la parte inferior del forjado, a excepción de los que se localicen en parcelas hoteleras.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia de 24 de noviembre de 2006, recaída en el RCA n.º 873/2001, queda anulado el art. 49.1 del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la redacción dada por la Modificación Puntual n.º 11, quedando en vigor el artículo originalmente aprobado.

Fdo. La Sección de Política Territorial y Ordenación Urbana de la COTMAC  
6 de septiembre de 2007



**ANULADO**

En el Suelo Urbanizable, los Planes Parciales determinarán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones específicas que les correspondan.

**Artículo 49.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS**

**1.- Edificabilidad**

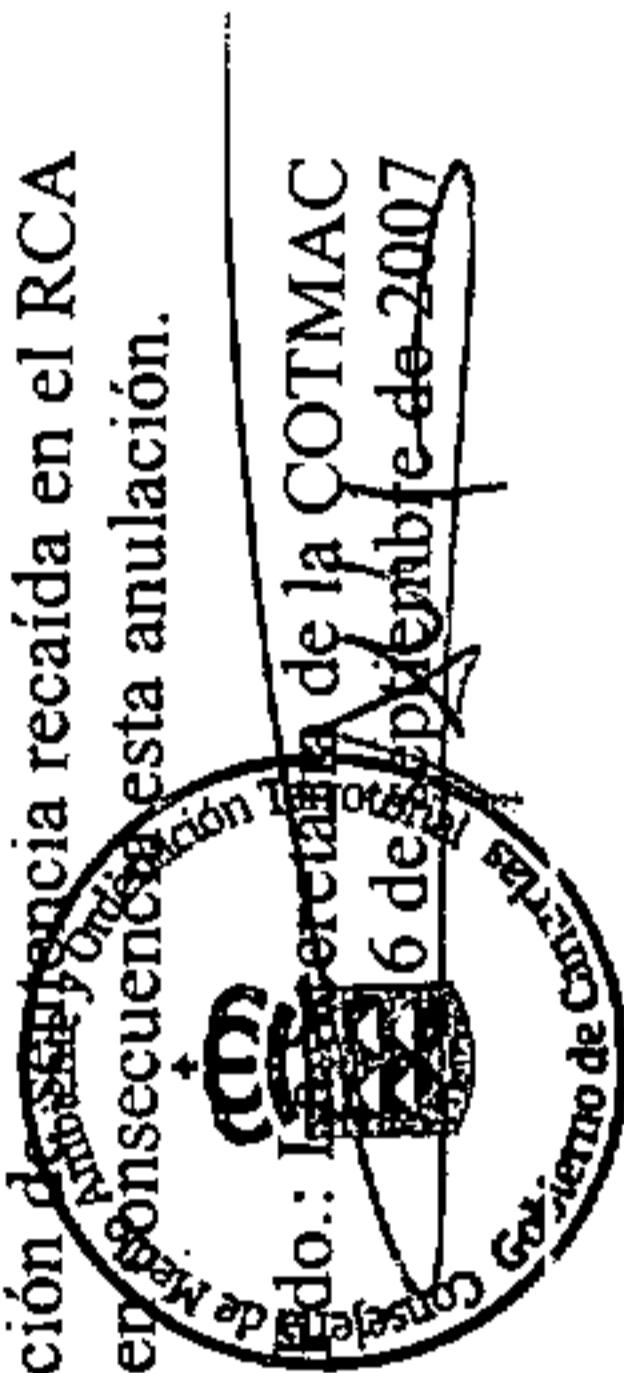
Es la relación que expresa la cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente entre m<sup>2</sup>. de superficie construible y m<sup>2</sup>. de suelo disponible.

En el Suelo Urbanizable Programado se refiere a todo el terreno bruto del sector o el polígono.

En el Suelo Urbano queda referido a la superficie de la parcela neta comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar balcones no computarán a efectos de aplicación de este parámetro, pero si computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas, así como las terrazas y pasillos abiertos.

En las edificaciones turísticas y con objeto de potenciar la calidad de las mismas, el cómputo de las terrazas y pasillos abiertos se hará según la siguiente tabla :

Diligencia para hacer constar que el artículo 49.1 en su redacción original produce todos sus efectos como consecuencia de la ejecución de esta ordenanza recaída en el RCA n° 873/2001, levantando en consecuencia esta anulación.



El Consejo de Política Territorial, por Orden departamental con fecha..... 0.2.FEB..2001..... acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G. C., a..... de..... 14 JUN. 2002.....

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**  
**N O R M A T I V A**

- Complejo de 5 estrellas ..... 10%
- Complejo de 4 estrellas ..... 20%
- Complejo de 3 estrellas ..... 30%
- Resto ..... 50%

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Los semisótanos computarán proporcionalmente en la parte que sobresalga sobre la rasante, medido hasta la parte inferior del forjado, a excepción de los que se localicen en parcelas hoteleras.

cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la terminación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts, se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts.

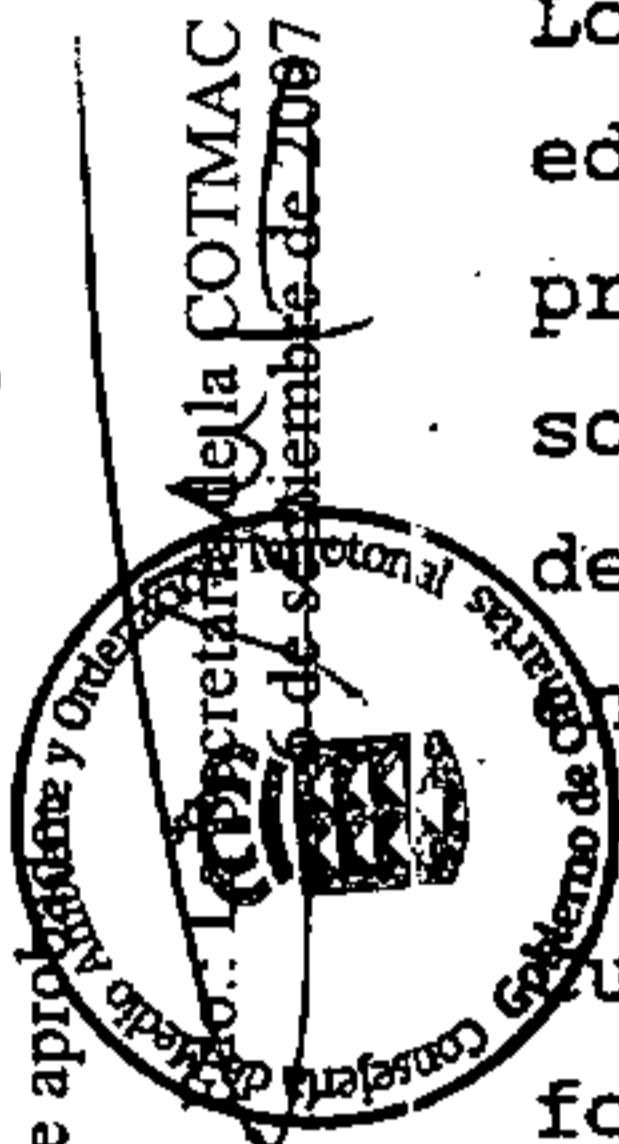
**2.- Superficie máxima construible sobre rasante**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, (parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan General. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m2 construidos.

**3.- Edificación bajo rasante**

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia de 24 de noviembre de 2006, recaída en el RCA nº 873/2001, queda anulado el art. 49.1 del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la redacción dada por la Modificación Puntual nº 11, quedando en vigor el artículo originalmente aprobado.



**ANULADO**

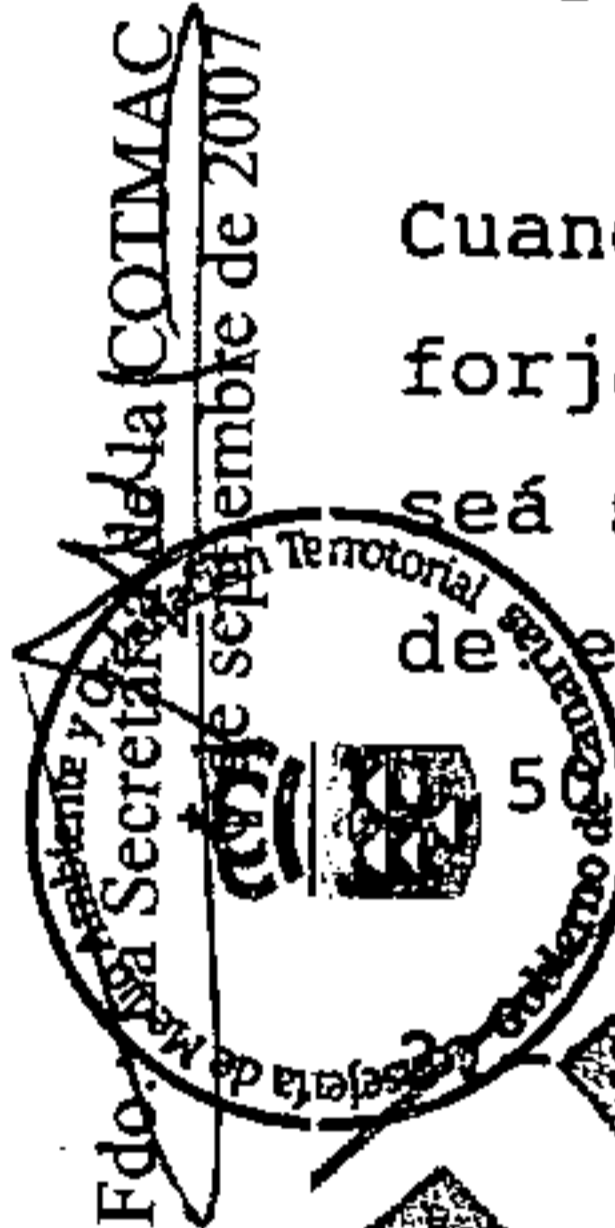
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

Complejo de 5 estrellas ..... 10%  
Complejo de 4 estrellas ..... 20%  
Complejo de 3 estrellas ..... 30%  
Resto ..... 50%

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Los semisótanos computarán proporcionalmente en la parte que sobresalga sobre la rasante, medido hasta la parte inferior del forjado, a excepción de los que se localicen en parcelas hoteleras.

Diligencia para hacer constar que el artículo 49.1 en su redacción original produce todos sus efectos como consecuencia de la ejecución de sentencia recaída en el RCA nº 873/2001, levantando en consecuencia esta anulación.



Cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts. Se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 5 mts.

### Superficie máxima construible sobre rasante

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, (parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan General. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m2 construidos.

### 3.- Edificación bajo rasante

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda

bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48.

Se permite su ejecución en los suelos urbanos con las siguientes limitaciones :

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene ventilación directa al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, o almacenamiento. En las edificaciones destinadas a uso especializados (sanitarios o deportivos) se permitirá la localización en sótanos de instalaciones propias del uso característico de la parcela, tales como quirófanos, salas de rehabilitación, gimnasios, saunas y similares. En parcelas hoteleras, podrán ubicarse en sótanos los vestuarios, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias del mismo.

Se considera semisótano, la parte de la edificación cuyo techo no sobresale en ningún punto del terreno más de 1,00 mt sobre la altura de la rasante oficial medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En los sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente, en las edificaciones existentes se respetará la altura fijada por la Normativa del Plan Parcial, en las nuevas edificaciones se respetará el Plan General. En los semisótanos no se permitirán usos

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia de 24 de noviembre de 2006, recaída en el RCA nº 873/2001, queda anulado el art. 49.1 del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la redacción dada por la Modificación Puntual nº 11, quedando en vigor el artículo originalmente aprobado.

La Secretaría de la COITMAC  
6 de septiembre de 2007

Cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts., se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts.

**2.- Superficie máxima construible sobre rasante**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan General. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m2 construidos.

El Consejo de la Junta Territorial, por Orden departamental con fecha... 02 FEB. 2001... acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a... 14 JUN. 2002

**3.- Edificación bajo rasante**

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48.

**ANULADO**

Se permite su ejecución en los suelos urbanos con las siguientes limitaciones:

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene contacto directo al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera o a través del patio inglés en viviendas unifamiliares. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, vestuarios o almacenamiento. En las edificaciones destinadas a uso especializados (sanitarios o deportivos) se permitirá la localización en sótanos de instalaciones propias del uso característico de la parcela, tales como quirófanos, salas de rehabilitación, gimnasios, saunas y similares. En parcelas hoteleras de todas las tipologías,

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48.

Se permite su ejecución en los suelos urbanos con las siguientes limitaciones :

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene ventilación directa al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, o almacenamiento. En las edificaciones destinadas a uso especializados (sanitarios o deportivos) se permitirá la localización en sótanos de instalaciones propias del uso característico de la parcela, tales como quirófanos, salas de rehabilitación, gimnasios, saunas y similares. En parcelas hoteleras, podrán ubicarse en sótanos los vestuarios, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias del mismo.

Se considera semisótano, la parte de la edificación cuyo techo no sobresale en ningún punto del terreno más de 1,00 mt sobre la altura de la rasante oficial medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En los sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente, en las edificaciones existentes se respetará la altura fijada por la Normativa del Plan Parcial, en las nuevas edificaciones se respetará el Plan General. En los semisótanos no se permitirán usos



vivideros, tolerándose los mismos usos que en los sótanos. JUN. 2002

En las parcelas destinadas al uso específico de hoteles y aparthoteles se podrá utilizar el semisótano para instalación de bares o discotecas, pero no de restaurantes.

Queda prohibido el uso industrial en semisótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento, y éste se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica para esta normativa.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliar de residencia permanente y de segunda residencia, el sótano y/o el semisótano podrá utilizarse para usos complementarios de la propia vivienda, tales como salas de juego, bodegas, etc., pero nunca para dormitorios. Esto será aplicable, también, en aquellas parcelas en zona turística que acrediten fehacientemente que se estén destinando a vivienda unifamiliar de residencia permanente o segunda residencia, y que por su complejidad, son imposibles definir en planos.

La superficie y proyección en planta de los sótanos y semisótanos nunca podrá sobrepasar la que para la edificación sobre rasante esté admitida, debiendo cumplir las condiciones del índice de ocupación, fondo edificable y retranqueos a alineaciones y linderos especificadas para la zona de ordenanza.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

vivideros, tolerándose los mismos usos que en los sótanos.

En las parcelas destinadas al uso específico de hoteles y aparthoteles se podrá utilizar el semisótano para instalación de bares o discotecas, pero no de restaurantes.

Queda prohibido el uso industrial en semisótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento, y éste se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica para esta normativa.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliar de residencia permanente y de segunda residencia, el sótano y/o el semisótano podrá utilizarse para usos complementarios de la propia vivienda, tales como salas de juego, bodegas, etc., pero nunca para dormitorios. Esto será aplicable, también, en aquellas parcelas en zona turística que acrediten fehacientemente que se estén destinando a vivienda unifamiliar de residencia permanente o segunda residencia, y que por su complejidad, son imposibles definir en planos.

La superficie <sup>de ocupación</sup> y proyección en planta de los sótanos y semisótanos nunca podrá sobrepasar la que para la edificación sobre rasante esté admitida debiendo cumplir las condiciones del índice de ocupación, fondo edificable y retranqueos a alineaciones y linderos especificadas para la zona de ordenanza.

Como excepcionalidad, ~~en los~~ complejos turísticos existente se permitirá la edificación bajo rasante, en un solo volúmen, con prohibición expresa de usos vivideros con un máximo de 3 m<sup>2</sup>e/cama. La apertura de los establecimientos estarán vinculadas al complejo.

#### 4.- Ocupación de parcela

Es la cantidad que puede ocuparse, en proyección horizontal, del suelo de cada parcela por la edificación.

No se computará a estos efectos la proyección sobre los espacios de uso y dominio público de los aleros, balcones, terrazas ni cuerpos volados.

En el caso de aleros, balcones, terrazas voladas y cuerpos volados cuya proyección horizontal quede incluida dentro del límite de la parcela esta proyección computará a efectos de ocupación de parcela, con la excepción de los aleros inferiores a 35 cms.

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Para su regulación se especifican dos parámetros diferentes: el porcentaje de ocupación y el fondo edificable, cuya aplicación depende de la zona de ordenanza, pudiendo exigirse la aplicación de ambas conjuntamente.

Como excepcionalidad, en los complejos turísticos existente se permitirá la edificación bajo rasante, en un solo volúmen, con prohibición expresa de usos vivideros con un máximo de 3 m<sup>2</sup>e/cama. La apertura de los establecimientos estarán vinculadas al complejo.

#### 4.- Ocupación de parcela

Es la cantidad que puede ocuparse, en proyección horizontal, del suelo de cada parcela por la edificación.

No se computará a estos efectos la proyección sobre los espacios de uso y dominio público de los aleros, balcones, terrazas y cuerpos volados.

En el caso de aleros, balcones, terrazas voladas y cuerpos volados, cuya proyección horizontal quede incluida dentro del límite de la parcela esta proyección computará a efectos de ocupación de parcela, con la excepción de los aleros inferiores a 35 cms.

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Para su regulación se especifican dos parámetros diferentes: el porcentaje de ocupación y el fondo edificable, cuya aplicación depende de la zona de ordenanza, pudiendo exigirse la aplicación de ambas conjuntamente.

**5.- Porcentaje de ocupación de parcela**

Es el índice que expresa la máxima cantidad posible de suelo a ocupar por la edificación, definida en el punto anterior, en función de la superficie total de la parcela. Se expresa en porcentaje (%).

**6.- Fondo edificable**

Indica la máxima profundidad que puede alcanzar la edificación, diferenciando la planta baja y las altas, medida esta profundidad desde la alineación oficial de la parcela.

Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior en toda la longitud de la fachada.

**Artículo 50.- CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN**

Con caracter general los edificios deberán proyectarse y ejecutarse atendiendo a la necesidad de facilitar las condiciones de accesibilidad a los discapacitados físicos debiendose establecer con caracter obligatorio la habilitación de rampas de acceso a los edificios, complejos y locales que se encuentren a distinta cota de la acera a que den frente.

**1.- Tipos edificatorios**

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

General. Su elección se basa en los propios existentes en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana que vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipo admisibles son los siguientes:

- A. Edificación entre medianeras.
- B. Edificación aislada.
- C. Edificación adosada.

2.- Altura de la edificación (H)

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A. Regimen general

Desde la rasante oficial de la acera, o en defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, que forma el techo de la fachada y medida en punto medio de esta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el parámetro vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

Tambien puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta) se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

Las entreplantas en parcelas de uso hotelero y comercial (en parcela exclusiva) no se computarán como planta pero si como superficie construida.

B. En las calles con pendiente superior al 8%

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 mts. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2,0 mts. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

C. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

En aquellas edificaciones que tengan que dar frente a dos calles de diferentes rasante, se presentan dos casos diferenciados:

En parcelas de esquina cuyas fachadas no excedan de 20 m., se tomará como rasante la más baja de

ambas. Si las fachadas miden más de 20 m. se podrá fraccionar en tramos y se aplicará la rasante del punto medio de cada tramo.

En parcelas con dos frentes opuestos dando a calles de diferente pendiente, se dividirá la edificación en dos mitades, y con una tolerancia de  $\pm 0,5$  m. y a cada mitad se le aplicará la rasante de la calle a la que dé frente.

#### D. Edificación en ladera

Se entiende por edificación en ladera aquella que se sitúa en parcelas cuya pendiente teórica, medida perpendicularmente al vial a que de frente es superior al 20%. Se presentan dos casos diferenciados :

a) Parcelas con pendiente ascendente desde el vial.

b) Parcelas con pendiente descendente desde el vial.

Para la edificación en estas parcelas se podrá recurrir a la ordenanza de "edificación escalonada" que se define en el apartado siguiente o bién a las condiciones que se especifican a continuación :

a) Parcelas con pendiente ascendente : Se regirán por las condiciones de edificación de sus correspondientes ordenanzas, tomando como rasante la del vial que da frente a la parcela.



