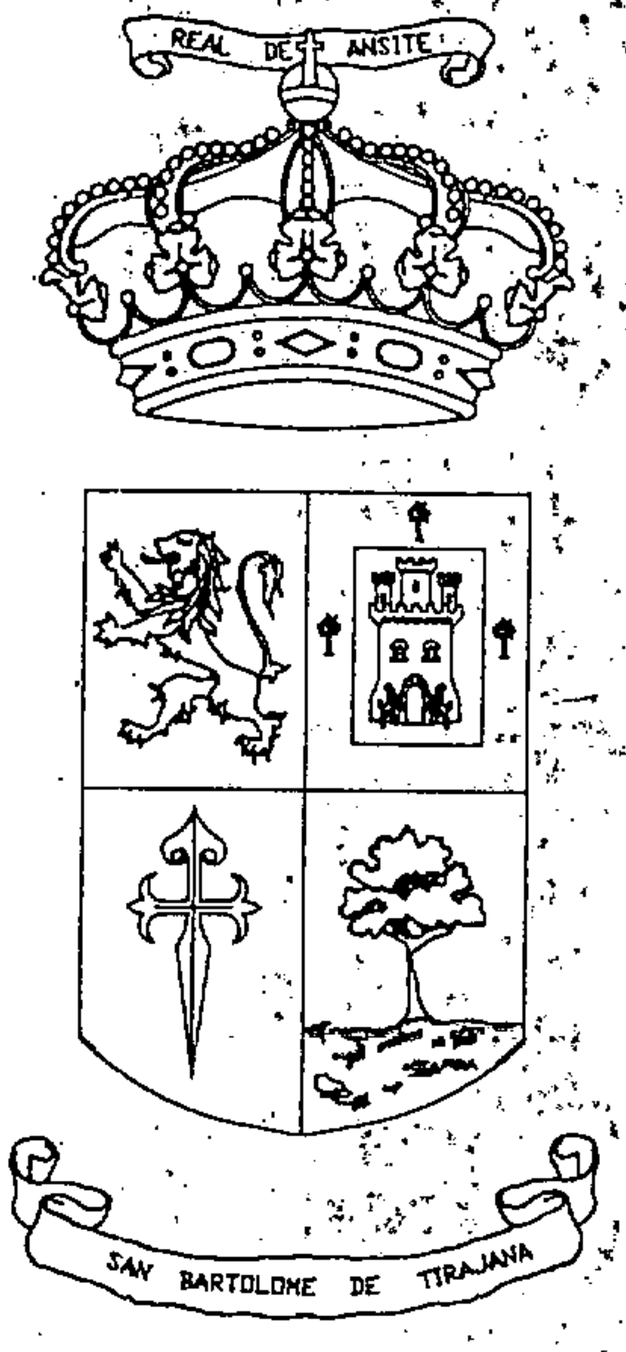
TEXTO CORREGIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ORDENANZAS EN PLANES PARCIALES APROBADOS DEFINITIVAMENTE

EQUIPO REDACTOR

FRANCISCO J. GONZALEZ GONZALEZ JARABA
INGENIERO DE CAMINOS

JOSE MIGUEL DIAZ MARTINEZ
ARQUITECTO

COLABORADOR

GUILLERMO MORALES MATOS
GEOGRAFO

M A R Z O 1 9 9 6

ORDENANZAS DE PLANES PARCIALES APROBADOS DEFINITIVAMENTE

A) T U R I S T I C O S

1 .- MELONERAS 2B

2 .- SALOBRE GOLF

3 .- MONTE LEON 2 / LA CISTERNA

B) I N D U S T R I A L

4 .- POLIGONO INDUSTRIAL DEL TABLERO

C) R E S I D E N C I A L

5 .- HORNILLO 3A

6 .- P.E.R.I. "TABLERO"

7 .- TABLERO (T5)

8 .- TABLERO (T7)

9 .- SECTOR 13 (EL PALMERAL)

10.- LOMO DE MASPALOMAS

11.- MONTAÑA LA DATA

12.- SALOBRE

13.- LAS LAGUNAS

14.- AMPLIACION DE JUAN GRANDE

15.- AMPLIACION DEL CASTILLO DEL ROMERAL

RELACION DE ARTICULOS SUPRIMIDOS O MODIFICADOS
PLANES PARCIALES DE SUELOS URBANIZABLES

TURISTICOS

MELONERAS 2B

Se modifica:

Articulos: 1; 53; 59 y 60

Se suprime:

Articulos: 2 a 6; 8 a 18; 21; 23 a 29; 39 a 41; 52; 56(Adaptación al PIOT) y 56 a 58

EL SALOBRE GOLF

Se modifica:

Articulos: 1

Se suprime:

Articulos: 2 a 7; 10 a 16; 18 a 21; 24; 26 a 28; 31; 33; 35 a 45; 47; 50; 58; 62; 64 y 65

MONTELEON 2 / LA CISTERNA

Se modifica.