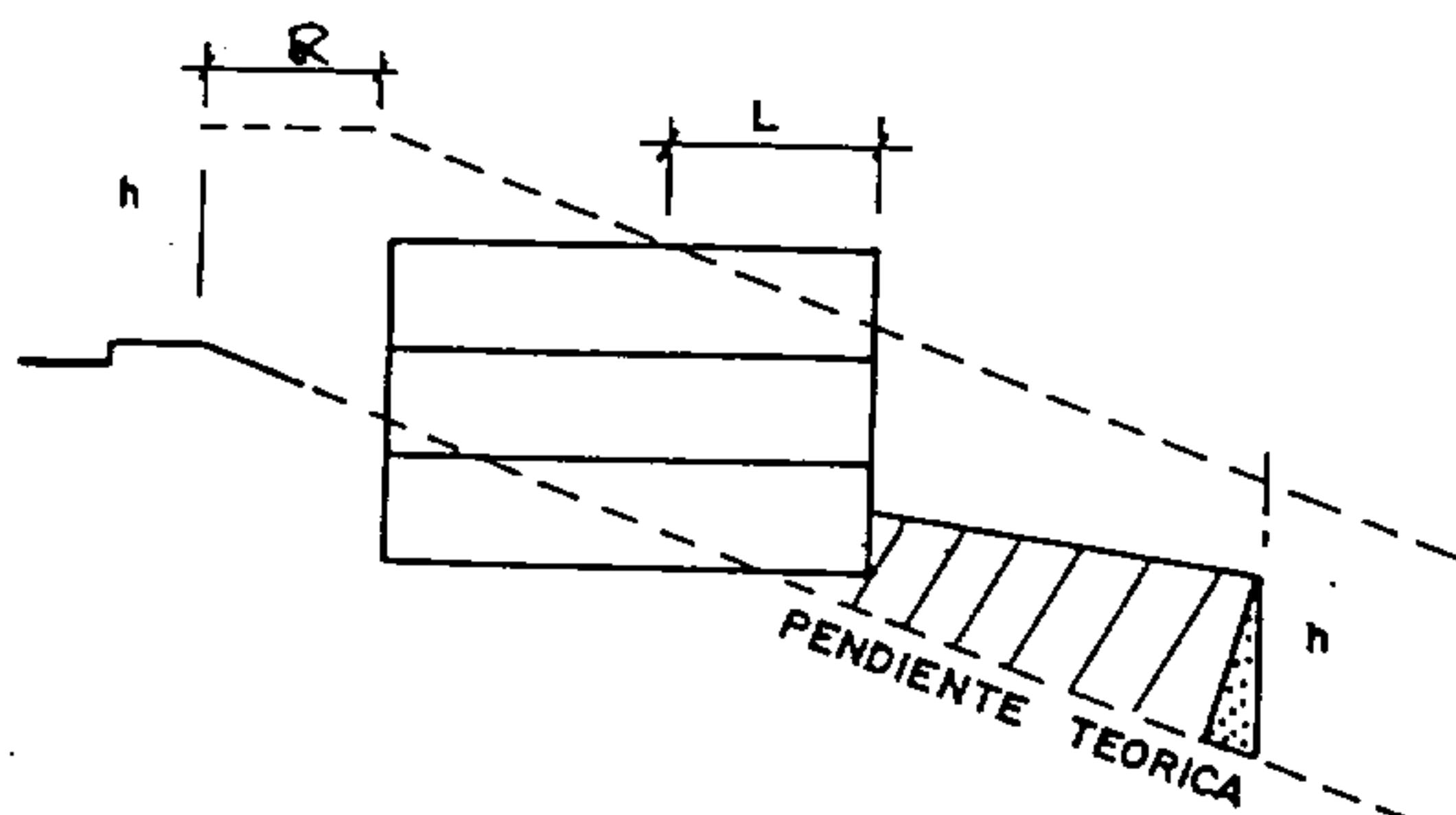
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

b) Parcelas con pendiente descendente : En las destinadas al uso residencial se podrá autorizar que alguna de las plantas permitidas por la ordenanza queden por debajo de la rasante sin que tengan el carácter de semisótano a efectos de poder permitir usos vivideros en los mismos. Al margen de ello se podrá ejecutar sótanos o semisótanos de acuerdo con lo especificado en este cuerpo normativo.

En este tipo de parcelas de viviendas unifamiliares en suelo que no sea de uso turístico, se podrá autorizar la ejecución de un garaje adosado a la alineación del vial, de unas dimensiones máximas de 5,50 x 3,30 mts sin que se compute a efectos de edificabilidad ni ocupación.

El tratamiento del espacio libre interior de la parcela se hará de forma que los semisótanos queden aparentes únicamente en la medida permitida en cualquier punto de su contorno.

La altura de la edificación será tal que nunca se rebase una longitud en centímetros de quince veces el porcentaje de inclinación de la parcela. medido sobre la envolvente definida por la altura permitida por la ordenanza, de acuerdo con el siguiente esquema :



siendo h = altura permitida, R = retranqueo de la edificación y  $L \text{ (cms)} = 15 \times \% \text{ pendiente teórica}$ .

#### E. Edificación escalonada

En parcelas de pendiente superior al 20%, se podrá autorizar la edificación escalonada (desfase entre plantas), cumpliendo las siguientes condiciones:

1.- No exceder de la superficie construida permitida por la ordenanza.

2.- Que en cualquier plano vertical de la edificación no se corten más forjados de los permitidos por la ordenanza.

3.- Que el aumento de ocupación en planta de la edificación no sea superior al 50% de la permitida en la ordenanza.

4.- Que en cualquier fachada del proyecto de la edificación el número de las plantas aparentes no se aumente en más de un 50% de las permitidas.

5.- En el caso de existir bloques de edificación independientes, la separación entre ellos será como mínimo igual a la altura de los mismos.

#### 3.- Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del forjado del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su

punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A los efectos de aplicación de este Plan General, se consideran pisos: los sótanos y semisótanos, y las plantas bajas y altas.

A. La altura libre de los sótanos y semisótanos será siempre superior a 230 cm. independientemente del uso a que se destinen.

B. En las plantas bajas destinadas al uso residencial la altura libre estará comprendida entre 250 y 280 cms.

- Las plantas bajas no destinadas al uso residencial, dentro de las zonas de ordenanza residencial, la planta baja medirá entre 250 y 350 cms.

- Las plantas bajas destinadas a uso comercial y/o industrial no podrán tener una altura libre interior menor de 320 cms.

- En el caso de edificios destinados a hoteles y apartoteles, la altura interior de la planta baja será libre, con la única limitación de no sobrepasar la correspondiente a la altura máxima edificable para el conjunto del edificio.

Esta misma norma se aplicará a los edificios dotacionales de uso comunitario, como son Palacios de Congresos y Exposiciones, Teatros y Salas de Espectaculos, Centros Docentes, Pabellones Deportivos y otro similares.

C. Las plantas altas de los edificios destinados a residencial o turístico tendrán una altura libre comprendida entre 250 y 280 cms.

D. Las plantas altas de los edificios destinados a comercio tendrán una altura libre interior comprendida entre 300 y 450 cms.

#### 4.- Cubierta de la edificación

Se entiende por cubierta de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente no podrá ser superior a 35 grados y la terminación será a base de teja.

En cualquier caso, el punto más alto de la cubierta medido en vertical no podrá superar 1,80 mts, contados desde la cara inferior del alero.

#### 5.- Construcciones por encima de la cubierta

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

A. Los elementos decorativos de fachadas y de remate de carácter estético que no generan volumen utilizable.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

B. Sobre la cota máxima de coronación se admiten exclusivamente la construcción de chimeneas, salidas de gases y ventilaciones hasta una altura de 1,0 m. sobre la cota máxima, a excepción de las parcelas destinadas a centros comerciales en las que se permitirán elementos decorativos, cerramientos ligeros (tipo cúpula transparente o similar) y la instalación de ventilación forzada y aire acondicionado. En cualquier caso, la cubierta de estos edificios deberá tener un tratamiento de fachada con el objeto de minimizar el impacto visual de dichas instalaciones.

C. Las cajas de escalera y casetones para ascensores limitandose la superficie necesaria para tales usos.

D. En viviendas unifamiliares de los núcleos de El Tablero, Aldea Blanca, Castillo del Romeral, Cercados de Espino, Las Casas y San Fernando, se podrán permitir cuartos de piletas de 6 m<sup>2</sup>, como superficie máxima, preferentemente adosados a las cajas de escalera y de forma que ninguno de sus paramentos queden vistos en fachada. Su altura máxima será de dos metros.

En edificios de vivienda colectiva, el Ayuntamiento podrá permitir cuartos de piletas, previa presentación de un proyecto conjunto de todo el edificio, con las siguientes condiciones:

- \* Tratamiento similar a la fachada
- \* Cubierta inclinada
- \* Altura máxima libre 2,00 mts.

E. En los núcleos tradicionales se permitirá la instalación de depósitos de agua en cubierta de forma que queden ocultos desde el exterior.

No se permitirá su instalación en las Urbanizaciones turísticas ni en el núcleo urbano de San Fernando.

#### 6.- Pared medianera, línea medianera

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarla otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbre, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

7.- Cuerpos salientes sobre la linea de fachada

Se entiende por tal a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la mismo por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).

Se considerá balcón aquel con un vuelo no superior a 80 cms, el resto se considerará terraza cuyo vuelo máximo será de 2,20 mts.

- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho menor de 6,00 mts.

- En calles de ancho mayor de 6,00 mts. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 1/10 del ancho de la calle, no sobrepasando en ningún caso los 100 cms. y respetando siempre una distancia mínima de retranqueo de 0,20 mts. desde el bordillo de la acera.

- La longitud máxima medida en paralelo a la fachada de cada balcón, será de 2,50 mts. no permitiéndose el balcón corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,80 mts.

- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del balcón será de 0,80 mts.

Se considerará porche el espacio abierto y cubierto en casas de vacaciones (Bungalows y Duplex) y viviendas unifamiliares, situados en la planta baja, cuya longitud máxima medida perpendicular a la fachada donde se encuentra sea de 2,20 mts.

#### 8.- Elementos salientes

Son elementos integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, y además con las siguientes:

A. Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, que no podrán sobresalir respecto de la alineación oficial en ningún caso.

B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 mts., la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,50 mts. como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 mts. y se retranqueen un mínimo de 0,60 mts. del encitado de la calle o arbolado existente.

C. Los aleros de cubiertas podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m. en



cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,35 mts.

#### 9.- Entrantes en la linea de fachada

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes permitidos deberán tener las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo será de 2,00 mts. en la planta baja y de 1,50 mts. en el resto de las plantas.

- La profundidad no podrá ser superior a la mitad de la anchura.

- La altura del entrante será coincidente con la de la planta en la que se localiza.

#### 10.- Condiciones de patios

##### A) Patios de manzana

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman.

Las dimensiones del patio de manzana puede establecerse acotando su medida entre planos de fachada opuestos, o determinando la posición de

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

los mismos como valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo. En su caso, el patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior.

La dimensión de patios de manzana será la definida en la ordenanza correspondiente, o en los Planes que, en desarrollo del Plan General, actúen con soluciones de edificación formando manzanas.

En cualquier caso, estos patios tendrán unas dimensiones en planta tales que se pueda inscribir una circunferencia que cumpla las dos condiciones siguientes: que el diámetro sea superior a dieciséis (16) metros y que el diámetro supere a la mayor altura de los parámetros que encuadren el patio.

B) Patio de parcela o traseros

Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor del retranqueo a un lindero a los efectos de ventilación e iluminación. Los patios de parcela no podrán ser considerados como válidos si no tiene una profundidad mínima de 3 mts.

C) Patios de luces

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía.

Salvo limitaciones específicas contenidas en la normativa de las diferentes ordenanzas, las dimensiones de patios de luces serán las que a continuación se detallan.

D) Dimensiones de los patios de luces abiertos

Se considerarán patios de luces abiertos, a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea P mayor que F/1,5 expresándose en metros todas las magnitudes. La profundidad de los patios abiertos nunca superará su ancho.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos laterales son ciegos, ni a seis (6) metros si los laterales cuentan con huecos.

En el caso de que ventilen a ellos sólo escaleras se admitirá un frente de dos (2) metros.

E) Patio Ingles

Es el patio situado en contacto directo con una fachada de la edificación, cuyo suelo está por debajo de la rasante del terreno.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

El patio ingles se sitúa siempre exteriormente al edificio, nunca en el interior del volumen edificado. Los patios ingleses deberán reunir las condiciones de patios de luces, y estar dotados de cerramientos, barandillas y protecciones adecuadas. Su lado mínimo será de tres (3) metros.

F) Patio técnico

Se considera patio técnico aquel de dimensiones inferiores a 2x2 mts. cuyo fin sea el servir de paso a conductos de instalaciones o ventilación de aseos, despensas, vestíbulos, etc. En edificios que contengan plantas de uso de garajes, comercial o industrial, deberá proyectarse un patinillo de 0,70x0,70 m. mínimo para paso de conductos, hasta la cubierta.

G) Dimensiones de los patios cerrados

1) Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados en función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos, será :

Distancia mínima entre parámetros

Salón, Estar Comedor ...	1/4 H. mínimo	4x4 m.
Dormitorios .....	1/5 H. mínimo	4x4 m.
Piezas de estancia y -- trabajo de locales y -- oficinas .....	1/5 H. mínimo	3x3 m.
Cocinas y tendederos ...	1/6 H. mínimo	3x3 m.
Escaleras .....	1/6 H. mínimo	2x2 m.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

En edificios de hasta cuatro plantas de altura se permitirán patios de 3x3 mts. para dormitorios. "H" es la altura del patio medido hasta el borde superior del pretil que lo cierra.

2) La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.

3) En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la distancia mínima entre paramentos.

4) Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal aunque no estuviese edificado. En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

5) Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera, espacios de uso común o bien desde las viviendas o localés que abran huecos a dichos patios.

6) Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

7) El pavimento del patio estará, como máximo, a un (1) metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

8) Los patios a los que no ventilen cocinas podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios

translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

Los patios de luces y ventilación podrán dividirse en la planta inferior por tabiques que no superen los dos metros de altura a partir del piso de las dependencias a las que sirve siempre que se salve la dimensión del frente mínimo de ventilación de las dependencias que den al mismo, salvedad hecha de los patios de manzana que sean de utilización pública o conjunta por la Comunidad de Propietarios, en los que no se autoriza subdivisión alguna.

#### H) Patios mancomunados

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgándose mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscritas en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios

requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas; nunca mediante muros de fábrica.

#### I) Construcciones en los patios

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admitan las normas de la ordenanza que los afecte.

Los Planes Parciales o Especiales que ordenen la edificación por manzanas, podrán incluir en su diseño la localización de edificios destinados a usos dotacionales en el interior de patios de manzana.

#### 11.- Cerramientos exteriores

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscados en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

Tan sólo se permitirán materiales sin enfoscar cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

B. Los cierres de parcelas, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:

- Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco máximo de 1,00 m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento permeable a vistas, (vegetal, de rejería, etc.) que no sobrepase en ningún caso los 2 metros sobre la rasante del terreno en cada punto.

Puede autorizarse mayores alturas cuando la topografía del terreno exija hacer un muro de contención, el cual podrá ser ciego hasta una altura máxima de 3 mts. En caso de ser necesario que la contención sea de mayor altura el muro se ejecutará en bancadas de 1 metro de anchura, cada 3 mts. de altura. Estas bancadas deberán estar obligatoriamente ajardinadas.

- Será obligatorio el vallado del solar durante la ejecución de las obras, sin invadir la calzada. Asimismo, se deberán reponer todo tipo de desperfectos en calzadas, aceras, sendas peatonales o zonas verdes limítrofes, una vez ejecutadas las obras que las produjesen.



- En el caso de desmontes al llevar a cabo cerramientos en parcelas con zonas no explanadas, o en el caso de terraplenes ataluzados si se va a sustituir el talud por un muro de contención, se deberán tener en cuenta el drenaje de estas y la canalización de las posibles aguas de estos drenajes, así como las condiciones de estabilidad de los citados desmontes o terraplenes en relación a carreteras colindantes.

- Los muros de cerramiento de los solares mientras estos no se edifiquen, serán de obra, rematados exteriormente con un revoco a la tirolesa color blanco, y de una altura comprendida entre 2,00 y 2,50 mts.

#### 12.- Almacenamiento de basuras domiciliarias

- Todo edificio o conjunto de ellos deberá disponer de un local accesible desde la propia finca y perfectamente limpio, en el que se mantendrán las basuras fuera de la vista y sin posibilidad de producir molestias debidas a olores, hasta una hora antes de su recogida por el Servicio Municipal en los lugares señalados para ello.

Los Hoteles, Aparthoteles y Centros Comerciales y los conjuntos residenciales que produzcan diariamente un volúmen de basuras superior a los 3.000 litros, dispondrán obligatoriamente de un cuarto dotado de puerta de cierre hermético y debidamente refrigerado, cuya capacidad estará en proporción al número de camas ó m2 de locales servidos.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

- El número de cubos a alojar en los locales de almacenamiento será tal que su volúmen permita dar cabida a las basuras producidas durante dos días. Para el cálculo correspondiente se considerará como mínimo :

a) En viviendas 3 litros por persona y día, debiendo justificar el cumplimiento de la NTE-  
ISB.

b) En establecimiento extrahotelero 3 litros por  
cama y día.

c) En establecimiento hotelero 2,5 litros por  
cama y día.

d) En locales y centros comerciales o de recreo  
2 litros por m<sup>2</sup> de superficie.

Cuando en un mismo edificio se den simultaneamente dos o más usos el volúmen total, a efectos de cálculo, se obtendrá por suma de los correspondientes a cada uno de ellos, debiendo justificarse en el proyecto que el volúmen previsto es suficiente para almacenar las basuras producidas en el conjunto al que sirven durante el plazo de dos días antes indicado.

- Los locales de almacenamiento se clasifican en:

a) Armarios .- De uso obligatorio para volúmenes de producción diaria iguales o superiores a 350 litros, excepto cuando se disponga la utilización de contenedores.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

b) Cuartos .- De uso obligatorio para volúmenes de producción diaria iguales o superiores a 3.000 litros y en todo caso en Hoteles, Complejos de Apartamentos y Centros Comerciales.

- La situación de los locales será :

a) En interior de edificios entre medianeras , en zonas de edificación intensiva.

b) En zona de separación a linderos en edificios exentos con acceso por vía o senda de servicio interior. En caso de adosarse a los linderos, se hará siempre por el lado menor del recinto, quedando prohibida la apertura hacia vías o espacios públicos.

- Las características de los locales serán :

a) Todos sus elementos serán incombustibles, resistentes a la corrosión, impermeables y de fácil limpieza.

b) Sus paramentos verticales estarán alicatados según NTE-RPA, hasta 1,80 mts de altura como mínimo.

c) El pavimento será antideslizante y resistente a golpes, rozamiento y ataque por ácidos y tendrá una pendiente hacia el sumidero entre el 3 y el 5%.

d) Estarán dotados por un punto de agua fría (NTE-IFF, 15) y sumidero sifónico (NTE-ISS,11) antimúrido, colocado de forma que no pueda ser

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

obstruido, para lo cual los recipientes no provistos de ruedas, se ubicarán elevados del suelo.

e) Los recintos herméticos dispondrán de puerta homologada y sistema de refrigeración. Los no herméticos estarán dotados de orificios de ventilación inferior y superior al exterior, protegidos contra entrada de insectos y roedores.

La superficie de ventilación inferior situada a menos de 10 cms del suelo, será igual o superior a 1/10 de la superficie del local. La superior será de 100 cm<sup>2</sup> para locales hasta 2 m<sup>3</sup> y de 1.600 cm<sup>2</sup> para más de 2 m<sup>3</sup>.

El conducto de evacuación se ejecutará según NTE-ISV y estará dotado de aspirador estático. La altura de evacuación será superior a 3,50 mts sobre el nivel de cualquier zona transitable situada a menos de 10 mts.

f) Dispondrá de extintor homologado, de polvo polivalente y 5 Kg. de capacidad, situado en lugar accesible y señalizado a menos de 15 mts de distancia de la entrada al local y visible desde ésta.

- Los Proyectos de Edificación incluirán con carácter preceptivo, la justificación en la memoria del cálculo de residuos en función de las características del proyecto y la solución adoptada, acompañando los detalles constructivos necesarios para la ejecución de los locales de almacenamiento y planos de composición estética con el conjunto arquitectónico.

## TITULO QUINTO

### NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 51.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1) Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual se verificará que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

2) Los proyectos de urbanización estarán integrados por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 29 de estas Normas. Incluirán además planos a escala mínima 1:1.000 en el que se reflejan claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los espacios destinados a viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada. Así, como la definición gráfica de los elementos de urbanización.

3) Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a la legislación vigente.

En cualquier caso, el retraso en la ejecución del mismo podrá dar lugar a la revisión automática de la fianza del 6% depositada con la aprobación definitiva del Plan, y su consiguiente adecuación por cada año o fracción que transcurra desde la fecha de culminación de las obras de urbanización y hasta la recepción definitiva de la misma, con arreglo al Índice de Precios al Consumo, todo ello sin perjuicio de la aplicación de las medidas urbanísticas que por incumplimiento de los plazos tengan previstas estas Normas o en la legislación de aplicación.

4) En cualquier caso los proyectos de urbanización deberán redactarse poniendo especial cuidado en detallar las previsiones específicas que faciliten la integración y movilidad de los discapacitados físicos, evitando crear barreras arquitectónicas tanto en la trama viaria de uso peatonal como en los espacios libres y zonas verdes.

**Artículo 52.- CONDICIONES ESPECIFICAS**

En cualquier caso los proyectos de urbanización deberán adaptarse a las condiciones técnicas exigidas en las presentes normas para los distintos grupos de obras en que se desglosa y que se referían ineludiblemente a los siguientes contenidos:

- A.- Viales.
- B.- Saneamiento.
- C.- Abastecimiento de agua.

- D.- Abastecimiento de Energía Eléctrica.
- E.- Tratamiento de zonas verdes y espacios libres.
- F.- Restantes servicios.

**Artículo 53.- PROYECTOS DE VIALES**

**A.- Condiciones generales**

1) Son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan, en lo referente a los espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

2) Comprende este proyecto las obras para la ejecución de las calzadas para vehículos, aceras, aparcamientos anexos a la vías y sendas para los peatones, obras especiales como enlaces, puentes, túneles, etc.

3) Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para poder ejecutar los viales de forma tal, que reúnan las condiciones adecuadas a su caracter y tránsito.

**B.- Condiciones técnicas**

**A) Viario en calles principales**

El sistema viario que se proyecte para una zona o sector deberá estar jerarquizado en funciones

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

perfectamente definidas para cada tipo de vía de acuerdo con las condiciones siguientes:

1) **Conexiones:** El acceso directo de una red interior de tráfico rodado a los Sistemas Generales viarios, se realizará en los puntos y de la forma que expresamente señale el presente Plan General.