Artículos: 13; 14; 21; 25 y 26

Se suprime:

Artículos: 1; 3 a 5; 7 a 11; 12; 15 a 18; 20, 23, 24, 51

Articulos: 34, 35, 54 y 55 ***deberá cumplimentarlo el Proyecto de Urbanización.***

INDUSTRIALES

POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

Se modifica:

Artículos: 30 y 33

Se suprime:

Artículos: 9 a 11, 15 a17, 20, 24, 25 y 31.

RESIDENCIALES

POLIGONO T-5

Se modifica:

Artículos: 1; 39; 63 y 64

Se suprime:

Artículos: 2 a 6; 8 a 12; 15 a 17; 20; 21; 24 a 31; 36; 38; 40 a 42; 45; 48; 52; 56; 59 a 62.

POLIGONO P-13

Se modifica:

Artículos: 3; 17; 29 (ap.3) y 30 (ap. 1)

Se suprime:

Artículos: 1; 2; 4 a 16; 18 a 22; 25; 27; 28 (ap. 6); 29 (ap. 1, 2 y 4); 30 (ap. 4)

POLIGONO T-7

Se modifica:

Artículos: 1, 24 y 25

Se suprime:

Artículos: 2 a 22, 23 (ap. a, b, d, e, g, k, y l) y 26.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

Se modifica:

Artículos: 1, 16 y 56

Se suprime:

Artículos: 2 a 5, 8, 11, 13, 14, 17 a 21, 23 a 25, 27, 34, 45, 53, 54 y 55.

AMPLIACION 1. CASTILLO DEL ROMERAL

Se modifica:

Artículos: 1, 25, 36 y 54

Se suprime:

Artículos: 2 a 5, 8, 11, 12, 15 a 19, 21 a 24, 37, 43, 44, 51, 52 y 53

LAS LAGUNAS

Se modifica:

Apartados: 1.1; 1.5.1.; 3.2.A.6

Se suprime:

Apartados: 1.2 a 1.4; 1.5.2; 1.5.2.2; 1.5.2.4.f); 3.1.A.2, 3.1.A.3; 3.1.A.4; 3.1.C; 3.2.A.5 (2º parrafo); 3.2.A.12; 3.2.B

Apartados 2.5 y 3.1.D ***Deberá cumplimentarlo el Proyecto de Urbanización.***

EL HORNILLO 3A

Se modifica:

Artículos. 1, 67 y 68

Se suprime:

Artículos: 2 a 6, 10, 11, 12, 12-1, 14, 15, 18 a 24, 32, 34 a 39, 44, 45, 47, 48, 51, 63, 64, 65 y 66.

LOMO DE MASPALOMAS

Se modifica:

Artículos: 1, 39, 64 y 65

Se suprime:

Artículos: 2a 6, 8 a 17, 20, 21, 24a 30, 38, 40, 41, 45, 57, 61, 62 y 63.

MONTAÑA LA DATA

Se modifica:

Artículos: 13 y 26

Se suprime:

Artículos: 2, 3, 4, 5, 7, 12, 16, 18, 21, 23, 24, 25 y 27.

No se transcriben:

Artículos: 8 a 11, 14 y 15.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Ángela Sánchez Alemán

EL SALOBRE

Se modifica:

Artículos: 13 y 26

Se suprime:

Artículos: 2, 3, 4, 5, 7, 12, 16, 18, 21, 23, 24, 25 y 27.

No se transcriben:

Artículos: 8 a 11, 14 y 15.

MELONERAS 2B

URBANIZACION MELONERAS 2B

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Meloneras 2B", en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana. Asimismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

DEFINICION DE CONCEPTOS

Artículo 2º.

Rasante: Perfil del encintado de la vía pública o terreno.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 3º.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales turísticos, así como comerciales y los de interés público y social que son de aplicación.

Artículo 4º.