Excepcionalmente se permitirán otras conexiones previa justificación y aprobación.

2) **Trazado en planta:** El sistema viario de carácter rodado será compatible con otro sistema de vías peatonales, que será independiente del anterior y que tendrá garantizada su continuidad en toda la extensión territorial afectada. Los puntos de cruce o conflicto entre ambos sistemas serán mínimos, regulados y con preferencia en todos los casos para el peatón.

Los radios mínimos de las curvas estarán en función del tipo de vía y del tipo de terreno, si bien no serán nunca inferiores a veinticinco (25) metros para tráfico rodado en viales de primer orden. Deberán evitarse vías con terminación en saco y si se estimarán imprescindibles su longitud será como máximo de 100 mts. salvo justificación de no existir otra alternativa.

3) **Trazado en alzado:** Las condiciones del trazado se adecuarán a la topografía del terreno si bien no deberán sobrepasar pendientes superiores al ocho por ciento (8 %) para el tráfico rodado. Excepcionalmente, podrán autorizarse para dicho



tráfico pendientes superiores siempre que la topografía lo demande , sin que en ningún caso puedan autorizarse pendientes superiores al doce por ciento (12 %) excepto en aquellos casos en que, por existir, edificaciones, no se tenga otra alternativa. A efectos de facilitar la evacuación de aguas superficiales la pendiente mínima de las vías no deberá ser inferior al uno por ciento (1%).

Las sendas peatonales no superarán en ningún caso la pendiente del doce por ciento (12%).

El perfil longitudinal de cualquier vía no deberá contener puntos bajos, que en caso de emergencia, no permitan una salida natural de las aguas a través de zonas públicas.

4) **Secciones transversales:** Las secciones del sistema viario de carácter rodado será en función del tráfico previsto, que determinará el número de carriles necesarios para la evacuación del mismo.

Para la determinación de este tráfico, deberá realizarse el pertinente estudio, que tendrá en cuenta tanto el generado por la nueva zona, como el atraído y el inducido por la misma.

El ancho normal de los carriles de circulación rodada será de tres con cincuenta (3,50) metros.

El ancho previsto para el tráfico rodado en una vía, excluido el correspondiente a aparcamientos y medianas, no deberá ser inferior a siete (7)

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

metros para las calles distribuidoras, y a catorce (14) metros para vías principales.

En las intersecciones, el ancho de pavimento de calzada entre bordillos, nunca será inferior a cinco (5) metros.

Las dimensiones de la calzada de los fondos de saco permitirá inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

El ancho de cada una de las aceras de una vía será igual o superior a la cuarta parte del ancho de la calzada, adoptándose como mínimo el valor de uno con cincuenta (1,50) metros.

En las aceras de ancho igual o superior a tres con cincuenta (3,50) mts. deberá destinarse parte de las mismas a zonas ajardinadas, respetando un ancho pavimentado de dos con cincuenta (2,50) mts. para el tránsito libre de peatones. estas zonas ajardinadas deberán establecerse como separación del tráfico rodado y el peatonal. Los bordes de explanación, tanto en taludes de desmote como de terraplen, deberán separarse un mínimo de dos (2) mts. del borde exterior de las aceras correspondientes.

5) Aparcamientos: Los aparcamientos ligados a las vías de tráfico rodado deberán localizarse en las vías locales, distribuidoras o de servicios. Los anchos mínimos en aparcamientos serán los siguientes:

- Aparcamientos en línea: 2,25 mts.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

- Aparcamientos en batería: 30 g. = 4,70 mts.
- 45 g. = 5,30 mts.
- 90 g. = 5,60 mts.

En los casos de aparcamientos a 90 g. el ancho mínimo de la calzada (unidireccional) para que sirva de espacio de maniobra deberá ser de siete (7) metros respectivamente.

Las playas de aparcamientos dispondrán de arbolado de porte alto y masa arbórea de forma que la copa cubra al menos el 60 % de la superficie de las plazas de aparcamiento.

6) **Afirmados:** Deberán justificarse el tipo de firme a utilizar de acuerdo con el tráfico previsto, distinguiendo netamente los pavimentos de vías rodadas de los peatonales.

**B) Viario de calles locales**

Se entenderán por calles locales aquellas que terminan en fondo de saco o solamente sirven como acceso a unos determinados predios, es decir, por los que no transita tráfico de paso. El sistema viario de dichas calles adaptarán sus características a las definidas en el apartado anterior, admitiéndose en contra las condiciones mínimas siguientes:

- Las pendientes máximas para vías de tráfico rodado y peatonal no superarán nunca el 12%.
- El ancho de los carriles será de 3 (tres) metros como mínimo.

- El ancho de las aceras será de 1,00 mts como mínimo.

- Aparcamientos.

\* Aparcamientos en batería:

0 g. a 45 g = 4,5 mts.

45 g. a 90 g = 5,00 mts.

### **C) Viario de núcleos con edificación consolidada**

El sistema viario que se proyecte para este tipo de zonas adoptará sus características en lo posible a las definidas en el apartado anterior y, en todo caso, cumplirá las condiciones extremas siguientes:

- Las pendientes máximas para vías de tráfico rodado y peatonal, no superarán nunca el 16%.

- El ancho mínimo entre alineaciones de los fondos de saco permitirá inscribir un círculo de 12 mts. de diámetro.

- El ancho mínimo entre alineaciones para vías de tráfico peatonal será de 4 (cuatro) metros, excepto sectores urbanos consolidados por edificaciones y núcleos protegidos o a proteger.

### **d) Detalles constructivos**

Los detalles de cada uno de los elementos que se incluyan en el proyecto de red viaria deberán ser los normalizados o ser aprobados, en su caso, por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

- El ancho de las aceras será de 1,00 mts como mínimo.

- Aparcamientos.

\* Aparcamientos en batería:

0 g. a 45 g = 4,5 mts.

45 g. a 90 g = 5,00 mts.

**C) Viario de núcleos con edificación consolidada**

El sistema viario que se proyecte para este tipo de zonas adoptará sus características en lo posible a las definidas en el apartado anterior y, en todo caso, cumplirá las condiciones extremas siguientes:

- Las pendientes máximas para vías de tráfico rodado y peatonal, no superará nunca el 16%.

- El ancho mínimo entre alineaciones de los fondos de saco permitirá inscribir un círculo de 12 mts. de diámetro.

- El ancho mínimo entre alineaciones para vías de tráfico peatonal será de 4 (cuatro) metros, excepto sectores urbanos protegido o a proteger.

**d) Detalles constructivos**

Los detalles de cada uno de los elementos que se incluyan en el proyecto de red viaria deberán ser los normalizados o ser aprobados, en su caso, por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Artículo 54.- PROYECTOS PARA EL SANEAMIENTO

A. Condiciones generales

1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan en lo referente a las instalaciones que hacen posible la recogida, tratamiento, eliminación de las aguas residuales y pluviales.

2) Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión en la red principal o vertido a los cauces abiertos, en cuyo caso contendrán también el proyecto de las obras e instalaciones requeridas al efecto (estaciones depuradoras, emisarios submarinos, etc.).

3) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y reutilización o vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún caso puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

4) Serán de aplicación las Normas Técnicas para las obras del Servicio de Alcantarillado, en el Proyecto y Ejecución de toda clase de obras relacionadas con el servicio de alcantarillado.

## B. Condiciones técnicas

### 1) Sistema General

Se preconiza como sistema de saneamiento el "mixto", para lo cual las aguas pluviales procedentes de zonas públicas o colindantes con las urbanizaciones, deberán conducirse a cauces naturales o artificiales destinados a tal fin.

Los cálculos se realizarán mediante la aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades comprendidas entre las productoras de erosiones y sedimentaciones, según el tipo de material de los colectores.

### 2) Bases de Cálculo

#### 2.1.- Aguas residuales

Los caudales de aguas residuales a considerar serán iguales a los de abastecimiento de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 175 lt/hab/día, y un coeficiente punta de 2,4.

Se considerará para residencial permanente : 1 habitante por cada 25 m<sup>2</sup> construidos y para residencial turístico : 3 plazas por unidad de alojamiento, con un mínimo de un habitante por cada 15 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.- Aguas pluviales

El valor de la precipitación pluviométrica se estimará en base a los datos hidrológicos de la

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

zona, adoptandose como mínimo el de 50 mm. hora.

El período de retorno a adoptar será como mínimo de cinco (5) años y estará en función del tipo de actuación a considerar.

Se considerará un tiempo máximo de precipitación de diez (10) minutos.

En lo referente a los coeficientes de escorrentía a tener en cuenta, estos serán los siguientes:

- a) Cubiertas y pavimentos asfálticos ... 0,9
- b) Otros pavimentos con juntas cementadas impermeables ..... 0,8
- c) Otros pavimentos con juntas no cementadas..... 0,5 - 0,7
- d) Jardinería, según la vegetación pendiente y naturaleza del terreno ..... 0,3 - 0,5

3) Trazado en planta de la red

3.1.- Condiciones generales

3.1.1.- Los trazados de la red han de estudiarse de modo que permitan el más rápido alejamiento de los efluentes por los menores recorridos posibles.

3.1.2.- Los colectores y demás elementos de la red, deberán disponerse en zonas de dominio público.



3.1.3.- El trazado de los colectores deberá estar constituido por tramos rectos entre pozos de registro.

3.2.- Elementos de ventilación

Se dispondrán chimeneas o elementos análogos de ventilación de la red general, de forma que la distancia entre ellos no sea superior a trescientos (300) metros.

3.3.- Pozos de registro

Los pozos de registro se colocarán en los puntos de enlace de colectores, en los cambios de pendiente y dirección y en los puntos donde se instalen mecanismos.

La distancia máxima entre pozos será de cincuenta (50) mts.

3.4.- Rejas de recogida de aguas pluviales

Las rejillas de recogida de aguas pluviales, se colocarán, preferentemente, en las encrucijadas de las calles y a ambos lados de la calzada junto a los bordillos.

Cuando la distancia entre cruces sea mayor de setenta (70) mts. o la pendiente de la calle superior al tres (3%) por ciento se colocarán parejas de rejillas a distancias tales que cada rejilla recoja el agua caída en una superficie de trescientos (300) metros cuadrados.

En los cruces de las calles, las rejillas, irán colocadas de tal forma que no entorpezcan la circulación y no resulte antiestética su ubicación.

En el caso de que la conexión de la rejilla de recogida de pluviales se realice a una red unitaria, esta conexión deberá efectuarse a través de un pozo imbornal.

### 3.5.- Bermas

Las aguas pluviales procedentes de las zonas colindantes no pavimentadas con la urbanización, se recogerán mediante la ejecución de bermas de tierra. Estas bermas deberán disponer del ancho suficiente para la circulación a lo largo de las mismas, de la maquinaria necesaria para la limpieza y retirada de arrastres por lo que dicho ancho no será nunca inferior a tres (3) metros. Tales bermas se dotarán de suficiente pendiente longitudinal (no inferior al 2%) y de gran pendiente transversal hacia el interior de las mismas, no inferior al diez (10%) por ciento.

Se dispondrán a lo largo de las mismas, suficientes elementos de recogida de aguas y decantación de sólidos, sin que en ningún caso la distancia entre ellos superen los doscientos (200) mts. En el caso de que el desague de las aguas procedentes de la berma se efectue a una red unitaria, deberá extremarse la disposición de elementos de retención de sólidos y disponerse antes de la conexión, un elemento de cierre hidráulico.

4) Trazado en alzado

4.1.- No se permitirán pendientes en los colectores inferiores al uno (1%) por ciento, salvo excepciones muy justificadas.

4.2.- La profundidad mínima de la arista superior de los colectores será de uno cincuenta (1,50) mts., salvo tramos cortos y muy especiales en los que se requerirá el refuerzo de los mismos, previa autorización municipal.

5) Sección tipo

El diámetro mínimo admisible será de venticinco (25) centímetros para acometidas domiciliarias, y de treinta (30) cm. para colectores, utilizándose secciones circulares para diámetros comprendidos entre venticinco (25) cm. y ochenta (80) cm. Para diámetros mayores se utilizarán, preferentemente, secciones ovales. Dichas secciones deberán someterse a aprobación del Servicio Municipal competente.

6) Vertidos

El vertido podrá realizarse a colector existente o a una zona marítima previa depuración, y con el uso de emisarios submarinos.

En el primer caso deberá acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el Organismo competente de existir ya construido el colector,

en el que se especifique el caudal máximo de vertido adicional permitido.

No serán permitidos vertidos de aguas negras a cauces que permanezcan normalmente secos, ni aún previamente depurados.

En el supuesto de aguas exclusivamente pluviales éstas deberán verterse preferentemente a cauces públicos, que aunque permanezcan con normalidad secos, constituyen desague natural de las aguas de lluvia, siempre que se tomen las medidas que se estimen oportunas para impedir las inundaciones a propietarios particulares así como el estancamiento o embalsamiento indebido de aguas.

Se deberá cumplir con lo estipulado en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar en las costas españolas (O.M. de 23/6/69). En todo lo referente a esta problemática, se cumplirá con las instrucciones para el vertido al mar, desde tierra, de aguas residuales a través de emisarios submarinos (Orden M. de Julio/93) cuando así proceda.

#### Artículo 55.- PROYECTOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

##### A. Condiciones Generales

- 1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes

que lo desarrollan en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población, en su caso para el riego, y, en general, proveen de dotación de agua a las áreas que demandan su consumo.

2) Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde la captación, la conexión con la red primaria, hasta aportar la dotación necesaria a los puntos de consumo: depósitos, redes, mecanismos de presión, etc.

3) Las Normas Técnicas para las obras de Abastecimiento de Agua, serán de aplicación en el Proyecto y la Ejecución de toda clase de obras relacionadas con el abastecimiento de agua potable.

4) También será de aplicación, en su caso, el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento Domiciliaria de Agua Potable aprobado por la Corporación el 30 de Diciembre de 1990.

#### **B. Condiciones técnicas**

1) Los proyectos de abastecimiento de agua deberán garantizar mediante la oportuna certificación de la compañía suministradora el total del suministro que se prevea. Todo ello de forma independiente de los sistemas autónomos que tengan el sector o la zona para la recuperación de aguas residuales o de producción propia.

2) Potabilidad

El agua para consumo reunirá las condiciones de potabilidad establecidas por la vigente Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público establecidas por Real Decreto 1138/1990, de 14 de Septiembre de 1990.

3) Redes

La red de agua potable será claramente separada y diferenciada de las posibles redes de agua residual depurada para riegos y otros usos, evitando filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a parcela.

Serán de tipo de red mallada. La red se ajustará al Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua aprobado por O.M. de 28 de julio de 1974. Los diámetros mínimos serán de 100 mm.

Las redes irán enterradas bajo las aceras, o bajo las dos aceras en caso de calles con anchura mayor de 20 mts. Se calculará para caudales máximos iguales a 2,4 veces el consumo medio, estando la velocidad comprendida entre 0,5 m/s y 3m/s., y que la presión no baje en ningún punto de la red de 1 atmosfera, ni sea superior a 6 atmósferas (60 m.c.d.a.).

4) Riego e incendio

La red de riego se alimentará preferiblemente de

aguas residuales depuradas. Su proyecto y ejecución respetará las disposiciones de la Norma Tecnológica de Riego (NTE-IFR). Se dispondrán en las zonas verdes y deportivas bocas de riego a distancias no superiores a 30 mts. La red irá enterrada. Los distribuidores desde la red general, para alimentar a un máximo de 12 bocas, serán al menos de 80 mms. de diámetro. las derivaciones para alimentar cada boca, tendrán un diámetro mínimo de 40 mms.

En el caso de disponerse de red de incendios, las bocas se dispondrán a una distancia no superior a 200 mts. La red de incendios estará en cualquier caso alimentada con agua potable nunca con residual depurada.

Para el cálculo de estas redes, y el consumo general se considerarán tres bocas de incendio o riego funcionando simultáneamente, con un gastos de 5 litros/segundo por unidad.

#### 5) Dotación mínima

Se calculará como mínimo en 200 litros habitante y día, tanto en las zonas agrícolas y núcleos residenciales interiores del municipio, como en los cascos urbanos costeros. En las nuevas urbanizaciones tanto residenciales permanentes (extensión de cualquier tipo de casco) como mixtas y turísticas, se calcularán igualmente en base a un mínimo de 200 litros. En las zonas industriales se estimará una dotación mínima de 20 m3. por hectárea y día.

6) Depósitos

Se dispondrán depósitos reguladores con capacidad mínima para dos días de consumo en los núcleos residenciales permanentes, y un metro cúbico por persona en los alojamientos turísticos.

Los edificios contarán con aljibes o depósitos con capacidad para cinco días de consumo, a razón de 120 litros por habitante y día en los núcleos urbanos y 200 en las urbanizaciones turísticas.

**Artículo 56.- PROYECTOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

**A. Condiciones Generales**

1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.

2) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía tanto de media como en baja tensión. Incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento, previendo las E.T. para acometida a las parcelas.

3) En los casos de solicitudes de acometidas en terrenos que tengan la condición de solar, el



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

montaje de todas las instalaciones eléctricas correrá a cargo de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica de tal modo que el solicitante solo debe constituir y abonar la acometida individual que una con la menor distancia la Red General a la Caja General de Protección del usuario.

4) En los supuestos de peticiones de acometida en terrenos que requieran la delimitación de polígonos industriales, los gastos de instalación de la red de suministro de energía eléctrica corren por cuenta de los promotores o propietarios afectados, si bien estos podrán reintegrarse de dichos gastos con cargo a la Empresa eléctrica en la parte que según la Reglamentación de tales servicios no tenga que correr por cuenta de los usuarios.

5) En los casos de solicitudes de acometida en suelo no urbanizable o urbanizable no programado, correrán por cuenta de los promotores los costes de las instalaciones de energía eléctrica, no existiendo, por tanto, obligación alguna por parte de la Empresa Suministradora de extender la red.

6) Los peticionarios que soliciten una extensión o ampliación de la red, de capacidad notoriamente superior a la de las zonas colindantes en las que exista red de distribución, o bien cuando soliciten suministros especiales, vendrán obligados a participar en su coste de inversión.

### B. Condiciones técnicas

Los proyectos de abastecimiento de energía eléctrica deberán garantizar la totalidad de necesidades de abastecimiento y, en todo caso, justificar la proposición de producción propia si la hubiese. La previsión de cargas se hará en función del consumo permitido por las parcelas, a fin de evitar la contratación anormal de ampliación de potencia.

Las dotaciones mínimas se establecerán según la Normativa vigente. Cuando exista la posibilidad de sótano se tendrá en cuenta la superficie de 1 planta de sótano con una potencia de 10 W/m<sup>2</sup>. Para las parcelas de dotaciones edificables, debe ponerse un consumo de 100 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo de 10 KW.

Las líneas de distribución, en media y baja tensión, tanto para el alumbrado público como para la red de distribución general serán subterráneas. Quedan expresamente prohibidas dentro de las nuevas áreas las 'conducciones aéreas o adosadas a los edificios, procurando eliminar las existentes.

Las casetas de transformación serán subterráneas o de interior, y se adecuarán a la estética medio ambiental, prohibiéndose su ubicación en zonas públicas (zonas verdes, jardines, parques, etc).

Las electrificaciones de zonas de viviendas diseminadas podrán ser aéreas, con las líneas de Media Tensión alejadas un mínimo de 100 mts de

cualquier edificación. En caso contrario deberán ir subterráneas o con cable aislado. Igualmente las E.T. podrán ser de intemperie siempre que se instalen a una distancia superior a los 100 mts de cualquier edificación, en caso contrario, deberán ser de tipo interior.

En todos los casos el proyecto deberá sujetarse a la normativa vigente para este tipo de proyecto.

#### Artículo 57.- PROYECTOS PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO

##### A. Condiciones generales

1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

2) Este proyecto especial recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público, comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos son necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener alumbrado público.

3) Por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana se redactarán las Normas Complementarias Municipales para el necesario desarrollo de las Condiciones Generales.

**B. Condiciones Técnicas**

1.- Los parámetros luminotécnicos y condiciones generales de diseño de la instalación se fijarán de acuerdo con las recomendaciones para la iluminación de los diferentes tipos de espacios públicos de la COMISIÓN INTERNACIONAL DE LA ILUMINACIÓN (C.T.E.), en su última edición en cada momento, aunque con la siguiente precisión:

"El concepto de luminancia como base de diseño del alumbrado en calzadas se emplea en muchos países. En 1975, la Comisión Internacional de Alumbrado (CIE) publicó una edición completamente revisada de sus "Recomendaciones para la iluminación de calzadas de tráfico rodado" basada en el concepto de luminancia. Organismos Oficiales de diferentes países y sociedades nacionales de ingenierías de iluminación siguen estas recomendaciones; incluyéndolas en sus códigos, la mayoría de los países industrializados.

2.- Salvo justificación aceptada por el Ayuntamiento, se emplearán siempre las fuentes de luz de máximo rendimiento existentes en el mercado del alumbrado público, siempre que sus condiciones de discriminación cromática y vida útil sean aceptables.

3.- Las disposiciones y elementos constructivos y la calidad y normalización de los materiales se ajustarán a las NORMAS TÉCNICAS que estén aprobadas en cada momento por el Ayuntamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

4.- El promotor deberá presentar en el Ayuntamiento proyecto de la instalación con las necesarias justificaciones luminotécnicas, eléctricas y mecánicas.

El estudio luminotécnico debe comprender:

- a) Justificación del nivel o niveles de iluminación en servicio, con cumplimiento de los parametros de calidad exigidos.
- b) Cálculo de iluminancias puntuales y del factor de uniformidad.
- c) Cálculo de las luminancias puntuales y del factor de uniformidad.
- d) Cálculo del deslumbramiento molesto.

En el aspecto eléctrico, deberá justificarse el cumplimiento de la legislación electrotécnica vigente.

En el aspecto mecánico, deberán justificarse la estabilidad y resistencia de las cimentaciones y soportes.

El proyecto contendrá también los necesarios planos, pliegos de condiciones y presupuestos. Este último deberá tener una partida que contemple los costos de entretenimiento y consumo de energía durante el período de garantía que se establece en el apartado 9) siguiente.

5.- Es de cuenta del promotor la obtención de la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria y Energía, debiendo remitir al

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

Ayuntamiento copia del proyecto y documentación anexa presentados en dicho Organismo, una vez aprobado por éste dicho proyecto.

6.- No se podrán iniciar las obras sin el cumplimiento de lo especificado en los dos apartados anteriores, y las obras serán ejecutadas por Instalador Eléctrico autorizado.

7.- El promotor deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, adjuntando Certificado del Técnico Director, con un plano de fin de obra en el que consten con claridad la situación y características de los puntos de luz, el trazado y características de los circuitos y el esquema de los centros de mando.

8.- Será de cuenta del promotor la puesta en Marcha de las instalaciones, con la obtención del Boletín de la instalación, refrendado por la Consejería de Industria y Energía, así como la contratación inicial a su cargo del suministro de energía.

9.- Una vez en servicio las instalaciones, se realizarán las mediciones y pruebas pertinentes, conjuntamente entre el promotor y el Ayuntamiento. Si éstas resultan satisfactorias, se formalizará la recepción provisional, iniciándose un período de garantía de seis (6) meses, durante el cual serán a cargo del promotor el consumo de energía y el entretenimiento y conservación.

10.- Finalizado el período de garantía, se realizarán nuevas pruebas conjuntas, y si éstas resultan satisfactorias, se formalizará la recepción definitiva y se realizará el traspaso al Municipio de las instalaciones.

### C) Condiciones Técnicas

Se van a definir en este apartado los requisitos de orden técnico que deben reunir los proyectos de Alumbrado Público.

#### 1.- Limitaciones de Orden Estético

De acuerdo con las directrices del grupo asesor en esta materia, se establece que :

- a) La altura máxima de montaje de los puntos de luz respecto al suelo no sea superior a 9 mts.
- b) Los soportes de las luminarias (tipo báculo o columna) irán apoyados sobre bases siempre que el ancho de la acera lo permita.
- c) Las luminarias a emplear serán 'cerradas con cristal plano del menor tamaño posible acorde con el volumen de lámpara y equipo que deben alojar.

El color de la carcasa será negro o en tonalidades similares.

#### 2.- Limitaciones de Orden Técnico

De acuerdo con el criterio de conseguir un alto rendimiento luminoso de las fuentes de luz, que conjugue con una adecuada calidad del color de la

luz emitida, se va a definir que las lámparas a emplear en el alumbrado serán de Sodio Alta Presión.

De acuerdo con razones municipales de seguridad y calidad no se va a contemplar la instalación de reductores de consumo que actuen a partir de una hora determinada ni dobles circuitos que reduzcan la iluminación mientras ésta esté encendida.

La potencia máxima a instalar en el Alumbrado Público que se proyecte, será inferior a 1 Watio/m<sup>2</sup>, considerandose :

Potencia : La nominal de la lámpara instalada (caso de disposición unilateral o tresbolillo) o de dos lámparas instaladas (caso de disposición central o pareada)

Superficie : La de la calzada o pavimento comprendida entre dos puntos de luz consecutivos.

### 3.- Luminarias

#### 3.1.- Características mecánicas

Carcasa: Estará formada por una cubierta fabricada en fibra de vidrio reforzada con poliéster o cualquier otro material plastificado de adecuada resistencia mecánica y a la intemperie de la zona: cuya masa tendrá un acabado en color negro o tonalidades similares, siendo la base una pieza de fundición de aluminio que soporte adecuadamente el peso de todos los elementos de la luminaria y de gran resistencia



mecánica y a la intemperie, dispondrá de dos compartimentos.

Compartimento A) Alojara el equipo eléctrico con un grado de estanqueidad mínimo equivalente a IP43.

Reflector Será de una pieza con simetría en el eje transversal de la lámpara y asimétrico con respecto al eje longitudinal, estará constituido en chapa de aluminio de alta pureza, grado mínimo 99,78- con tratamiento de pulido abrillantado y anodizado posterior.

Equipo Eléctrico Para las distintas potencias a emplear irá montado formando un bloque en un soporte de acero galvanizado, susceptible de recambiar sin necesidad de herramientas. Dispondrá de un conector que permitirá la conexión y desconexión de la red eléctrica. Se accederá por la parte superior de la luminaria.

La luminaria será de clase II, que permita la instalación de interruptor bipolar para protección lámpara.

#### 4.- Características técnicas de los materiales

##### 4.1.- Soportes de luminarias (báculos o Columnas)

- Serán construidos en chapa de material adecuado a la zona, de sección troncocónica siendo el tronco de cono de una sola pieza sin empalmes transversales, similar al utilizado por el

Ayuntamiento en la renovación del A.P. de la zona turística.

- Las luminarias podrán montarse en punta o disponer de uno o más brazos.

- Longitud máxima del brazo 50 cms.

- No dispondrán de portezuela de registro, similar al tipo AZ-12 homologado, previéndose la conexión en la arqueta y la protección de la luminaria.

- Los datos de diámetro y espesor garantizarán que cada sección tenga un módulo resistente suficiente para soportar con garantías de seguridad y de comportamiento mecánico los esfuerzos producidos por velocidad de viento, presión dinámica correspondiente pesos, etc.

#### 4.2.- Fijación

Dispondrá de una pieza soporte que permitirá el acoplamiento a brazo y post-top con diámetro de acople desde 48 mm. a 76 mm.

#### 4.3.- Grado de estanqueidad del sistema óptico

Cumplirá con el grado de protección IP 54.

#### 4.4.- Cierre difusor

Deberá ser con vidrio plano termorresistente.

5.- Características fotométricas

La luminaria tendrá un rendimiento luminoso mínimo del 70%.

Si fuera necesario será requerido para que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales faciliten los datos fotométricos relativos a:

- Curvas de isoluminancias por la calzada tipo C1 y C2.
- Curvas isolux unitarias.
- Curvas de rendimiento de liminancias.
- Curvas del factor de utilización.

6.- Características eléctricas

Todas las luminarias estarán preparadas para conectar a 220 ó 240 voltios y serán de clase II.

Llevarán portalámparas de rosca E-27 para lámparas de potencia inferior a 100 W y E-40 para lámparas de igual o superior potencia, de porcelana reforzada con tubo interior de cobre.

6.1.- Equipos de encendido

Los equipos de encendido a utilizar constarán de balasto y cebador utilizando modelos de robusta construcción, tanto eléctrica como mecánicamente y justificando unas bajas pérdidas.

Los cebadores para proporcionar la tensión de arranque serán independientes de la lámpara y su esquema de montaje será de forma que estos queden

automáticamente fuera de servicio una vez se produzca el cebado de la lámpara.

Los equipos de encendido dispondrán de condensador de capacidad suficiente para corregir el factor de potencia a valor superior a 0,9.

#### 6.2.- Lámparas

Las lámparas a utilizar serán de descarga de vapor de sodio a alta presión. Su eficacia luminosa será máxima de acuerdo con las más modernas técnicas de fabricación actuales.

#### 6.3.- Conductores

Los conductores a utilizar serán unipolares de cobre de aislamiento de 0,6/1 kv tipo PRC.

#### 6.4.- Cuadros de medida, mando, control y protecciones

Serán de poliéster reforzado con fibra de vidrio de gran resistencia mecánica y a la intemperie de la zona pudiendo ofertarse otros materiales análogos que cumplan esas características y que necesariamente deberán ser aislantes.

Dispondrá de 2 módulos independientes, uno de ellos para alojar el equipo de medida con doble cierre para Ayuntamiento y Unelco.

El otro módulo alojará todos los elementos de mando y control y protecciones para los circuitos de alumbrado.

El encendido y apagado se hará por cédula fotoeléctrica.

#### 6.5.- Canalizaciones y bases de puntos de luz

Las canalizaciones de acuerdo con MIBT-009 tendrá una profundidad mínima de 0,4 mts. en acera y 0,6 mts. en cruces de calle, utilizando tubo acanalado tipo Emaplast o similar de sección mínima 80 mm. diámetro.

Se tenderá a lo largo de las mismas un cable de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup>. para establecer una red equipotencial de puesta a tierra de los puntos de luz.

Las arquetas a emplear serán de 30x40 cm. para las alimentaciones de puntos y de 50x50 cm. para los cruces de calles siendo la tapa y marco sobre el que apoya, de fundición con anagrama de A.P.

#### 7.- Soluciones luminotécnicas

##### 7.1.- Parámetros de calidad de las instalaciones

De acuerdo con las recomendaciones de la CIE-12 se van a definir los parámetros mínimos de calidad que deben considerar para los diseños de las soluciones para cada tipo de vial, a aportar atendiendo fundamentalmente a los valores de luminancia media (Lmd en CD/m<sup>2</sup>) en la superficie de la calzada y sus coeficientes de uniformidad global de luminancia Uo (Lmin/Lmd), así como el valor G que define el índice de control del deslumbramiento.

Al mismo tiempo se definen los valores de iluminancia horizontal  $E_m$ . sus coeficientes de uniformidad media ( $E_{min}/E_{med}$ ), y extremos ( $E_{min}/E_{max}$ ), todo ello al objeto de comprobar por estos valores en su momento la calidad del alumbrado diseñado, dado lo difícil que resulta medirlo en la práctica por valores de luminancia. De esta forma se establece los cuadrantes donde se reflejan los parámetros mínimos de calidad que se deben conseguir en función de la categoría de las calles y paseos peatonales.

#### 7.2.- Hipótesis del cálculo

A partir de los parámetros de calidad definidos para la categoría de la calzada prevista, se presentarán las soluciones con las distribuciones geométricas de los puntos pudiendo optar en cada caso por uno o varias soluciones para las siguientes distribuciones de puntos:

- Central
- Unilateral
- Tresbolillo
- Pareada

Se fijarán para cada solución que se estudie la altura de montaje, distancia en proyección de la lámpara sobre bordillo, ángulo de inclinación de la luminara sobre la horizontal así como el flujo luminoso de la lámpara a emplear y calcularán para al menos 35 puntos distribuidos en una retícula simétrica entre cada 2 puntos de la luz los valores de luminancia e iluminancia con las siguientes hipótesis de cálculo :

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

1º.- Los cálculos de luminancia e iluminación se harán según el informe CIE-30 utilizando las formulas:

$$ep = \frac{1 \cos x}{h} Lp = q. Ep. \text{ donde:}$$

Se utilizarán un factor de depreciación y mantenimiento de lámpara y luminaria de 0,8 teniendo en cuenta que estas serán cerradas con cristal plano.

Se admiten los valores calculados por ordenador siempre que sea un programa realizado por el fabricante de las luminarias. En cualquier caso los Servicios Técnicos Municipales pedirán las explicaciones adicionales que necesiten a los proyectistas sobre los cálculos presentados incluso con presentación de pruebas prácticas en los casos que así se requieran. Se deberá aportar los valores de G que define el índice de control del deslumbramiento.

**Artículo 58.- PROYECTOS DE URBANIZACION DE ZONAS VERDES**

1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

2) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la

urbanización, comprendiendo el mobiliario urbano, así como las edificaciones auxiliares y en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado público y distribución de agua que completen el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectada.

**Artículo 59.- PROYECTOS PARA EL RESTO DE LOS SERVICIOS**

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como telefonía.

**Artículo 60.- RESIDUOS SÓLIDOS**

El volumen a recoger se calculará a razón de 0,5 kilos por habitante y día en los núcleos urbanos. En las urbanizaciones turísticas se calculará 0,7 kilos de residuos por cama y día, y 0,2 por visitante de playa.

Los residuos se vertirán controladamente en la planta de tratamiento de residuos sólidos del Cabildo (Juan Grande). Esta planta en la actualidad, tiene un convenio con los Ayuntamientos, en el cuál se recoge su limitación a la ampliación pactada, y cuya capacidad se estima que se agotará en Agosto de 1996, al término de la cuál se cederán al Ayuntamiento los terrenos en conformidad al convenio firmado con el Excmo. Cabildo.



El Cabildo Insular de Gran Canaria deberá redactar un Plan Especial de Saneamiento para la mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad de la planta de tratamiento de residuos solidos al ámparo del art. 90 del T.R.L.S.

**Artículo 61.- PROYECTOS DE AMUEBLAMIENTO URBANO**

1.- Son los destinados a concretar la situación, el diseño y la ejecución de los elementos del mobiliario urbano y de la señalitica de las zonas urbanas. Deberán atender a crear una imagen diferenciadora de las zonas turísticas, contribuyendo a mejorar la calidad de los espacios públicos y las condiciones de localización de las vias y centros importantes para la facilidad de los residentes y visitantes de la zona.

2 .- En los Proyectos se presentará relación valorada de las instalaciones y en el mecanismo de la gestión para su implantación y conservación.

## TITULO SEXTO

### NORMAS GENERALES DE PROTECCION

#### Artículo 62.- PROTECCION DE PLAYAS, COSTAS Y CAUCES

##### 1.- Playas y Costas

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Costas (Ley 22/1988 de 28 de julio), la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Ley 27/92, de 24 de Noviembre) y su Reglamento, será preciso el deslinde de la zona marítimo-terrestre para la urbanizaciones y construcciones que lindan con la misma.

En conformidad con las disposiciones transitorias octava (SAU) y novena (SU) del Reglamento de Costas (RD 1471/89), los terrenos clasificados como suelo urbano o con Plan Parcial aprobado definitivamente a 29/julio/1988, estará sujeto a una servidumbre de protección de 20 mts. respetandose los usos y construcciones existentes, así como las actuaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la transitoria cuarta de la Ley 22/88.

Los usos y construcciones existentes a 29/julio/88 y que sean contrarios a la legislación de Costas, se registrarán por:

A) Sin autorización o concesión exigible por la legislación de Costas entonces vigente, se

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

demolerá salvo razones de interés público con las condiciones establecidas en la transitoria duodecima.

B) Con autorización o concesión exigible por la legislación de Costas entonces vigente, y si no existiese, esta exigencia, licencia municipal, por la transitoria decimotercera.

En los terrenos comprendidos en la servidumbre de protección, sus usos estarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas 22/88.

La servidumbre de tránsito (artículo 27 de la Ley de Costas) deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en los espacios protegidos.

En el Suelo Urbanizable, la servidumbre de protección será de 100 mts. a contar desde el límite interior de la ribera del mar y en conformidad a los artículos 43 a 50 del Reglamento de Costas.

Las prohibiciones y limitaciones en el dominio público, y las zonas de servidumbre estarán reguladas por el siguiente esquema:

\* En las nuevas urbanizaciones la instalación de servicios públicos o privados anejos a la playa, se ubicará en la zona inmediatamente posterior a la de playa y siempre fuera de la zona de servidumbre de tránsito. Se prohíben los vertidos de aguas residuales en las playas, salvo

depuración y emisión: mediante emisario submarino en las condiciones fijadas en las Normas Provisionales del M.O.P.U. (OM 23.4.69), Decreto 2787/1970 de 19 de diciembre y OM de Julio/93 sobre vertidos por emisario submarino.

\* Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa, estará a lo dispuesto en el artículo 93 del Reglamento de Costas.

\* Los proyectos de muelles y embarcaderos deberán, estar sometidos a Evaluación del Impacto Ambiental.

\* Los terrenos ganados al mar estarán sujetos a las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Costas, y restantes disposiciones vigentes al respecto.

## 2.- Cauces

En los cauces públicos se permitirán obras destinadas a la protección de márgenes, y canalización de las aguas de escorrentía, así como, otras instalaciones de acuerdo a los artículos 56 a 60 de la Ley 12/90 de 26 de julio, de Aguas de Canarias. Podrán verterse a ellos las aguas pluviales de las edificaciones y urbanizaciones siempre que se tomen las medidas precisas para evitar anegamientos o daños a propiedades lindantes con dichos cauces. Todo ello sin perjuicio de las competencias existentes y las pertinentes autorizaciones.

Los usos permitidos en los cauces públicos serán los siguientes:

- Viales.
- Agrícola.
- Parques públicos.
- Deportivos.
- Acopio de áridos y la extracción de áridos que se depositen en los embalses.

**Artículo 63.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE**

Sin perjuicio de lo dispuesto para las zonas del municipio específicamente protegidas en el Título noveno de la presente Normativa, dedicado al Suelo Rústico, se establecen las siguientes normas generales :

**1.- Vertidos**

La instalación de actividades insalubres y nocivas, no podrán autorizarse si no están dotados de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos . Las instalaciones de depuración se ajustarán a lo dispuesto en las citadas Normas Provisionales (OM 23.4.69, MOP), la OM sobre emisarios submarinos (Julio/93), Normas Complementarias de las autorizaciones de vertidos de aguas residuales (OM 26.12.86) y Normativa General sobre vertidos de sustancias peligrosas al mar (RD 258/89). No se permitirán en ningún caso el vertido directo o a través de pozo de absorción sin previa depuración en instalación con doble cámara (aerobia y anaerobia) para posterior paso a pozo de

absorción o utilización para riego si el nivel de depuración lo permite.

## 2.- Humos, polvo y ruidos

Las chimeneas y demás actividades que puedan producir humos o polvo deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

No podrán instalarse motores fijos o grupos electrogenos en los comercios, viviendas, edificios con locales públicos en general, cualquiera que sea su potencia, incluyendo las instalaciones de aireación y refrigeración, sin la previa autorización municipal que deberá incorporar las medidas correctoras necesarias.

## 3.- Carreteras

En las carreteras y caminos de nuevo trazado se evitará las pérdidas de la capa vegetal en sus zonas lindantes, poniendo la que resulte deteriorada. En los tramos de carreteras o caminos que, por cambio de trazado, queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal. Los taludes y terraplenes deberán ser trazados de tal forma que no alteren el paisaje.

En las carreteras y caminos de nuevo trazado se tendrá en cuenta la legislación nacional y autonómica en relación a los Estudios de Impacto Ambiental.

#### 4.- Repoblaciones y jardinería

Se valorará preferentemente la plantación de especies autóctonas propias de la Isla, las islas o la región macaronésica (Azores, Madeira, Canarias, Cabo Verde) que sea adecuadas a la altitud, clima, suelos y restantes circunstancias del lugar concreto. Se prohíbe la plantación de especies de palmera (phoenix) diferente de la canaria (phoenix canariensis) en las zonas interiores del municipio para evitar las hibridaciones, y por ese motivo, la posible degeneración de la especie canaria. Tan sólo aquéllas podrán permitirse en la zona turística ya consolidada donde ya existen especies introducidas, aunque lo recomendable sería utilizar la local. Se prohíbe la plantación de vegetación en la superficie de las playas, sean éstas naturales o artificiales. Se entiende eximidas de la valoración y alusión anteriores las plantaciones de especies con fines de explotación agrícola o científicas.

#### 5.- Cementerios de vehiculos

Se prohíbe su establecimiento sin previa licencia municipal que se otorgará exclusivamente cuando la localización o medidas correctoras adoptadas garanticen una mínima influencia en el paisaje. Se prohíbe igualmente el abandono de vehículos de desecho fuera de las zonas establecidas al efecto por el Ayuntamiento.

#### 6.- Vertido de escombros

Se autoriza el vertido de escombros y residuos inorgánicos en aquellas zonas que periódicamente señale el Ayuntamiento y bajo las condiciones concretas que se establezcan para cada vertedero, a cuyo efecto se redactará un Plan Especial de Vertidos de Escombros. En la elección del vertedero se tendrá en cuenta que esté oculto a vistas desde la red de infraestructura y la mínima influencia en el paisaje. Una vez agotada la capacidad del vertedero, se cubrirá con una capa de 1 metro con terreno y vegetación propia de la zona.

#### 7.- Carteles y anuncios

Fuera de los núcleos urbanos no se autorizarán carteles (salvo los informativos anejos a la red viaria contemplados en el artículo 89 del Reglamento General de Carretera y artículo 31 de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias), imágenes, símbolos publicitarios o anuncios de ningún tipo, ni pintadas sobre las laderas, rocas o taludes. Los reclamos publicitarios adosados a los edificios que informen sobre la actividad comercial o similar que se desarrolla en los mismos fuera de los núcleos urbanos no podrán sobresalir horizontal ni verticalmente del columnen de la edificación de que se trate. Tales instalaciones estarán sujetas a licencia, que se denegará cuando sus características o su implantación incidan negativamente en el paisaje.



Artículo 64.- PROTECCION DE REDES DE INFRAESTRUCTURA

1.- Red viaria

Tanto en la red insular como en la municipal, definida en los planos y memoria correspondiente, las edificaciones no podrán tener ningún elemento construido a menos de 8 (ocho) metros medidos desde la arista exterior de la calzada, a cada lado. En las edificaciones actualmente existentes en esta zona se prohíben las ampliaciones o reconstrucciones. Se hace excepción en las travesías de los núcleos urbanos donde existe línea de edificación continua consolidada a menor distancia.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan erigir dentro de la zona de afección definidas en el artículo 30 de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias, habrán de contar con autorización previa del organismo correspondiente, además de licencia municipal.