Se ha dividido el territorio comprendido en el Plan de Ordenación en las siguientes zonas, diferenciadas según sus usos:

- Residencial Turístico- H- Hoteles.
- Residencial Turístico- B- Aparthotel baja densidad.
- Residencial Turístico- APHB- Aparthotel media densidad.
- CORA: Residencial Turístico Apartamentos con comercial compatible.
- SIPSO- PD: Servicios de interés público y social con destino a Parque Deportivo.
- Espacios libres.
- Red viaria
- Zona de Protección de Carreteras.

Artículo 5º.

La agregación de parcelas es posible en este caso, la resultante conservará los mimos índices, retranqueos y demás Ordenanzas , que ostentaban antes de la agregación.

CONDICIONES TECNICAS

Artículo 6º.

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 y 2,50 mts.

Artículo 7º.

La planta baja de las edificaciones estarán como máximo 1 m. por encima de la rasante.

NORMAS DE EDIFICACION

CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION USO Y VOLUMEN

Artículo 8º.

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Se permiten aparcamiento en superficie en interior de parcelas con máximo de 1 plaza/360 m2. de edificación, salvo en la parcela CORA, que no se permite .

Artículo 9º.

Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela cada 120 m2. de edificación, de las que se podrán ubicar en superficie hasta un tercio de las mismas.

Todo ello con independencia de la mayor dotación que puede ser exigible por la reglamentación hotelera que en todo caso será bajo rasante.

Artículo 10º.

Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecer siempre sobre la alineación.

Artículo 11º.

No podrán realizarse vuelos ni salientes alguno sobre la alineación que señale cada Ordenanza.

Artículo 12º.

Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no superarán en el número de plantas cortadas ni en la altura, lo establecido en cada Ordenanza Particular correspondiente.

Artículo 13º.

Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación., instalaciones y comunicaciones verticales , regulandose su tratamiento en las Ordenanzas particulares.

Artículo 14º.

El sótano o semisótano no contabiliza a efectos del número de plantas.

Artículo 15º.

En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

Artículo 16º.

Las superficies de patios no contabilizarán a efectos de ocupación ni de superficie construida.

Artículo 17º.

Dentro de cada parcela se considerará una promoción única a efectos de ordenación de volúmenes. Ello conlleva que en cada parcela será preciso un ESTUDIO DE DETALLE para Conformación de Volúmenes y Usos, en el que se podrá prefijar la ejecución de la edificación en distintas fases de promoción.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 18º.

Las zonas libres de cada parcela restante de la ocupación permitida, deberá ajardinarse al menos en un 50% .

Artículo 19º.

Jardinería:

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

Artículo 20º.

No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas que queden vistos y no tratados como se especifica en las Ordenanzas particulares.

Artículo 21º.

En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

Artículo 22º.

Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

Artículo 23º.

No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno, no permitiéndose muros de altura vista superior a 2,50 m. que serán revestidas de piedra.

En el caso de doble muro en paralelo la separación entre ambos no será inferior a los 10 m. y el tratamiento del espacio entre los mismos, que será horizontal tendrá tratamientos con arbolado, y ajardinamientos con trepadoras de cabeza y pie de muro.

Artículo 24º.

Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 25º.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,65 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

Artículo 26º.

Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja etc...

Artículo 27º.

Las fachadas serán tratadas con acabados de buena calidad y en conformidad a las exigencias de calificación de la edificación hotelera a la categoría a que se adscribe.

En todo caso se determinará en los estudios de detalles el desarrollo de la edificación en las diferentes macro parcelas normativas específicas para el tratamiento de las fachadas de las edificaciones a efecto de una percepción dinámica agradable en sus texturas y durabilidad de materiales vistas desde:

- Carretera C-510 y paraje protegido de las dunas.
- Carretera C-812 desde la gasolinera hasta el encuentro con la GC-1.
- Carretera interior estructurante que une la C-510 con la C-812.

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 28º.

Las aguas pluviales no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 29º.

Se dispondrán en cada parcela de un compartimento, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

Diligencia para hacer constar que el siguiente párrafo, contenido en esta página, ha sido anulado en ejecución de Sentencia recaída en el RCA nº 873/2001: "Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego y de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocina, comedores, vestuario de personal y otras instalaciones propias del hotel".

Fdo.: La Secretaria de la COTMAC
6 de diciembre de 2007

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS B-1 a B-3 (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Aparthotel, Hotel-bungalows	_____	35	0,499 (1)	(2)	(3)	≥ Altura (4)

(1) ~~Se permitirá un aumento del 20%, 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.~~

(2) Parcela B-1: 244 camas; Parcela B-2:244 camas y Parcela B-3: 300 camas.