2 .- Líneas de energía eléctrica

De acuerdo con el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3.151/1968 de 28.11, BOE núm. 311 de 27.12.68), las distancias mínimas (horizontal, vertical o inclinada) que deberán existir en las condiciones más desfavorables (conductor desplazado por la acción de un viento de 120 Km/h como mínimo), entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se encuentran bajo ella (o en sus inmediaciones), serán las siguientes :

a) Sobre puntos accesibles a las personas

$$d = 3,3 + U/100, \text{ con un m\u00ednimo de 5 mts}$$

b) Sobre puntos no accesibles

$$d = 3,3 + U/100, \text{ con un m\u00ednimo de 4 mts}$$

siendo U la tensi\u00f3n de la l\u00ednea expresada en KV.

Las edificaciones existentes a menos distancia no podr\u00e1n ser ampliadas, reconstru\u00eddas ni mejoradas.

Con car\u00e1cter previo a la autorizaci\u00f3n de nuevas l\u00edneas de transporte, se deber\u00e1 redactar por parte de UNELCO, S.A., un Plan Especial de dichas l\u00edneas de transporte y distribuci\u00f3n (Alta y Media Tensi\u00f3n), seg\u00fan el art. 84.3.b del TRLS.

El Ayuntamiento podr\u00e1 exigir en supuestos de protecci\u00f3n de entornos de alto valor paisajistico o ambiental, el trazado subterraneo de la linea o, sustitutoriamente, ordenar un trazado alternativo.

### 3.- Dep\u00f3sitos

Se deber\u00e1n tratar los exteriores de los dep\u00f3sitos reguladores con jardiner\u00eda y plantaciones, de tal forma, que armonizen con el entorno en que se encuentran. De la misma forma, el color de los mismos se adecuar\u00e1 a dicho entorno, minimizando el impacto visual.

#### 4.- Redes de saneamiento y desalización

Las conducciones destinadas a las aguas residuales desde el final de la red urbana (núcleo o urbanizaciones turísticas) hasta las estaciones de bombeo, así como las que van de éstas a las depuradoras, y las que conducen el excedente de éstas hasta los emisarios submarinos y, en caso de diferenciarse de éstas últimas, las conducciones de rechazo de las desanilizadoras agrícolas o urbanas, dispondrán de una franja de protección de 2,00 mts. de anchura a cada lado de su borde exterior, en la que se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las destinadas a estos servicios o afectas directa e indirectamente a los mismos que hayan de emplazarse en esta zona.

#### Artículo 65.- PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA

##### 1.- Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

A. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B. Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente.

C. Protección de plantaciones y masas forestales.

D. Protección de caminos de acceso.

## 2.- Protección de visualización

Se protegerán con carácter general las visualizaciones teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

A. Visualización del entorno desde las áreas urbanas y asentamientos rurales.

B. Visualizaciones de las áreas urbanas y asentamientos rurales desde el entorno.

C. Visualizaciones interiores de las áreas urbanas y asentamientos rurales.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

- Protección específica del objeto de la visualización.

### 3.- Conservación de los espacios

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Los espacios públicos exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, por medio de una Entidad Colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

Las tierras procedentes de excavaciones que fueran efectuadas en la parcela como consecuencia de la edificación y cualquier clase de residuos producidos por la misma, deberán ser evacuados por el promotor fuera de la parcela sin afectar a los terrenos libres circundantes, de tal forma, que al finalizar la edificación estos terrenos queden restaurados en su estado anterior tanto en sus valores naturales como en sus plantaciones vegetales.

### 4.- Cierres de parcela, cercas y vallados

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 50, apartado 11.B de estas Normas.

### 5.- Mobiliario urbano

Los proyectos de urbanización definirán material y color que será estudiado por el Ayuntamiento en función de su situación y función, con carácter discrecional, tratando de homogeneizar el mismo.

## Artículo 66.- MONUMENTOS HISTORICO-ARTISTICOS

### 1.- Monumentos Histórico-Artísticos

La protección y conservación del patrimonio histórico-artístico, en consonancia con la Ley 13/85 de 25 de junio de 1985, corresponde al municipio, debiendo informar y denunciar cualquier atentado a la integridad física y formal de los monumentos existentes en el término municipal, así como contribuir en la proporción que fija el Reglamento a la reparación de los mismos.

Las actuaciones a realizar en monumentos histórico-artísticos o zonas lindantes a ellos, se atenderán a la legislación vigente:

- Reglamento para la aplicación de la Ley del Tesoro Artístico Nacional (Decreto del 16 de abril de 1936).
- Decreto por el que se crea la categoría de monumentos provinciales y locales (22 de junio de 1958).
- Ley de Patrimonio Histórico Español

- Decreto Ley 60/1988 de 12 de Abril sobre traspaso de funciones y servicios a los Cabildos Insulares en materia de Cultura, Deportes y Patrimonio Histórico-Artístico.

## 2.- Patrimonio arquitectónico de San Bartolomé de Tirajana

Por su carácter histórico o artístico, se declararán patrimonio arquitectónico del Municipio y quedan afectadas por esta normativa, las siguientes :

### A) Obras

1. Iglesia de San Bartolomé de Tirajana.
2. Vivienda de dos plantas de Antonio Yañez en San Bartolome de Tirajana.
3. Cementerio de San Bartolomé de Tirajana.
4. Edificio de viviendas en La Montañeta.
5. Vivienda Rural en Hoya Grande.
6. Casa y Ermita del Conde de la Vega Grande en Juan Grande.
7. Antigua Casa Condal San Fernando.
8. Restaurante Alpende del Amo en S. Fernando.
9. Faro de Maspalomas.
10. Ermita de Fataga.
11. Vivienda Rural en Perera.
12. Molino de Agua de Fataga
13. Salinas de Juncalillo del Sur y Matorral
14. Molinos de viento tradicionales
15. Acequias tradicionales de los Bcos. de Fataga y Argüineguín.

- 16. Hornos de cal y teja, tradicionales.
- 17. Molinos de Agua de Rosiana.

B) Conjuntos

- A. Conjunto urbano de San Bartolomé de Tirajana.
- B. Conjunto urbano-rural de Fataga.
- C. Conjunto rural de Ayagaures de Arriba.
- D. Conjunto rural de Los Sitios de Abajo.
- E. Conjunto rural Los Sitios de Arriba.
- F. Conjunto rural de Arteara.

3.- Catalogación

El Plan General cataloga en el documento Anexo todas las piezas señaladas, con constancia de sus datos históricos, constructivos y de uso, así como de su estado físico actual, a los efectos de instrumentar su protección.

4.- Control de licencias

Todos los edificios y conjuntos catalogados, serán tratados con especial atención, velando por su conservación y controlando la incidencia que la concesión de licencias producen en ellos y en su zona de influencia. Estas licencias deberán ser concedidas mediante aprobación del Pleno, siendo preceptivo el informe de los Servicios del Cabildo Insular a que se refiere el artículo 2.3 de la Ley 60/1988 (Ley de Cabildo).



## 5.- Tipos de obras

### A. Obras permitidas

Los tipos de obras permitidas en las edificaciones protegidas, sujetas en todo caso a los requisitos técnicos y administrativos correspondientes, son las siguientes:

a. **Conservación:** Cuyo fin es el de cumplir con las obligaciones de la propiedad de ornato, seguridad e higiene de la edificación, respetando íntegramente todas las características del edificio, no pudiéndose alterar o sustituir ninguno de los elementos estructurales o de diseño del mismo.

b. **Restauración:** Cuya finalidad es la reparación de distintos elementos del edificio que lo precisen, reproduciendo las características originales, no admitiéndose aportaciones de nuevo diseño.

Estas obras podrán, en su caso, incluir reparación de elementos estructurales, pudiendo llegar a su sustitución, cuando de ello dependa la estabilidad y perfectas garantías de uso del edificio.

Asimismo, deberán incluir la readecuación de las instalaciones higiénico-sanitarias y eléctricas, etc., para garantizar la habitabilidad del edificio.

c. **Consolidación:** Obras de mantenimiento y refuerzo del edificio con posibilidad de sustitución parcial de distintos elementos internos e incluso aportaciones de nuevo diseño, no pudiendo alterarse las condiciones arquitectónicas de organización del espacio interior (escaleras, patios, número de plantas, etc.), ni ninguno de los elementos de composición exterior.

d. **Rehabilitación:** Obras de adecuación o mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior para nuevo uso, permitiéndose aportaciones de diseño, manteniendo obligatoriamente en todo caso, las características parciales y estructurales así como los elementos de composición exterior.

e. **Reestructuración:** Obras consistentes en la adecuación o transformación total del espacio interior de un edificio, incluso con alteración de su estructura espacial, sin afectar en ningún caso a las fachadas.

#### **B. Obras prohibidas**

Son obras prohibidas aquellas que tienen por objeto la demolición y posterior sustitución total del edificio protegido, así como las que, aún siendo parciales, afecten a fachada.

#### **6.- Criterios de autorización de obras**

**A. Obras preferentes:** Son las de conservación, restauración y consolidación.

**B. Obras no prefentes:** Son las de rehabilitación. Se concederán sólo previa exhaustiva justificación.

**C. Obras especiales:** Son las de reestructuración. Podrán concederse excepcionalmente previa justificación exhaustiva, basada primordialmente en el estado de ruina de la construcción, o en su caso, en la grave inadecuación de uso de la estructura arquitectónica para un uso de carácter público dotacional.

**Artículo 67.- PROTECCION DE LOS CONJUNTOS DE INTERÉS HISTORICO**

**1.- CONDICIONES DE ESTILO**

a) Las nuevas edificaciones se llevarán a cabo teniendo en cuenta los invariantes del estilo tradicional de la zona y particularmente los de aquellas edificaciones de más de 80 años; en cualquier caso deberán responder a la misma concepción compositiva de su entorno inmediato.

b) Materiales de fachada. Serán los corrientes en la localidad y región, con preferencia de las piedras naturales.

Los revocos o encalados se pintarán en colores discretos y dentro de la gama normal de la región.

- Núcleos de población: colores blancos y ocres y acabados pétreos.

- Edificaciones aisladas en suelo rústico: preferentemente sienas o materiales pétreos.

Se prohíbe absolutamente el uso de mármoles pulimentados, plaquetas de azulejos de pasta vitrea, y otros materiales de tipo similar.

c) Huecos y voladizos. Los huecos (portales, balcones, ventanas, etc.) se proporcionarán con arreglo a los módulos tradicionales.

Se prohíben las tribunas cerradas y los balcones con antepecho macizo.

d) Cubierta. Se cuidará el aspecto de las cubiertas de los edificios, figurando la disposición de las mismas con todos sus detalles y elementos complementarios, en el proyecto correspondiente. El tipo de cubierta será el usual en la región y en los edificios próximos a la misma población, sea éste de terraza plana sin alero, de teja arabe, etc.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

e) Paredes medianeras.- Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

f) Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

En los proyectos de instalaciones comerciales deberá figurar el plano de fachada completa del edificio a escala no menor de 1:100 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

g) Queda totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos, debiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

## 2.- Obras de urbanización

a) Aceras: Las aceras se pavimentarán en piedra natural o encachado de piedra.

b) Pavimentos: Serán normalmente de piedra (en losas, adoquines, encachado o canto rodado). En casos excepcionales, podrá utilizarse el hormigón de canto rodado, lavado o el hormigón asfáltico encuadrado en fajas de piedra.

c) Faroles de alumbrado: Se ajustarán a uno de los modelos aprobados por el Ayuntamiento u organismo competente en la materia.

Artículo 68.- **NORMAS ESPECIALES PARA LOS NUCLEOS URBANOS  
DE LA ZONA ALTA**

Para la Villa de San Bartolomé de Tirajana, capital histórica del Municipio y centro urbano y administrativo tradicional, y para el conjunto urbano de Fataga se establecen además las siguientes normas de composición, correspondientes a invariantes de la Arquitectura Urbana Tradicional en Gran Canaria para núcleos equivalentes:

- a) En la zona inferior de las fachadas se dispondrá un zócalo de cantería, de altura inferior o igual a la de la planta baja.
- b) Los huecos se recerarán con cantería o resalte del enfoscado si la misma se coloca a haces interiores, y madera si se colocara a haces exteriores.
- c) Los paños ciegos de carpintería se realizarán con cuarterones y los acristalados con subdivisiones que no superen los 40 cms.
- d) Los edificios de 1 y 2 plantas se rematarán siempre con cubierta inclinada de teja curva roja. Los edificios de 3 plantas podrán tener cubierta plana, en cuyo caso el remate de la fachada se realizará con una albardilla de cantería.
- e) Las proporciones de los huecos alto/ancho, se aproximarán a 2,2/1 para puertas y puertas/ventanas y 1,8/1 para ventanas.

f) Las barandillas se realizarán con perfiles de acero fundamentalmente verticales.

g) El remate lateral de las fachadas será una franja vertical de cantería.

h) La carpintería de exteriores se realizará preferentemente en madera, pudiendo usarse el P.V.C. y el aluminio lacado en color blanco o marrón únicamente.

Para los núcleos de Cercados de Araña y Hoya de Tunte serán de aplicación los apartados b), c), d) y h) anteriormente citados.

i) Como medida para conservar el aspecto estético del conjunto de estos núcleos, la edificación de las parcelas en contacto directo con los límites del suelo urbano, deberá tener un tratamiento especial que se concreta en las siguientes condiciones :

- La edificación se adaptará al terreno, por lo que no se permitirán los muros ciegos aparentes en semisótano o sótanos.

- La edificación se retranqueará como mínimo tres metros a contar desde el límite del suelo urbano.

- Todos los testeros vistos tendrán el tratamiento de fachadas y en especial el más aparente desde el exterior del suelo urbano que se ejecutará con los criterios expuestos en los anteriores apartados.

- En la zona de retranqueo posterior, cercana al borde del suelo urbano, unicamente se permitirá el uso de jardinería o plantaciones.
- Los muros de cerramiento de parcelas serán obligatoriamente de piedra natural y su altura no podrá ser superior a un metro, pudiendo complementarse hasta 2,50 mts con un cierre transparente de reja o similares.
- La altura máxima de la edificación medida desde su contacto con el terreno, no podrá ser superior a 3,50 mts para la ordenanza de una planta y de 6,50 mts para la ordenanza de dos plantas.

**Artículo 69.- PROTECCIÓN DE EMBALSES**

Los embalses quedan sometidos a la protección que establece la siguiente legislación :

- Decreto sobre ordenación de las zonas limítrofes a los embalses del 10 de septiembre de 1966.
- Orden sobre utilización de embalses del 19 de julio de 1967.
- Orden sobre clasificación de embalses del 28 de junio de 1968 y ampliación del anejo por Orden del 31 de octubre de 1970.

Y cuanta normativa salga en el futuro al respecto.



## TITULO SEPTIMO

### NORMAS PARTICULARES Y ZONAS DE ORDENANZA PARA EL SUELO URBANO

#### Artículo 70.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

1.- El Suelo Urbano definido en los términos del artículo 11 de estas Normas estará dividido, a efectos de regular su régimen urbanístico, en las zonas homogéneas de uso principal característico que a continuación se indican :

- Suelo urbano en zonas turísticas.
- Suelo urbano en núcleos de población permanente.
- Suelo urbano industrial.
- Suelo urbano para equipamiento y ocio.

#### Artículo 71.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO

##### 1.- Planes Especiales de Reforma Interior

Tendrán como objeto llevar a cabo actuaciones aisladas o integradas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de núcleos insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

## 2.- Estudios de Detalle

Podrán redactarse Estudios de Detalle para adaptar, reajustar o completar alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de este Plan General (cascos) o del Plan Especial correspondiente (urbanizaciones turísticas), así como para completar la red viaria con aquellas vías interiores que resulten precisas para proporcionar accesos a los distintos edificios cuya ubicación concreta se prevé desde el propio Estudio de Detalle, siempre con las limitaciones establecidas en el artículo 65 R.P.

Como excepción a la norma general que obliga al Estudio de Detalle, el Ayuntamiento, a través del correspondiente acuerdo, podrá modificar las alineaciones de las esquinas en las calles que se consideren indispensables para mejorar las condiciones de circulación, mediante la imposición de retranqueos obligatorios o chaflanes.

## 3 .- Proyecto de Ejecución

La concreción técnica de las determinaciones del Plan Parcial o de sus instrumentos de desarrollo en suelo urbano, se realizará a través de los proyectos de urbanización regulados en los artículos 29 y 50 a 59 de estas Normas, o mediante proyectos de obras ordinarias referidos en el artículo 30 de este texto reglamentario.

Artículo 72.- SUELO URBANO EN ZONAS TURÍSTICAS

1.- Ordenanza de aplicación

En las zonas turísticas serán de aplicación las correspondientes Ordenanzas contenidas en los respectivos Planes sectoriales y parciales con las variaciones introducidas a través de las Normas Subsidiarias y por las modificaciones que introduce directamente este Plan General. Todas las modificaciones se refunden y expresan en un tomo expreso de este Plan General.

2.- Núcleos turísticos

Las actuaciones que comprenden el suelo urbano con destino turístico y su superficie, son las siguientes .

Monte Leon .....	87,6660 Ha.
Bahía Feliz .....	25,7700 Ha.
Playa del Aguila .....	8,9940 Ha.
Morro Besudo/San Agustín y Las Burras .....	68,3300 Ha.
La Gloria / Rocas Rojas/Sector 11 y Ampliac. Las Burras ...	59,1960 Ha.
El Veril/Playa del Ingles/ Parcelas V y Amp. Playa I...	331,1000 Ha.
Campo Internacional/ Campo Golf/Oasis y Parcela W .....	381,6000 Ha.
Sonneland .....	63,3000 Ha.
Pasito Blanco .....	18,2860 Ha.
Meloneras 2A .....	122,2900 Ha.
Subsector 0-1 (Tablero) ....	13,5720 ha.
<b>Total .....</b>	<b>1.180,1040 Ha.</b>

En todas las delimitaciones establecidas anteriormente, deberán crearse Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación con el fin de conservar y mantener las urbanizaciones. Estas Entidades Urbanísticas Colaboradoras se regirán por lo establecido en el artículo 24 y siguientes del Reglamento de Gestión.

### 3.- Modificaciones del Planeamiento aprobado

Las Ordenanzas de los Planes Parciales han quedado modificadas, por lo que se presenta una recopilación de toda la normativa de la zona turística litoral.

## Artículo 73.- SUELO URBANO EN NÚCLEOS DE POBLACIÓN PERMANENTE

Los núcleos de población permanente son de 2 tipos:

- A) Núcleos urbanos tradicionales.
- B) Núcleos urbanos con planeamiento.

1.- Son núcleos urbanos tradicionales los siguientes:

<u>Denominación</u>	<u>Urbano (ha)</u>
San Bartolomé	13,1520 ha.
Hoya de Tunte	2,6000 ha.
Cercados de Araña	6,5600 ha.
Fataga	4,8940 ha.
Aldea Blanca	15,6830 ha.
Juan Grande	10,9900 ha.
Castillo del Romeral	23,2860 ha.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

El Tablero	38,2000 ha.
El Pajar	12,0000 ha.
Las Casas	4,4890 ha.
Cercado de Espino	7,2150 ha.
Total .....	139,0690 ha.

Las Ordenanzas de aplicación son las contenidas en las fichas correspondientes incorporadas al final de este capítulo.

2.- Sobrevenida la sucesiva degradación de los forjados y estructuras, en su caso, de los inmuebles que constituyen los poblados originarios de Juan Grande, El Pajar y San Fernando de Maspalomas, construidos en la década de los sesenta, se declaran dichas zonas como "Áreas a Rehabilitación" a los efectos prevenidos en el R.D. 2190/95 de 28 de Diciembre, según la zonificación prevista en los planos de actuaciones 06, 09 y 012.

3.- Son núcleos urbanos con planeamiento los siguientes :

San Fernando / Bellavista y  
Ampliación de Bellavista ..... 147,8870 ha.

4.- Modificación del planeamiento aprobado

Las Ordenanzas de los Planes Parciales han quedado modificadas, por lo que se presenta una recopilación de toda la normativa.

Artículo 74.- ZONAS DE ORDENANZA (Cuadros)

Las zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente artículo regulan, junto a las Normas Generales, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización la totalidad de las actividades que se lleven a cabo en el suelo urbano en núcleos tradicionales de población permanente.

Por lo tanto no son de aplicación en el suelo urbano con planeamiento aprobado (sea turístico, de población permanente, industrial o destinado al equipamiento y ocio), toda vez que en esos casos será de aplicación las Ordenanzas contenidas en los respectivos Planes con las modificaciones contenidas en este documento.

Al objeto de simplificar y uniformizar la gestión del Plan General, las presentes claves deberán ser utilizadas en el desarrollo de los Planes Parciales previstos en los núcleos tradicionales de población permanente, de tal modo que las mismas tengan un distinto rango dentro de cada clase de suelo, otorgandoles rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento, por lo que, en los Planes Parciales se podrán completar las mismas, pero no modificar sus parámetros.

Dentro de las zonas de ordenación se regulan por separado las condiciones de volumen y localización de la edificación dentro de los solares y las condiciones de uso a que estas

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

edificaciones pueden ser destinadas. Se presentan en primer lugar las condiciones de volumen y localización, en las que se define la tipología de la edificación y los núcleos urbanos en los que se aplicará esta Ordenanza.

Posteriormente se presenta las fichas de las condiciones de uso, en las que se diferencia entre uso principal o previsto en este Plan General, usos tolerados y usos prohibidos.

**ORDENANZA****R.P.-1****DEFINICION**

Edificación entre medianeras de una planta, conformando manzanas cerradas o abiertas.

**NUCLEOS DE APLICACION**

FATAGA, JUAN GRANDE, CERCADOS DE ESPINO, S. BARTOLOME, HOYA DE TUNTE, ALDEA BLANCA, EL PAJAR, LAS CASAS.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****R.P.-1****Alineaciones**

La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.

**Parcela mínima**

La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.

**Ocupación máxima de la parcela**

Podrá ocuparse el 100 % del solar, exceptuándose los núcleos de San Bartolomé, Las Casas, Fataga y Juan Grande, en los que la ocupación máxima será del 60%, para los solares vacantes a la aprobación definitiva del Plan General y del 100 % en caso de sustitución de las edificaciones existentes.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de una planta sobre rasante y 3,5 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa.

**Edificabilidad**

Será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo en los núcleos citados anteriormente.

**Fondo máximo edificable**

15 m

**Construcciones bajo rasante**

Se autoriza la construcción de sotanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.

**Aparcamiento**

Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.



**ORDENANZA****R.P.-2 21****DEFINICION**

Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas.

**NUCLEOS DE APLICACION**

SAN BARTOLOME, ALDEA BLANCA, CASTILLO DEL ROMERAL, JUAN GRANDE, SAN FERNANDO, HOYA DE TUNTE, FATAGA, EL PAJAR, LAS CASAS, CERCADOS DE ESPINO.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****R.P.-2****Alineaciones**

La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.

**Parcela mínima**

La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup>. Se exceptuarán las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.

**Ocupación máxima de la parcela**

Podrá ocuparse el 100 % del solar, exceptuándose los núcleos de San Bartolomé, Las Casas, Fataga y Juan Grande, en los que la ocupación máxima será del 60%, para nuevas edificaciones y en Hoya de Tunte que será el 30 %.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa. En el núcleo de Aldea Blanca se permitirá un cuarto de piletas en la azotea, con una superficie máxima del 10% de la misma.

**Chaflanes**

Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.

**Edificabilidad**

Será de 1.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo en los núcleos citados anteriormente que será de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para nuevas edificaciones.

**Fondo máximo edificable**

Planta baja comercial: 20 metros  
Planta baja residencial: 15 metros  
Planta alta: 12 metros.

**Vuelos y salientes**

Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.

**Construcciones bajo rasante**

Se autoriza la construcción de sotanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.

**Aparcamiento**

Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> que tengan la fachada inferior a 6 m.

En las zonas de ordenanza RP-2' de los núcleos de Juan Grande, San Fernando(Poblado) y El Pajar será de aplicación esta misma ordenanza RP-2 con las siguientes consideraciones :

\* Ocupación máxima de parcela : En el caso de sustitución de la edificación o legalizaciones, la ocupación será la existente.

\* Chaflanes : En estas zonas, no será de aplicación la obligación de ejecutar chaflanes.

\* Edificabilidad : 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ORDENANZA****R.P.-3****DEFINICION**

Edificacion entre medianeras de tres plantas conformando manzanas cerradas o abiertas.

**NUCLEOS DE APLICACION**

EL PAJAR, EL TABLERO, CASTILLO DEL ROMERAL, SAN BARTOLOME.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****R.P.-3****Alineaciones**

La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.

**Parcela mínima**

La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.

**Ocupación máxima de la parcela**

Podrá ocuparse el 100 % del solar, excepto en el núcleo de San Bartolomé que es del 60%.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de tres plantas sobre rasante y 10 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa.

**Chaflanes**

Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.

**Edificabilidad**

Será la que resulte de aplicar la ocupación máxima y la altura máxima permitida, y en todo caso menor de 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Fondo máximo edificable**

Planta baja: 20 metros.  
Planta segunda y tercera: 15 metros.

**Vuelos y salientes**

Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.

**Construcciones bajo rasante**

Se autoriza la construcción de sotanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.

**Aparcamiento**

Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> o que tengan la fachada inferior a 6 m.

**ORDENANZA****V.U.-1****DEFINICION**

Viviendas unifamiliares aisladas en parcela independiente.

**NUCLEOS DE APLICACION**

FATAGA, CERCADOS DE ESPINO, LAS CASAS

**CONDICIONES DE VOLUMEN****V.U.-1****Alineaciones**

La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.

**Retranqueos**A calle: 2 metros.  
A linderos > 2 metros  
Posterior: 2 metros.**Parcela mínima**La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.**Ocupación máxima de la parcela**

La ocupación máxima será del 60%.

**Altura máxima**

La altura máxima será de una planta y 3,5 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa.

**Edificabilidad**La edificabilidad máxima de la parcela será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**Vuelos y salientes**

La línea más avanzada deberá respetar el retranqueo correspondiente.

**Construcciones bajo rasante**

Se autoriza la construcción de sótanos.

**Aparcamiento**Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**ORDENANZA****V.U.-2****DEFINICION**

Viviendas unifamiliares aisladas en parcela independiente.

**NUCLEOS DE APLICACION**

FATAGA, JUAN GRANDE, SAN BARTOLOME, LAS CASAS, CERCADOS DE ESPINO Y SAN FERNANDO.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****V.U.-2****Alineaciones**

La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación en el Plan General.

**Retraqueos**

Los retraqueos mínimos serán de 3 metros a todos los linderos.

**Parcela mínima**La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.**Ocupación máxima de la parcela**

La ocupación máxima será del 35%.

**Altura máxima**

La altura máxima será de 2 plantas y 6 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa.

**Edificabilidad**La edificabilidad máxima de la parcela será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**Vuelos y salientes**

La línea más avanzada deberá respetar el retraqueo correspondiente.

**Construcciones bajo rasante**

Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos. Estos últimos deberán dedicarse a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.

**Aparcamiento**Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

<b>ORDENANZA</b>		<b>V.S.-2</b>
<b>DEFINICION</b>	Viviendas sociales.	
<b>NUCLEOS DE APLICACION</b>	SAN BARTOLOME, ALDEA BLANCA, JUAN GRANDE, LAS CASAS, EL PAJAR, EL TABLERO.	

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>		<b>V.S.-2</b>
<b>Edificaciones existentes</b>	Las condiciones de volumen de los conjuntos existentes serán las que se deriven de los proyectos correspondientes.	
<b>Alineaciones</b>	Las alineaciones de la parcela serán las indicadas en los planos de ordenación en el Plan General.	
<b>Retranqueos</b>	A calle: 4 metros. A linderos laterales: 3 metros. A lindero posterior: 3 metros.	
<b>Parcela mínima</b>	La parcela mínima será de 90 m <sup>2</sup> .	
<b>Ocup. máxima de la parcela</b>	La ocupación máxima será la existente.	
<b>Altura máxima</b>	La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros según el artículo 50.2 de esta Normativa.	
<b>Edificabilidad</b>	La edificabilidad máxima de la parcela será de 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	
<b>Vuelos y salientes</b>	La línea más avanzada deberá respetar el retranqueo correspondiente.	
<b>Construcciones bajo rasante</b>	Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos.	
<b>Aparcamiento</b>	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> construidos.	

**ORDENANZA****V.S.-3****DEFINICION**

Edificación de viviendas en suelo público.

**NUCLEOS DE  
APLICACION**

CASTILLO DEL ROMERAL, EL PAJAR.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****R.P.-****Alineaciones**

La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación en el Plan General.

**Condiciones de  
volumen**

Debido a ser edificaciones aisladas dentro de una parcela (de propiedad municipal), se conservarán las mismas condiciones de edificación existentes en el Proyecto, que serán de aplicación tanto en caso de reformas como para la sustitución de las actuales viviendas.

<b>ORDENANZA</b>		<b>C</b>
<b>DEFINICION</b>	Edificación destinada a instalaciones comerciales y administrativas.	
<b>NUCLEOS DE APLICACION</b>	Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.	

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>		<b>C</b>
<b>Alineaciones</b>	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el Plan General.	
<b>Retranqueo</b>	No se especifica.	
<b>Parcela mínima</b>	La definida en los planos de ordenación.	
<b>Ocupación máxima de la parcela</b>	En caso de edificación exenta: 60% En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.	
<b>Altura máxima</b>	En caso de edificación exenta: 2 plantas y 7 metros. En caso de edificación entre medianeras: la que corresponda a la zona.	
<b>Edificabilidad</b>	En caso de edificación exenta; 1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . En caso de edificación entre medianeras: la que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.	
<b>Fondo máximo edificable</b>	Para edificación entre medianeras: Planta baja: 20 metros. Planta alta: 12 metros.	
<b>Aparcamiento</b>	Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construidos.	



**ORDENANZA****E.****DEFINICION**

Edificación destinada a centros docentes.

**NUCLEOS DE APLICACION**

Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****E.****Alineaciones**

La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación en el Plan General.

**Retranqueo**

El retranqueo de la fachada que de frente a vial será de 5 metros como mínimo.

**Parcela mínima**

La definida en los planos de ordenación.

**Ocupación máxima de la parcela**En caso de edificación exenta: 60%.  
En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.**Altura máxima**En caso de edificación exenta: 3 plantas y 10,50 mts.  
En caso de edificación entre medianeras: La que corresponda a la zona.**Edificabilidad**En caso de edificación exenta: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En caso de edificación entre medianeras: La que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.**Fondo máximo edificable**Para edificación entre medianeras:  
Planta baja: 20 metros.  
Planta alta: 12 metros.**Aparcamiento**Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

<b>ORDENANZA</b>	<b>S</b>
<b>DEFINICION</b>	Edificios destinados a centros sociales y asistenciales de iniciativa pública.
<b>NUCLEOS DE APLICACION</b>	Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	<b>S</b>
<b>Alineaciones</b>	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el Plan General.
<b>Retranqueo</b>	No se especifica.
<b>Parcela mínima</b>	La definida en los planos de ordenación.
<b>Ocupación máxima de la parcela</b>	En caso de edificación exenta: 60% En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.
<b>Altura máxima</b>	En caso de edificación exenta: 2 plantas y 7 metros. En caso de edificación entre medianeras: la que corresponda a la zona.
<b>Edificabilidad</b>	En caso de edificación exenta; 1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . En caso de edificación entre medianeras: la que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.
<b>Fondo máximo edificable</b>	Para edificación entre medianeras: Planta baja: 20 metros. Planta alta: 12 metros.
<b>Aparcamiento</b>	Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construidos.

**ORDENANZA**

**Z.D.**

**DEFINICION**

Instalaciones destinadas a equipamiento deportivo.

**NUCLEOS DE  
APLICACION**

TODOS LOS NUCLEOS.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

**Z.D.**

Las condiciones de edificación que deberán respetar las instalaciones destinadas a equipamiento deportivo serán las contenidas en los proyectos correspondientes.

<b>ORDENANZA</b>		<b>P.B,P.Z.</b>
<b>DEFINICION</b>	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de red viaria.	
<b>NUCLEOS DE APLICACION</b>	Todos los núcleos.	

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>		<b>P.B,P.Z.</b>
<b>Connstrucciones previstas</b>	Elementos de mobiliario urbano, cabinas telefónicas, kioskos de venta de prensa y de bebidas, con una superficie máxima construida de 30 m <sup>2</sup> y una altura libre máxima de 2,80 m.	
<b>Retranqueos</b>	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.	
<b>Altura máxima</b>	Excepcionalmente se autorizarán elementos construidos con una altura máxima de 3,5 metros si es construcción cerrada y 5 metros si es una construcción abierta por 3 de sus lados. La pendiente máxima de cubierta será de 35°.	
<b>Edificabilidad</b>	Será de 0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	

ORDENANZA		P.U
DEFINICION	Corresponde a los espacios de dominio y uso público destinados a parques urbanos.	
NUCLEOS DE APLICACION	Todos los núcleos.	

CONDICIONES DE VOLUMEN		P.U
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.	
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.	
Ocupación	La ocupación máxima será del 10 %	
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de la superficie del terreno.	
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.	

<b>ORDENANZA DE USO</b>		<b>RP-1, VU-1 y VU-2</b>
<b>USO PREVISTO</b>	Viviendas	
<b>USOS TOLERADOS</b>	Aparcamiento y garaje. Además de estos usos, en sótanos se permiten las instalaciones complementarias a la vivienda; aljibes, cuartos de maquinaria y bodegas.	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Todos los restantes.	

**ORDENANZA DE USO****RP-2, RP-3,  
VS-2 Y VS-3****USO PREVISTO**

Vivienda

**USOS TOLERADOS**

En Planta Alta : Despachos y Oficinas privadas  
En Planta Baja : Comercial, Bares, Restaurantes,  
Aparcamientos y Garajes.  
En sótanos : Garajes, Almacenes anejos al uso  
comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes.  
Se tolerará el uso de equipamiento social

**USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes.

**ORDENANZA DE USO**

C

<b>USO PREVISTO</b>	Comercial
<b>USOS TOLERADOS</b>	Administrativo público y privado, salas de espectáculos, bares, discotecas, restaurantes, instalaciones deportivas cerradas, despachos profesionales, talleres de artesanía, aparcamiento y garaje. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes, las instalaciones de maquinaria y los aljibes.
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	El de vivienda, el industrial que no esté incluido en talleres de artesanía, y el resto no mencionado.



**ORDENANZA DE USO****E****USO PREVISTO**

Escolar y Docente

**USOS TOLERADOS**

Guarderías infantiles, centros culturales, salas de exposiciones y conferencias, aparcamientos, garajes y talleres educativos en los sótanos. Se permiten además del garaje, las instalaciones de maquinaria, aljibes y almacenes al servicio de la edificación principal.  
Se tolera el uso residencial-docente anejo a las instalaciones dotacionales.

**USOS PROHIBIDOS**

El de vivienda no incluido en el apartado anterior, el industrial que no esté incluido en talleres de artesanía y el resto no mencionado.

<b>ORDENANZA DE USO</b>		<b>S</b>
<b>USO PREVISTO</b>	Social y asistencial.	
<b>USOS TOLERADOS</b>	<p>Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos.</p> <p>En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal, y la instalación de maquinarias y aljibes.</p>	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Todos los restantes.	

<b>ORDENANZA DE USO</b>		<b>ZD</b>
<b>USO PREVISTO</b>	Instalaciones deportivas.	
<b>USOS TOLERADOS</b>	Aquellos complementarios de las propias instalaciones.	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Vivienda, industrias de todo tipo, comercial y administrativo.	

ORDENANZA DE USO		PB Y PZ
USO PREVISTO	Plazas públicas.	
USOS TOLERADOS	Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Se podrán hacer aparcamientos bajo rasante.	
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.	

**ORDENANZA DE USO****PU****USO PREVISTO**

Esparcimiento propio de parque urbano

**USOS TOLERADOS**

Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.

**USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes.

**UNIDADES DE EJECUCION**

## UNIDAD DE EJECUCION N° 3

Plano N° A 18

DENOMINACION: **PLAN ESPECIAL AREA DE SENSIBILIDAD DUNAS**

SITUACION: **CAMPO DE GOLF**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

1.215.000 M2

B2. Ordenanza

### C. OBJETIVOS

Adecuar la nueva parcela "Hotel Golf" a los valores medioambientales de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas (C-7), al estar dentro de su Area de Sensibilidad Ecológica.

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

F. GESTION: PRIVADA

G. PLAZO: 1 AÑO

## UNIDAD DE EJECUCION N° 4

Plano N° A-3

DENOMINACION: **ORDENACION DEL MORRO.**

SITUACION: **CERCADOS DE ARAÑA**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	6.300 m <sup>2</sup>
B2. Ordenanza	R.P.2- S y PZ

### C. OBJETIVOS

REALIZACION DE PLAZA, DE ALBERGUE Y DE CENTRO DE EDUCACION MEDIO AMBIENTAL.

### D. PLAZO DE SOLICITUD DE LICENCIA

- DOS AÑOS A CONTAR DESDE LA APROBACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

- RESPETAR ALINEACIONES DEFINIDAS PARA EL NUCLEO.
- OBTENCION DEL TERRENO DE PROPIEDAD PRIVADA.

F. GESTION: MUNICIPAL

G. PLAZO: 3 AÑOS



## UNIDAD DE EJECUCION N° 5

Plano N° A-2

DENOMINACION: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

SITUACION: **HOYA DE TUNTE**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

P.E.R.I

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

18.040 m<sup>2</sup>

B2. Ordenanza

R.P.1- R.P.2- y PZ

### C. OBJETIVOS

ESTABLECER ALINEACIONES Y RASANTES.

ESTABLECER PLAZOS PARA LA EDIFICACION

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

F. GESTION: MUNICIPAL

G. PLAZO: 1 AÑO

UNIDAD DE EJECUCION N° 7

Plano N° A.10

DENOMINACION: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SITUACION: LAS CASAS.

**A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**B. DATOS BASICOS**

B1. Superficie	34.600 M2
----------------	-----------

B2. Ordenanza	R.P.1- R.P.2- V.U.1- V.U.2- V.S.2-
---------------	------------------------------------

**C. OBJETIVOS**

ESTABLECER ALINEACIONES Y RASANTES

MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

**D. CESIONES**

**E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO**

Se deberá respetar los anchos de los peatonales existentes

<b>F. GESTION:</b> MUNICIPAL	<b>G. PLAZO:</b> 1 AÑO
------------------------------	------------------------

**UNIDAD DE EJECUCION N° 7**

Plano N° A.10

**DENOMINACION: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

**SITUACION: LAS CASAS.**

**A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

**B. DATOS BASICOS**

B1. Superficie	34.000 M2
B2. Ordenanza	R.P.1- R.P.2- V.U.1- V.U.2- V.S.2-

**C. OBJETIVOS**

ESTABLECER ALINEACIONES Y RASANTES  
MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

**D. CESIONES**

**E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO**

**F. GESTION: MUNICIPAL**

**G. PLAZO: 1 AÑO**

## UNIDAD DE EJECUCION N° 9

Plano N° A.5

DENOMINACION: CALLES TIMANFAYA Y AREMOTA

SITUACION: ALDEA BLANCA

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE URBANIZACION DE LAS CALLES.  
PROYECTO DE REPARCELACION.

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	26.605 M2
B2. Ordenanza	-

### C. OBJETIVOS

ADQUISICION DEL SUELO DEL VIAL Y REPARTO DE LAS CARGAS.

### D. CESIONES

CESION OBLIGATORIA DEL SUELO CORRESPONDIENTES AL VIAL Y PEATONALES Y EJECUCION DE LA URBANIZACION.

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

El plazo para la solicitud de licencia será de tres años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

F. GESTION: PRIVADA

G. PLAZO: 2 AÑOS

## UNIDAD DE EJECUCION N° 10

Plano N° A.S

DENOMINACION: **VALDALSERO / MALFU**

SITUACION: **ALDEA BLANCA**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	2.850 M2
B2. Ordenanza	R.P.2-

### C. OBJETIVOS

REALIZACION DE LA CALLE INTERIOR Y ESTUDIO DE VOLUMENES.

### D. CESIONES

CESION DEL TERRENO PARA LA CALLE Y EJECUCION DE LA MISMA.

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

El plazo de solicitud de licencias sera de 3 años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

F. GESTION: PRIVADA

G. PLAZO: 2 AÑOS

## UNIDAD DE EJECUCION N° 12

Plano N° A.6

DENOMINACION: CALLE DE ENTRADA AL CASCO

SITUACION: JUAN GRANDE

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	22.275 M2
B2. Ordenanza	RP-2, PB y S

### C. OBJETIVOS

ADQUISICION Y REALIZACION DE LA CALLE NUEVA DE ENTRADA.

### D. CESIONES

CESION OBLIGATORIA DEL SUELO DE LA CALLE Y LAS ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO Y EJECUCION DE LA CALLE.

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

El plazo de solicitud de licencias sera de 2 años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

F. GESTION: PRIVADA

G. PLAZO: 1 AÑO

## UNIDAD DE EJECUCION N° 38

Plano N° A-17

DENOMINACION: **REHABILITACION DE LA AVDA. DE TIRAJANA.**

SITUACION: **PLAYA DEL INGLES.**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	303.300 m2
B2. Ordenanza	

### C. OBJETIVOS

REHABILITAR LA AVDA. DE TIRAJANA COMO EJE PRINCIPAL CON DESTINO COMERCIAL DE PLAYA DEL INGLES, CON AMPLIACION DE ESPACIOS LIBRES Y MEJORA DEL PEATONAL.

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

Asumir los criterios de la ficha EPM del Plan Insular.