(3) 2 plantas en las parcelas B-1 y B-2 y 4 plantas en la parcela B-3.

(4) Salvo en la parcela B-3 que podrá llegar a 5 mts. del lindero en la línea de separación con el sector Meloneras 2A.

- **Densidad de edificación**: Máxima 35 m2 / cama, descompuestos en 32 m2 / cama máxima para uso residencial principal y 3 m2 máximo para uso complementario, de los que 2 m2 deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 1 m2 máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 1 planta mínima.
- **Aparcamientos**: 1 plaza cada 120 m2 de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.
- **Ajardinamiento**: Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

Diligencia para hacer constar que el presente documento, por Orden de ..... 02 FEB. 2001 ..... acordó su aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C., a ..... 14 JUN. 2002 .....

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS B-1 a B-3 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Aparthotel, Hotel-bungalows	_____	35	0,499	_____	(1)	≥ Altura (2)

(1) 2 plantas en las parcelas B-1 y B-2 y 4 plantas en la parcela B-3.
(2) Salvo en la parcela B-3 que podrá llegar a 5 mts. del lindero en la línea de separación con el sector Meloneras 2A.

- **Densidad de edificación**: Máxima 35 m2 / cama, descompuestos en 32 m2 / cama máxima para uso residencial principal y 3 m2 máximo para uso complementario, de los que 2 m2 deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 1 m2 máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 1 planta mínima.
- **Aparcamientos**: 1 plaza cada 120 m2 de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.
- **Ajardinamiento**: Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS B-1 a B-3 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Aparthotel, Hotel-bungalows	_____	35	0,499	_____	(1)	≥ Altura (2)

(1) 2 plantas en las parcelas B-1 y B-2 y 4 plantas en la parcela B-3.
(2) Salvo en la parcela B-3 que podrá llegar a 5 mts. del lindero en la linea de separación con el sector Meloneras 2A.

- **Densidad**: Máxima 70,17 m2 de suelo / cama hotelera.
- **Densidad de edificación**: Máxima 35 m2 / cama, descompuestos en 32 m2 / cama máxima para uso residencial principal y 3 m2 máximo para uso complementario, de los que 2 m2 deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 1 m2 máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 1 planta mínima.
- **Aparcamientos**: 1 plaza cada 120 m2 de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.
- **Ajardinamiento**: Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

PARCELA CORA

SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
17.790,00	Comercial (1)	_____	_____	0,809	_____	3 Plantas 12,00 mts (2)	≥ 5,00 mts. (3)

(1) Con artesanía, ocio y oficinas.

Uso Comercial: se refiere a uso comercial y servicios en todas sus variantes:
- dotación comercial de consumo ordinario, alimentación con limitación de superficie, conservación y diversos.
- dotación comercial de consumo extraordinario, confección, menaje y complementarios.
- compras de impulso.

Se destina a este uso 9.000 m2.

Uso de artesanía: se refiere a :
- servicios de exposición, venta y elaboración de productos de artesanía.
- estudio de fotografía.
- locales de exposición y venta de pintura y antigüedades.

Se dedica a estos uso 500 m2.

Uso de Ocio: se refiere a:
- hostelería y restauración.
- sala de fiestas.
- videoteca.
- deportes y fisioculturismo.

Se destina a estos usos 3.000 m2.

Uso de oficina: se refiere a :
- sanitario y asistencia profesional diversa.
- agencia de asistencia turística.
- agencia de alquiler de vehículos.
- agencia bancaria.
- oficina de cambio.
- servicio de telecomunicación.

Se destina a estos usos 1.237 m2.

ORDENACION DE USOS

Los uso comerciales se regularán por las limitaciones de la Ley Canaria de Comercio, como en todo caso no se permite ningún local de superficie superior a 500 m2 ni más de dos locales de la misma tipología.
Los locales de ocio se regularán por el Reglamento de Espectáculos.

(2) No pudiendo ocupar cada una de ellas más del 80% de la inmediata inferior.

(3) Con tratamiento de espacios ajardinados y arbolados, junto al cual se desarrollará un paseo perimetral de 3 mts. de anchura cubierto por soportales, al menos en el 50% de su longitud. En plantas altas la edificación podrá volar 2 mts. sobre la línea exterior de soportales.

- **ALTURAS LIBRES INTERIORES:** mínimos según la reglamentación hotelera en usos residenciales, máxima 3,50 mts. en plantas bajas y altas comerciales.

- **CUBIERTAS:** Pueden ser planas o inclinadas:
  Inclinadas: pendiente máxima 30%.