F. GESTION: MUNICIPAL

G. PLAZO: 1 AÑO

## UNIDAD DE EJECUCION N° 39

Plano N° A-17

DENOMINACION: RECONVERSION DE LA CARRETERA C-812

SITUACION: PLAN DE TARAJALILLO AL CRUCE DE AVDA.  
TIRAJANA

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE VIA DE COMUNICACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

B2. Ordenanza

### C. OBJETIVOS

- RECONVERSION COMO VIA DE CARACTER URBANO, AFECTANDO LO MENOS POSIBLE AL NIVEL DE SERVICIO Y CAPACIDAD DE LA VIA.
- TRATAMIENTO DE CIRCULACION PEATONAL
- EMBELLECIMIENTO DE MARGENES

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

Asumir los criterios de la ficha EPM del Plan Insular

F. GESTION: MUNICIPAL

G. PLAZO: 2 AÑOS



## UNIDAD DE EJECUCION N° 40

Plano N° A11

DENOMINACION: EJECUCION DE VIAL INTERIOR

SITUACION: CERCADOS DE ESPINO

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL Y REPARCELACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

9.800 M2

B2. Ordenanza

V.U.1 ó V.U.2

### C. OBJETIVOS

- APERTURA DE VIAL
- ORDENACION DE LAS MANZANAS

### D. CESIONES

- TERRENOS PARA EL VIAL

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

Establecer plazos para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

F. GESTION: MUNICIPAL

G. PLAZO: 3 AÑOS

## UNIDAD DE EJECUCION N° 41

Plano N° A15

DENOMINACION: **PROYECTO DE PASEO DE CORNISA**

SITUACION: **MORRO BESUDO (Parcelas K-23 a 27)**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PASEO DE CORNISA

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	4.500 M2
B2. Ordenanza	Uso de Equipamiento y 2 plantas

### C. OBJETIVOS

- RECUPERACION DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- REALIZACION DE MIRADORES

### D. CESIONES

- TERRENOS PARA MIRADORES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO **Convenio Urbanístico**

F. GESTION: **D.GRAL. COSTAS**

G. PLAZO: **2 AÑOS**

# UNIDAD DE EJECUCION N° 42

Plano N° A.2

DENOMINACION: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

SITUACION: **HOYA DE TUNTE**

## A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Infraestructuras

## B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	7.960 M2
B2. Ordenanza	RP-1

**C. OBJETIVOS** Ejecución de nuevos viales, plaza pública, obtención de equipamientos y ordenación de manzana.

**D. CESIONES** Suelo para viales, 15% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto y reserva de parcelas de 430 m2 para guardería, 820 m2 para plaza pública y 100 m2 para social.

## E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

Establecer plazos para la edificación

**F. GESTION:** Privada

**G. PLAZO:** 1 año

## UNIDAD DE EJECUCION N° 43

Plano N° A-17

DENOMINACION: REHABILITACION DE LA AVDA. DE ITALIA.

SITUACION: PLAYA DEL INGLES.

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	14.100 m2
B2. Ordenanza	

### C. OBJETIVOS

REHABILITAR LA AVDA. DE ITALIA COMO EJE PRINCIPAL CON DESTINO COMERCIAL DE PLAYA DEL INGLES, CON AMPLIACION DE ESPACIOS LIBRES Y MEJORA DEL PEATONAL.

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

Asumir los criterios de la ficha EPM del Plan Insular.

F. GESTION: MUNICIPAL

G. PLAZO: 1 AÑO

## UNIDAD DE EJECUCION N° 44

Plano N° A-17

DENOMINACION: **REHABILITACION DE LA AVDA. GRAN CANARIA**

SITUACION: **PLAYA DEL INGLES.**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, QUE INTEGRA LAS ACTUACIONES ASISTEMATICAS EI-27 y EI-28.

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	28.000 m <sup>2</sup>
B2. Ordenanza	

### C. OBJETIVOS

REHABILITAR LA AVDA. DE GRAN CANARIA COMO EJE PRINCIPAL CON DESTINO COMERCIAL DE PLAYA DEL INGLES, CON AMPLIACION DE ESPACIOS LIBRES Y MEJORA DEL PEATONAL.

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

Asumir los criterios de la ficha EPM del Plan Insular.

F. GESTION: MUNICIPAL

G. PLAZO: 1 AÑO

## UNIDAD DE EJECUCION N° 45

Plano N° A-20

DENOMINACION: **PROYECTO DE ORDENACION DEL  
ENTORNO DEL FARO**

SITUACION: **OASIS**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE ORDENACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	22.200 m <sup>2</sup>
B2. Ordenanza	

### C. OBJETIVOS

- ORDENACION DEL ENTORNO DEL FARO, APARCAMIENTOS, ESTACION DE GUAGUAS.

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

RECOGER EL PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DEL ENTORNO DEL FARO REDACTADO POR LA DIRECCION GENERAL DE COSTAS.

F. GESTION: PUBLICA

G. PLAZO: 1 AÑO

**UNIDAD DE EJECUCION N° 46**

Plano N° A-18

**DENOMINACION: PLAN ESPECIAL DE ORDENACION PARQUE  
URBANO "LA CHARCA"**

**SITUACION: OASIS**

**A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION

**B. DATOS BASICOS**

B1. Superficie	179.500 m2
B2. Ordenanza	

**C. OBJETIVOS**

- ORDENACION DE PARQUE URBANO "LA CHARCA"

**D. CESIONES**

**E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO**

A desarrollar según las directrices del Organismo competente en materia de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.

**F. GESTION: PUBLICA**

**G. PLAZO: 2 AÑOS**

## UNIDAD DE EJECUCION N° 47

Plano N° A-12

DENOMINACION: **AMPLIACION BELLAVISTA**

SITUACION: **AMPLIACION BELLAVISTA**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE COMPENSACION Y ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

165.000 m2

B2. Ordenanza

Uso de Residencial Permanente

### C. OBJETIVOS

- EQUIDISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS
- EJECUCION DE LA URBANIZACION

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento.

F. GESTION: COMPENSACION

G. PLAZO: 2 AÑOS



## UNIDAD DE EJECUCION N° 48

Plano N° A-7

DENOMINACION: PERI "CASTILLO VIEJO"

SITUACION: CASTILLO DEL ROMERAL

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE REPARCELACION Y PROYECTO DE URBANIZACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

7.820 m<sup>2</sup>

B2. Ordenanza

Uso de Residencial Permanente (RP-2)

### C. OBJETIVOS

- EQUIDISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS
- EJECUCION DE LA URBANIZACION

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento. La Urbanización se ejecutará en un año desde la aprobación del Proy. de Urbanización.

F. GESTION: COOPERACION

G. PLAZO: 1 AÑO

## UNIDAD DE EJECUCION N° 49

Plano N° A-7

DENOMINACION: PERI "CASTILLO VIEJO"

SITUACION: CASTILLO DEL ROMERAL

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE COMPENSACION Y PROYECTO DE URBANIZACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

7.440 m<sup>2</sup>

B2. Ordenanza

Residencial Permanente (RP-2 Y RP-3)

### C. OBJETIVOS

- EQUIDISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS
- EJECUCION DE LA URBANIZACION

### D. CESIONES

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento. La Urbanización se ejecutará en un año desde la aprobación del Proy. de Urbanización.

F. GESTION: COOPERACION

G. PLAZO: 1 AÑO

## UNIDAD DE EJECUCION N° 50

Plano N° A-5

DENOMINACION: **ORDENACION DE MANZANA**

SITUACION: **ALDEA BLANCA**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

5.090 m<sup>2</sup>

B2. Ordenanza

Residencial Permanente (RP-2)

### C. OBJETIVOS

- CONFORMACION DEL VIAL DE BORDE
- EJECUCION DE LA URBANIZACION

### D. CESIONES

Del vial y parcela de 650 m<sup>2</sup> para equipamiento

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

F. GESTION: PRIVADA

G. PLAZO: 5 AÑOS

## UNIDAD DE EJECUCION N° 51

Plano N° A-6

DENOMINACION: **ORDENACION DE MANZANAS**

SITUACION: **JUAN GRANDE**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	24.240 m2
B2. Ordenanza	Residencial Permanente (RP-1 y RP-2)

### C. OBJETIVOS

- ORDENACION DE LAS MANZANAS
- ORDENACION DE LOS ESPACIOS LIBRES

### D. CESIONES

Superficie de viales y espacios libres

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

F. GESTION: PRIVADA

G. PLAZO: 3 AÑOS

**UNIDAD DE EJECUCION N° 52**

Plano N° A.8

**DENOMINACION: CONFORMACION DE MANZANA**

**SITUACION: ZONA NORTE DEL TABLERO**

**A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION

**B. DATOS BASICOS**

B1. Superficie	10.400 M2
B2. Ordenanza	RP -3

**C. OBJETIVOS** Ejecución de nuevo vial y ordenación de manzana.

**D. CESIONES** Suelo para viales y espacios libres

**E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO**

**F. GESTION:** Privada

**G. PLAZO:** 6 años

## UNIDAD DE EJECUCION N° 53

Plano N° 28

DENOMINACION: **SUBSECTOR DE OCIO O-1**

SITUACION: **BARRANCO DEL TABLERO**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PRPYECTO DE COMPENSACION Y PROYECTO DE URBANIZACION

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie	135.720 M2
B2. Ordenanza	

**C. OBJETIVOS** Ordenación de manzana y ejecución de las infraestructuras.

**D. CESIONES** 15% del aprovechamiento del sector

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

**F. GESTION:** Privada

**G. PLAZO:** 1 año

## UNIDAD DE EJECUCION N° 54

Plano N° 24

DENOMINACION: **ORDENACION DE LA FABRICA DE CEMENTOS**

SITUACION: **EL PAJAR**

### A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE LEGALIZACION DE LA EDIFICACION.

### B. DATOS BASICOS

B1. Superficie

76.000 M2

B2. Ordenanza

Se debe considerar unicamente el aprovechamiento existente.

**C. OBJETIVOS** Ordenación de los espacios libres de las instalaciones industriales y creación de una zona de separación con el casco del Pajar.

### D. CESIONES

Por considerarse parcela única no existen.

### E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

Mantener los usos y aprovechamientos existentes.

**F. GESTION:** Privada

**G. PLAZO:** 2 Años

## TITULO OCTAVO

### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### CAPITULO 1 .- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP)

##### Artículo 75.- DELIMITACION DE SECTORES

1.- El Suelo Urbanizable Programado se ha dividido en sectores, delimitados graficamente a escala 1:1.000 y 1:2.000, basandose en criterios de gestionabilidad de las Unidades de Ejecución que, como regla general, coinciden territorialmente con cada una de ellos.

2.- Cada sector S.U.P. estará sujeto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en sus respectivas fichas de ordenación, que se incorporarán como ordenanzas especificas a la presente Normativa, así como a las restantes disposiciones generales y, en especial, a lo regulado en los artículos 23, 25 y 31 a 38 del presente texto.

##### Artículo 76.- CONDICIONES DE LOS USOS

###### A) Diferenciación de sectores por usos

El Plan General determina, considerando el uso global de cada sector, las siguientes clases:



- Sectores de expansión de núcleos de población permanente (S)
- Sectores destinados a uso turístico (ST)
- Sectores destinados a uso industrial (I)

#### B) Regulación del uso comercial

En los Planes Parciales, se podrán prever equipamientos comerciales de ámbito local y al servicio del propio sector, lo que supone la implantación de locales comerciales que no tengan influencia socio-económica fuera del entorno propio del sector.

Las grandes áreas comerciales exclusivas deberán integrarse en la estructura de los sistemas generales de ámbito municipal, incluyendo en este uso áreas comerciales con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> como es el uso de los hipermercados e instalaciones de carácter similar, aunque no esten exclusivamente dedicadas al uso alimentario.

En consonancia con ello, dentro de los Planes Parciales no se permitirá la implantación de Hipermercados, ni áreas comerciales que, bajo una única unidad de gestión tengan una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

#### C) PASEOS MARITIMOS

En los sectores colindantes con la ribera del mar, se considera "paseo marítimo" al espacio que sirve de nexo de unión a los accesos peatonales al dominio público exigidos en el artículo 28.2 de la Ley 22/88 de Costas, por lo que deberá

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

considerarse como integrante de la red viaria local de los suelos urbanizables, tanto a efectos de ordenación como de ejecución.

**D) CENTROS DE TRANSFORMACION**

Será obligado destinar en el Plan Parcial que desarrolle cada sector, parcelas de uso específico para los centros de transformación necesarios en el mismo.

**E) EQUIPAMIENTOS DOCENTES Y SOCIALES**

Los centros docentes, exigidos por el Reglamento de Planeamiento, deberán ser públicos y de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Los parques deportivos y los equipamientos sociales, en el mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

**F)** Los suelos urbanizables tendrán una zona de influencia de 500 mts. a partir del límite interior de la ribera del mar, respetando las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre exigidas en el artículo 30 de la Ley de Costas 22/88.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

En tramos de playas y con acceso de tráfico rodado, se preverán reserva de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

G) Los sectores de suelo urbanizable programado destinados al uso turístico e incluidos en la zona turística litoral del Plan Insular, redactarán sus Planes Parciales con las dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento para uso terciario.

H) La identificación de los sectores, así como los datos básicos y las condiciones particulares para cada uno de ellos se presentan en las siguientes fichas :

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 1

## Sector N° S 1

**Denominación: SAN BARTOLOME**  
**Localización en plano N. 16**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	34.960 m2
A2. Uso global	Residencial

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Ocupación	50%
B4. Altura máxima	2P
B5. Parcela mínima	200 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

### E. GESTION

MUNICIPAL

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	5 años
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 2

## Sector N° S 2

**Denominación: LAS LAGUNAS**  
**Localización en plano N.16**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	21.740 m2
A2. Uso global	

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2.
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Ocupación	50%
B4. Altura	2P

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

### E. GESTION

Compensación

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	3 años
F3. Ejecución de la urbanización	3 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 3

## Sector N° S 3

**Denominación: LAS CASAS**  
**Localización en plano N. 25**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie 27.810 m2.

A2. Uso global

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector 0,25 m2/m2.

B2. Densidad máxima 20 Viv/Ha.

B3. Ocupación 50%

B4. Altura 2P.

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales

C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo 15% del aprovechamiento tipo

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Deberá de dejar reserva para asumir el deficit de equipamientos del suelo urbano de Las Casas : 2.975 m2 de Espacios Libres, 903 m2 de Areas de Juego, 5.000 m2 de EGB, 1806 m2 de Deportivo, 301 m2c de Comercial y 903 m2c de social.

### E. GESTION

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial. 5 años

F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación 1 año

F3. Ejecución de la urbanización 2 años

F4. Plazos de edificac. 4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°4

Sector N° S4

<b>Denominación: EL PAJAR</b> <b>Localización en plano N. 24</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	81.700 m2
A2. Uso global	
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Ocupación	50 %
B4. Altura	2P
B5. Parcela Mínima	200 m
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	15% del aprovechamiento tipo
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
Cesion de parcelas marcadas como equipamiento.	
<b>E. GESTION</b>	Compensación
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	2 años
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 5

Sector N° S5

Denominación: JUAN GRANDE  
Localización en plano N. 21

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	26.120 m2
A2. Uso global	

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,35 m2/m2
B2. Densidad máxima	30 Viv/Ha.
B3. Ocupación	60 %
B4. Altura	2P
B5. Parcela mínima	300 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

## D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

E. GESTION	Municipal
------------	-----------

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	4 años
F4. Plazos de edificac.	4 años



# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 6

## Sector N°S6

**Denominación: CASTILLO-INTERIOR.**

**Localización en plano N.22**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	68.840 m2
A2. Uso global	Residencial.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,50 m2/m2
B2. Densidad máxima	50 Viv/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	3 plantas.
B5. Parcela mínima	150 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

E. GESTION	Municipal
------------	-----------

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 7

## Sector N° S 7

<b>Denominación: CASTILLO - COSTA</b> <b>Localización en plano N. 22</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	97.680 m2
A2. Uso global	Residencial
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,20 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Ocupación	50 %
B4. Altura	2p
B5. Parcela mínima	300 m2 en viv. unifamiliar aislada 150 m2 en viv. adosadas o en hilera
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	15 % sobre A.T. del Area de Reparto
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
Respetar servidumbre de protección según plano, poniendo los usos en conformidad al artículo 25 de la Ley de Costas y liberando 50 mts desde la ribera del mar.	
<b>E. GESTION</b>	Compensación
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	5 años
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 8

## Sector N° S 8

**Denominación: TABLERO (Planning City).**  
**Localización en plano N. 23**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	118.926 m2
A2. Uso global	Residencial y comercial.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,39 m2/m2.
B2. Densidad máxima	27,50 Viv/Ha.
B3. Ocupación	60% para 2 plantas y 90% para 3 plantas.
B4. Altura	2 y 3 P.
B5. Parcela mínima	200 m2 en edificación pareada 120 m2 en edificación en hilera 97,50 m2 en escalonada 1.009 m2 en bloques

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

### E. GESTION

Privada por Compensación

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°9

## Sector N° S9

**Denominación: TABLERO**

**Localización en plano N.23**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	123.860 m2
A2. Uso global	Residencial.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,40 m2/m2
B2. Densidad máxima	25 Viv/Ha.
B3. Ocupación	50% en dos plantas y 80 en tres plantas.
B4. Altura	2 y 3 plantas.
B5. Parcela mínima	200 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	Parque Urbano "El Tablero" de 16.000 m2 adscrito al sector.
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

E. GESTION	Compensación
------------	--------------

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	5 años
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

## CAPITULO 2.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (SUNP)

### Artículo 77.- DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

1.- Los sectores de Suelo Urbanizable No Programado, delimitados graficamente a escala 1:5.000, responden a criterios de oportunidad y expectativas de incorporación al proceso urbanizador por la Corporación Municipal para el mejor ejercicio de la función pública urbanística.

2.- Cada Suelo Programado sujeto a Programa de Actuación Urbanística se corresponde, por imperativo legal, en un área de reparto en el que tendrán cabida los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector.

### Artículo 78.- FICHAS DE ORDENACION

1.- Cada sector de Suelo Urbanizable No Programado deberá atenerse al contenido de las respectivas fichas de ordenación así como a las restantes disposiciones generales y, en especial, a la regulación establecida en el artículo 27 de las presentes Normas.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA  
===== N O R M A T I V A =====

2.- Se han determinado los siguientes Suelos Urbanizable No Programados:

- A) Ambito del Veril
- B) Ambito de Calderín.
- C) Ambito del Ecomuseo
- D) Ambito del Barranco del Tablero

## **AMBITO DEL VERIL**

### **1.- CARACTERISTICAS DEL AMBITO**

SUPERFICIE: 172.865 M2.

USOS PERMITIDOS: PARQUE TEMATICO Y RECREATIVO

USOS COMPATIBLE: SOCIAL Y COMERCIAL COMO  
COMPLEMENTARIO AL PRINCIPAL

USOS INCOMPATIBLES: EL RESTO

### **2.- CARACTERISTICAS DE LA DELIMITACIÓN Y ACTUACION**

LA DENOMINACION DEL AMBITO DE LA ACTUACION NO PODRA REBASAR  
EL LIMITE FIJADO EN EL PLANO NUM. 55.

LA ACTUACION CONTEMPLARA EL TRATAMIENTO DEL BARRANCO.

HABRA UN SOLO ACCESO DESDE LA RED VIARIA INSULAR.

### **3.- MAGNITUD DE LA ACTUACIÓN**

SE DEBERÁ DESARROLLAR CON UN UNICO P.A.U., QUE INCORPORARA  
UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

NO SE PERMITEN LAS EDIFICACIONES CON APROVECHAMIENTO  
LUCRATIVO QUE NO ESTEN DIRECTAMENTE RELACIONADAS CON EL USO  
DE PARQUE TEMATICO.

### **.- SISTEMAS DE DOTACIONES**

EL DESARROLLO DE LA ORDENACION SE HARA MEDIANTE UN PAU Y PLAN  
PARCIAL. AL NO EXISTIR POBLACION, SE ESTIMA QUE NO HACE  
FALTA ESPECIFICAR CESIÓN DEL SUELO PARA DOTACIONES EN EL  
AMBITO, REMITIENDO A LAS BASES DEL CONCURSO EL MECANISMO DE  
PARTICIPACION DEL PROMOTOR EN LA EQUIDISTRIBUCION DE  
BENEFICIOS Y CARGAS.

# AMBITO DE CALDERIN

## 1.- CARACTERISTICAS DEL AMBITO

SUPERFICIE: 454.100 M2.

USO PREVISTO: DEPORTIVO RECREATIVO/ OCIO/ CULTURAL/ HOTELERO  
COMO COMPLEMENTARIO AL DEPORTIVO.

USOS COMPATIBLES: COMERCIAL Y SOCIAL  
COMO COMPLEMENTARIO  
DEL PRINCIPAL.

USOS INCOMPATIBLES: RESIDENCIAL PERMANENTE  
E INDUSTRIAL

## 2.- CARACTERISTICAS DE LA DELIMITACION Y ACTUACION

LA URBANIZACION DEBERA RESPETAR Y ACONDICIONAR EL BARRANCO  
EXISTENTE. PARA SU INSERCIÓN EN LA ESTRUCTURA ORGANICA DE LA  
ZONA, EL ACCESO A ESTE AMBITO SE REALIZARA DESDE EL SECTOR  
S-18 (EL HORNILLO 3C.1)

## 3.- MAGNITUD DE LA ACTUACION

SE DEBERA DESARROLLAR MEDIANTE UN UNICO P.A.U Y CON UNA  
DENSIDAD MAXIMA DE 20 HAB/HA.

## 4.- SISTEMA DE DOTACIONES

EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERA RESERVAR SUELO PARA LAS  
DOTACIONES PREVISTAS PARA PLANES PARCIALES DEL "SECTOR  
SERVICIOS" Y ADEMAS LAS ESPECIFICACIONES CONCRETAS QUE  
PARA EL DESARROLLO DE ESTOS SUELOS SE RECOGEN EN EL ARTICULO  
27 DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL.



## AMBITO DE ECOMUSEO

### CARACTERISTICAS DEL AMBITO:

SUPERFICIE: 2.522.000 M2

USO PREVISTO: CULTURAL, RECREATIVO, DE INTERES SOCIAL Y PARQUES BOTANICOS Y ACUATICOS.

USOS COMPATIBLES: DEPORTIVO, AGRICOLA Y RESIDENCIAL-TURISTICO

USOS INCOMPATIBLES: RESIDENCIAL PERMANENTE E INDUSTRIAL

### CARACTERISTICAS DE LA DELIMITACION Y ACTUACION

- EL DESARROLLO DE LA ACTUACION SEGUIRA LAS ESPECIFICACIONES DE LA OPERACION ESTRATEGICA PEMM DEL PIOT

- LA DELIMITACION SE CONCRETARA EN LOS PROPIOS INSTRUMENTOS QUE LA DESARROLLEN

- SERA OBLIGATORIO RESOLVER EL ACCESO AL AMBITO DESDE LA GC-1.

### MAGNITUD DE LA ACTUACION

SE REDACTARA UN PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO

- SE PODRAN DESARROLLAR VARIOS P.A.U.

LAS IMPLANTACIONES RESIDENCIALES, SERAN SIEMPRE.

CONSIDERADAS COMO COMPLEMENTARIAS, Y SU DENSIDAD NO PODRA SUPERAR LOS 10 Hab/Ha.

### ESTRUCTURA DE DOTACIONES

- LAS RESERVAS PARA TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA, SERAN COMO MINIMO LAS PREVISTAS PARA PLANES

PARCIALES DEL SECTOR SERVICIOS.

SE DEBERA RESERVAR UN ESPACIO DE 150.000 M2 COMO PARQUE URBANO.

## AMBITO DEL BARRANCO DEL TABLERO

### 1.- CARACTERISTICAS DEL AMBITO:

SUPERFICIE: 321.500 M2

USO PREVISTO: RECREATIVO Y DEPORTIVO

USOS COMPATIBLES: SOCIAL, COMERCIAL Y DOTACIONAL

USOS INCOMPATIBLES: RESIDENCIAL E INDUSTRIAL

### 2.- CARACTERISTICAS DE LA DELIMITACION Y ACTUACION

- SE DEBERA ACONDICIONAR LA TOTALIDAD DE LA LADERA OESTE, DEBIENDOSE EXCLUIR DE CUALQUIER ACTUACION, DADA LA ELEVADA PENDIENTE QUE LA CARACTERIZA Y EL ELEVADO GRADO DE NATURALIDAD QUE PRESENTA, CONSERVANDO ASI SUS CARACTERISTICAS AMBIENTALES ACTUALES.

- SE RESOLVERA UN ENCLAVE CONJUNTO CON EL AGUAPARK EXISTENTE

- SE INTEGRARAN EN EL ESTUDIO DE LA ORDENANCION LAS PREEXISTENCIAS ACTUALES.

### 3.- MAGNITUD DE LA ACTUACION

- SE DEBE DESARROLLAR UN UNICO P.A.U.

- LA EDIFICACION NO SERA SUPERIOR A LOS 2.000 M2 EN UNA SOLA PLANTA, Y SE LOCALIZARA EN LAS ZONAS BAJAS DE LA LADERA

### 4.- SISTEMA DE DOTACIONES

- LAS RESERVAS PARA TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA, SERAN COMO MINIMO LAS PREVISTAS PARA PLANES PARCIALES DEL SECTOR SERVICIOS.

**SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 28**  
**Sector N° ST 5**

<b>Denominación: EL HORNILLO 3B/4 MELONERAS GOLF</b>	
<b>Localización en plano N. 53</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	1.053.960 m2
A2. Uso global	Turístico-Deportivo.
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,20 m2/m2
B2. Densidad máxima	65,22 camas/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	2 plantas en villas y casas de vacaciones y 7 plantas en hoteles.
B5. Parcela mínima	300 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al AT	
<b>CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
Ejecución de Campo de Golf, al menos de 9 hoyos, para poder solicitar licencias de apertura. Los productos turísticos de ocio y residenciales se localizarán dejando libres los espacios de alto valor ambiental (cauces u laderas de barrancos, playas y acantilados). En ningún caso se podrán realizar intervenciones que afecten al acantilado ni tampoco a la percepción visual del mismo desde el mar o la playa.	
<b>E. GESTION</b>	Compensación
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	3 años
F4. Plazos de edificac.	3 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 28

Sector N° ST 5

Denominación: EL HORNILLO 3B/4 MELONERAS GOLF  
Localización en plano N. 53

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	1.053.960 m2
A2. Uso global	Turístico-Deportivo.

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,20 m2/m2
B2. Densidad máxima	50 camas/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	2 plantas en villas y casas de vacaciones y 7 plantas en hoteles.
B5. Parcela mínima	300 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al AT	

## CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Ejecución de Campo de Golf, al menos de 9 hoyos, para poder solicitar licencias de apertura. Los productos turísticos de ocio y residenciales se localizarán dejando libres los espacios de alto valor ambiental (cauces, vaderas de barrancos, playas y acantilados). En ningún caso se podrán realizar intervenciones que afecten al acantilado ni tampoco a la percepción visual del mismo desde el mar o la playa.

## E. GESTION

Compensación

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy.-de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	3 años
F4. Plazos de edificac.	3 años

**SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 29**  
**Sector N° ST6**

<b>Denominación: SALOBRE GOLF</b>	
<b>Localización en plano N. 54</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	2.358.721 m2
A2. Uso global	Residencial-Deportivo.
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edific. del sector	0,1022 m2/m2
B2. Densidad máxima	29,35 camas/Ha.
B3. Ocupación	15 %
B4. Altura	-
B5. Parcela mínima	300 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	Cesión gratuita de 627.059 m2 de Espacios Libres y 47.025 m2 de Parques Urbanos.
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
<p>Obligación de hacer un campo de Golf para pedir licencias de edificación.</p> <p>Se incorpora el Plan Parcial, entendiéndose determinación del P.G.O.U., en la parte en que realiza la adaptación al PIOT de Gran Canaria, ordenada en el apartado 1 de la Estipulación 2ª del Convenio de fecha 25 de Noviembre de 1992, por lo que será necesario únicamente presentar un anexo al Proyecto de Urbanización.</p> <p>Se considerará como zonas protegidas las zonas de este Plan clasificadas como AIP por el PIOT. Serán de obligado cumplimiento las Directrices de la ficha NTC del PIOT</p>	
<b>E. GESTION</b>	Compensación.
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado.
F2. Presentación del P. de Urb. y Compensación	Ejecutado.
F3. Ejecución de la urbanización	Dos etapas de 4 años cada una.
F4. Plazos de edificac.	8 años.

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 29

## Sector N° ST6

**Denominación: SALOBRE GOLF**  
**Localización en plano N. 54**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	2.358.721 m2
A2. Uso global	Residencial-Deportivo.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edific. del sector	0,1022 m2/m2
B2. Densidad máxima	24,83 camas/Ha.
B3. Ocupación	15 %
B4. Altura	-
B5. Parcela mínima	300 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	Cesión gratuita de 627.059 m2 de espacios libres y 47.025 m2 de Parques Urbanos.
------------------------	--

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Obligación de hacer un campo de Golf para pedir licencias de edificación.  
 Se incorpora el Plan Parcial, entendiéndose determinación del P.G.O.U., en la parte en que realiza la adaptación al PIOT de Gran Canaria, ordenada en el apartado 1 de la Estipulación 2ª del Convenio de fecha 25 de Noviembre de 1992, por lo que será necesario unicamente presentar un anexo al Proyecto de Urbanización.  
 Se considerará como zonas protegidas las zonas de este Plan clasificadas como AIP por el PIOT. Serán de obligado cumplimiento las Directrices de la ficha NTC del PIOT

E. GESTION	Compensación.
------------	---------------

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado.
F2. Presentación del P. de Urb. y Compensación	Ejecutado.
F3. Ejecución de la urbanización	Dos etapas de 4 años cada una.
F4. Plazos de edificac.	8 años.

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 31

## Sector N° II

**Denominación: TABLERO INDUSTRIAL I**  
**Localización en plano N. 23**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	80.000 m2
A2. Uso global	Industrial.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	1.00 m2/m2
B2. Densidad máxima	-
B3. Ocupación	100%
B4. Altura	3 plantas
B5. Parcela mínima	300 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Plan Parcial y P. de Urbanización aprobados. Con anterioridad a la concesión de licencias de edificación, se deberá redactar una Modificación Puntual del Plan Parcial para definir el tratamiento de borde, a fin de aminorar el impacto de los desniveles que se producen respecto al terreno natural circundante.

### E. GESTION

Compensación

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	-
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	-
F3. Ejecución de la urbanización	1 año
F4. Plazos de edificac.	2 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 32

## Sector N° I2

**Denominación: JUAN GRANDE INDUSTRIAL**  
**Localización en plano N. 48**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	41.300 m2
A2. Uso global	Industrial.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,60 m2/m2
B2. Densidad máxima	-
B3. Ocupación	100%
B4. Altura	7 metros y 1 planta.
B5. Parcela mínima	300 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Se deberá recoger en el P.P. la obligación de que las industrias que se implanten deberán recabar informe favorable de la Viceconsejería de Medio Ambiente, aportando una descripción de la actividad.

### E. GESTION

Compensación

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	1 año
F4. Plazos de edificac.	3 años



# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 25

## Sector N° ST2

<b>Denominación: SECTOR 5</b>	
<b>Localización en plano N. 50</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	160.000 m2
A2. Uso global	Turístico.
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,31 m2/m2
B2. Densidad máxima	100 camas/Ha.
B3. Ocupación	
B4. Altura	2 en casas de vacaciones y 7 en hoteles.
B5. Parcela mínima	500 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	55.000 m2 en Parque Urbano "Tarajalillo"
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
El P.P. que lo desarrolle deberá contener los resultados de la prospección arqueológica previa y adoptar las medidas precisas para su preservación.	
<b>E. GESTION</b>	Compensación
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 26

## Sector N° ST3

**Denominación: MONTELEON**

**Localización en plano N. 51**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	775.000 m2
A2. Uso global	Turístico.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,08 m2/m2
B2. Densidad máxima	22 camas/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	2 plantas.
B5. Parcela mínima	500 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Se considerará como zonas protegidas las zonas de este Plan clasificadas como AIP por el PIOT. Serán de obligado cumplimiento las Directrices de la ficha NTA del PIOT

### E. GESTION

Compensación

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	1ª Etapa de 4 años y 2ª de 2 años
F4. Plazos de edificac.	6 años

**SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 27**  
Sector N° ST 4

**Denominación: TARAJALILLO**  
Localización en plano N. ST4

**A. DATOS BASICOS**

A1. Superficie	2.389.650 m2
A2. Uso global	Turístico-Deportivo.

**B. INDICES DE APROVECHAMIENTO**

B1. Edificab. sector	0,0615 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 camas/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	2 plantas en casas de vacaciones y villas y 5 en hoteles.
B5. Parcela mínima	500 m2

**C. CESIONES**

C1. Sistemas generales	Cesión de superficies para Parque Urbano de 166.000 m2 : 57.000 m2 en P.U. "Campo de Golf", 14.505 m2 en P.U. "Parcela W", 59.850 en P.U. "Tarajalillo Int." y 34.645 m2 en P.U. "Tarajalillo Ext."
------------------------	---

**D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:**

Será obligatorio la ejecución de 9 hoyos del campo de Golf antes de ejecutar la edificación. En esta zona que queda por encima de la GC-1, el cauce del barranco deberá quedar libre, así como las zonas de cardonales. La evaluación de impacto deberá garantizar que no se perciba un cambio en la estructura del paisaje desde la Autopista GC-1.

La edificación se localizará entre la GC-1 y la C-812

<b>E. GESTION</b>	Compensación.
-------------------	---------------

**F. PLAZOS**

F1. Presentación P.P.	1 año
F2. Presentación del P.U. + P.Compens.	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	3 años

**SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 24**

**Sector N° ST 1**

<b>Denominación: MELONERAS 2B</b>	
<b>Localización en plano N.49</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	446.800 m2.
A2. Uso global	Turístico.
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,43 m2/m2
B2. Densidad máxima	122,50 camas/Ha.
B3. Ocupación	
B4. Altura	2 plantas en Hotel-Bungalows y 7 plantas en hoteles.
B5. Parcela mínima	500 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
<b>E. GESTION</b>	Compensación
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	3 años
F4. Plazos de edificac.	6 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 24

## Sector N° ST 1

**Denominación: MELONERAS 2B**  
**Localización en plano N.49**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	446.800 m2.
A2. Uso global	Turístico.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,43 m2/m2
B2. Densidad máxima	92 camas/Ha.
B3. Ocupación	
B4. Altura	2 plantas en Hotel-Bungalows y 3 plantas en hoteles.
B5. Parcela mínima	400 m2

**ANULADO**

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

### E. GESTION

Compensación

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	3 años
F4. Plazos de edificac.	6 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°10

## Sector N° S 10

**Denominación: TABLERO (T4)**

**Localización en plano N. 23**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie 23.492 m2

A2. Uso global Residencial.

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector 0,60 m2/m2

B2. Densidad máxima 40 Viv/Ha.

B3. Ocupación 80 %

B4. Altura 3 plantas

B5. Parcela mínima 150 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales 5.505 m2 en Parque Urbano "Tarajalillo"

C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

### E. GESTION

Compensación

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial. 1 año

F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación 1 año

F3. Ejecución de la urbanización 1 año

F4. Plazos de edificac. 4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°11

Sector N° S 11

**Denominación: TABLERO (T5)**  
**Localización en plano N. 23**

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	47.305 m2.
A2. Uso global	Residencial.

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,50 m2/m2
B2. Densidad máxima	48 Viv/Ha.
B3. Ocupación	80 %
B4. Altura	2 y 3 plantas.
B5. Parcela mínima	150 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

## D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

E. GESTION	Compensación
------------	--------------

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	Dos años
F4. Plazos de edificac.	3 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°12

## Sector N° S12

**Denominación: TABLERO (T7)**  
**Localización en plano N. 23**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	41.600 m2
A2. Uso global	

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,60 m2/m2
B2. Densidad máxima	50 Viv/Ha.
B3. Ocupación	80 %
B4. Altura	2 Y 3 plantas.
B5. Parcela mínima	72 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

E. GESTION	Municipal
------------	-----------

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	Ejecutado
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	3 años



# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°13

## Sector N° S13

**Denominación: TABLERO (BETANCOR)**  
**Localización en plano N. 23**

### A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	105.000 m2
A2. Uso global	Residencial

### B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,30 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Ocupación	50 %
B4. Altura	2 plantas.
B5. Parcela mínima	300 m2

### C. CESIONES

C1. Sistemas generales	Cesión gratuita por Convenio de 35.000 m2 para E.D.A.R.
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

### D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

E. GESTION	Compensación
------------	--------------

### F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	2 años
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	3 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°14

Sector N° S14

**Denominación: AMPLIACION DE SONNELAND**  
**Localización en plano N. 40**

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	68.979 m2
A2. Uso global	Residencial.

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,28 m2/m2
B2. Densidad máxima	14 Viv/Ha.
B3. Ocupación de parcela	50 %
B4. Altura edificable	2 plantas.
B5. Parcela mínima	200 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

## D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Cesión al Ayuntamiento de 10.893 m2 de zona de protección de Carreteras.  
Adaptación a las directrices de la Operación Estratégica NTS del PIOT.

## E. GESTION

Compensación

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Presentado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	Presentado
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	3 años

Z

**SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 15**  
**Sector N° S15**

**Denominación: LOMO DE MASPALOMAS**  
**Localización en plano N. 41**

**A. DATOS BASICOS**

A1. Superficie	377.743 m2.
A2. Uso global	Residencial.

**B. INDICES DE APROVECHAMIENTO**

B1. Edificabilidad del sector	256.023 m2c
B2. Densidad máxima	47,5 Viv/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	2 y tres plantas.
5. Parcela mínima	100 m2

**C. CESIONES**

C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	Como cesión del aprovechamiento medio de los sectores de las Normas Subsidiarias de Ampliación de Belavista, San Fernando III, Sector 11 y el propio Lomo, se fijaron en el acto de la aprobación definitiva del P.P. del Lomo las parcelas R3 y R4 del mismo.
--	--

**D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:**

Se desarrollará mediante proyecto de compensación y urbanización del sector clasificado en este Plan General como unidad de ejecución de 323.506 m2. La otra Unidad de Ejecución se ejecutará por el Sistema de Cooperación.

**F. PLAZOS**

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del P. de Urb. y P.Compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°16

Sector N° S 16

**Denominación: AMPLIACION DEL LOMO**

**Localización en plano N. 42**

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	134.000m2
A2. Uso global	Residencial.

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Ocupación	50 %
B4. Altura	2 plantas.
B5. Parcela mínima	250 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	Cesión gratuita de 50.000 m2 para Cementerio Municipal
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	La cesión del 15% del aprovechamiento tipo se materializará en el ámbito del sector S-15.

## D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Se deberá hacer una ordenanza específica para el tratamiento del borde occidental que se asoma sobre el Parque Ecomuseo, a fin de aminorar al máximo el impacto visual desde dicho ámbito.

<b>E. GESTION</b>	Compensación
-------------------	--------------

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 17

Sector N° S. 17

Denominación: MONTAÑA LA DATA  
Localización en plano N. 43

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	440.800 m2
A2. Uso global	Residencial

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,44 m2/m2
B2. Densidad máxima	18 Viv/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	2 y 3 plantas.
B5. Parcela mínima	120 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

## D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

E. GESTION	Cooperación
------------	-------------

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado	
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de reparcelación	1 año	<p>Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia n° 110/03, recaída en el RCA 555/1997, quedan anuladas las determinaciones del PGO de San Bartolomé de Tirajana en el particular referido a la clasificación de la finca propiedad de la parte actora, situada en el ámbito de Montaña de La Data.</p> <p>Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2006</p> <p>La Secretaría de la DOTMAC</p> <p>Fdo. <i>Ángela Sánchez Alemán</i></p>
F3. Ejecución de la urbanización	4 años	
F4. Plazos de edificac.	4 años	



# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 18

Sector N° S 18

**Denominación: EL SALOBRE**

**Localización en plano N. 44**

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	1.060.400 m2
A2. Uso global	Residencial.

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,19 m2/m2
B2. Densidad máxima	8 Viv/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	2 plantas
B5. Parcela mínima	300 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

## D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

## E. GESTION

Cooperación

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de reparcelación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	4 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

**SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 19**  
Sector N° 19

**Denominación: EL HORNILLO 3C-1**  
**Localización en plano N.45**

**A. DATOS BASICOS**

A1. Superficie	194.065 m2
A2. Uso global	Residencial.

**B. INDICES DE APROVECHAMIENTO**

B1. Edific. del sector	0,2 m2/m2
B2. Densidad máxima	12 Viv/Ha.
B3. Ocupación	25 %
B4. Altura	2 plantas.
B5. Parcela mínima	300 m2

**C. CESIONES**

C1. Dotaciones locales: Las correspondientes a una unidad elemental

**D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:**

- 1º) Se determinan dos unidades de ejecución. La 3C-1A se corresponde con la superficie del Plan Parcial "Ciudad Jardín de Masपालomas", aprobado definitivamente. La 3C-1B será el resto del sector
- 2º) Localización de los equipamientos respetando el esquema de desarrollo que figura en el plano nº 45.
- 3º) Adaptación a la Operación Estratégica NTS del PIOT

**E. GESTION**

Compensación

**F. PLAZOS**

F1. Presentación del Plan Parcial.	La adaptación de la Unidad de Ejecución 3C-1A adaptará el Plan Parcial aprobado en dos meses. La otra Unidad de Ejecución tiene un plazo de un año para la presentación del Plan Parcial.
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	1 año
F4. Plazos de edificac.	3 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 20

Sector N° 20

Denominación: EL HORNILLO 3C-2/3  
Localización en plano N. 46

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	233.000 m2
A2. Uso global	Residencial.

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Ocupación	50 %
B4. Altura	2 plantas.
B5. Parcela mínima	300 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	17.600 m2 en Parque Urbano "Tabaqueras"
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

## D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Adaptación a la Operación Estratégica NTS del PIOT

E. GESTION	Compensación
------------	--------------

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	5 años
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	Dos años
F4. Plazos de edificac.	4 años



# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 21

Sector N° S 21

<b>Denominación: TABLERO MUNICIPAL</b> <b>Localización en plano N. 23</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	20.000 m2.
A2. Uso global	Residencial.
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,60 m2/m2
B2. Densidad máxima	60 viv/ha.
B3. Ocupación	100%
B4. Altura	Tres plantas.
B5. Parcela mínima	90 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
Adquisición del suelo por convenio.	
<b>E. GESTION</b>	Municipal
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	2 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 22

Sector N° S 22

Denominación: HORNILLO 3A

Localización en plano N° 47

## A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	307.000 m2.
A2. Uso global	Residencial.

## B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,30 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha , 92 Hab/Ha
B3. Ocupación	30 %
B4. Altura	Dos plantas.
B5. Parcela mínima	300 m2

## C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	10 % de A.T. a ceder al Ayuntamiento

## D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Plan Parcial aprobado definitivamente, estando en área de reparto independiente.

## E. GESTION

Cooperación

## F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Pro. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

# SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 23

## Sector N° S-23

<b>Denominación: ALDEA BLANCA</b> <b>Localización en plano N° 22</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	12.500 m2.
A2. Uso global	Residencial (Autoconstrucción)
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,50 m2/m2
B2. Densidad máxima	50 viv/Ha
B3. Ocupación	100 %
B4. Altura	2 plantas
B5. Parcela mínima	70 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
Se ejecutará por el Sistema de Expropiación	
<b>E. GESTION</b>	Municipal
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años