  Plana : No transitables, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.
  Pretil: 30 cms. de altura máxima, salvo en zonas de solárium, que tendrá 2,20 mts. de altura máxima.
  El acabado será obligatoriamente de grava, picón o canto rodado, parcialmente, y ajardinado al menos en un 30%.

..... **(Continua en página siguiente)**

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELA CORA

SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
17.790,00	Residencial Turístico (1)	———	———	0,809	———	3 Plantas 12,00 mts (2)	≥ 5,00 mts. (3)

(1) Con comercial, artesanía, ocio y oficinas.

Uso Residencial: se refiere a apartamentos turísticos en su modalidad de apartamentos de dos camas, y ocupando una superficie de 6.600 m2.

Uso Comercial: se refiere a uso comercial y servicios en todas sus variantes:

- dotación comercial de consumo ordinario, alimentación con limitación de superficie, conservación y diversos.
- dotación comercial de consumo extraordinario, confección, menaje y complementarios.
- compras de impulso.

Se destina a este uso 3.000 m2.

Uso de artesanía: se refiere a :

- servicios de exposición, venta y elaboración de productos de artesanía.
- estudio de fotografía.
- locales de exposición y venta de pintura y antigüedades.

Se dedica a estos uso 500 m2.

Uso de Ocio: se refiere a:

- hostelería y restauración.
- sala de fiestas.
- videoteca.
- deportes y fisioculturismo.

Se destina a estos usos 3.000 m2.

Uso de oficina: se refiere a :

- sanitario y asistencia profesional diversa.
- agencia de asistencia turística.
- agencia de alquiler de vehículos.
- agencia bancaria.
- oficina de cambio.
- servicio de telecomunicación.

Se destina a estos usos 1.237 m2.

ORDENACION DE USOS

Los uso comerciales se regularán por las limitaciones de la Ley Canaria de Comercio, como en todo caso no se permite ningún local de superficie superior a 500 m2 ni más de dos locales de la misma tipología.

Los locales de ocio se regularán por el Reglamento de Espectáculos.

(2) No pudiendo ocupar cada una de ellas más del 80% de la inmediata inferior.

(3) Con tratamiento de espacios ajardinados y arbolados, junto al cual se desarrollará un paseo perimetral de 3 mts. de anchura cubierto por soportales, al menos en el 50% de su longitud. En plantas altas la edificación podrá volar 2 mts. sobre la linea exterior de soportales.

- **DENSIDAD**: máxima 80,00 m2. de suelo/cama hotelera.

- **DENSIDAD DE EDIFICACION**: máxima de 30,00 m2./de cama de apartamento, de los que 28,00 m2 corresponde a uso principal y 2,00 m2. a uso complementario.

- **ALTURAS LIBRES INTERIORES:** mínimos según la reglamentación hotelera en usos residenciales, máxima 3,50 mts. en plantas bajas y altas comerciales.

CUBIERTAS: Pueden ser planas o inclinadas:

Inclinadas: pendiente máxima 30%.

Plana : No transitables, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.

Pretil: 30 cms. de altura máxima, salvo en zonas de solárium, que tendrá 2,20 mts. de altura máxima.

El acabado será obligatoriamente de grava, picón o canto rodado, parcialmente, y ajardinado al menos en un 30%.

(Continua en página siguiente)

- **CONSTRUCCION BAJO RASANTE:** Se autorizan sótanos para uso de almacenes, para áreas de carga y descarga, aparcamientos, trasteros, aljibe-reserva de agua y contra incendios, vestuario de personal y servicios generales públicos. No ocupará más del 50% de la parcela y en todo caso se salvarán las zonas bajo calles interiores, reservando espacios para la plantación de árboles de gran porte en calles y plazas.

- **APARCAMIENTOS:** 1 plaza/120,00 m2. bajo rasante a situar en sótanos. El aparcamiento exterior se proveerá con protección solar, en un 50% máximo, con marquesinas apergoladas y el resto mediante arboledas.

- **AJARDINAMIENTO:** Los espacios interiores tendrán tratamiento de plazas pavimentadas, con arbolado, mobiliario urbano y ajardinamiento del 10%. Los espacios exteriores a la edificación en plantas 2ª y 3ª; como resultado de la disminución de ocupación, se dedicará al menos en un 20% a espacios ajardinados.

ESTUDIO DE DETALLE

Se tramitará un estudio de detalle a fin de ordenar los volúmenes y alineaciones, y fijar parámetros estéticos para conformar una imagen unitaria de pueblo tradicional, integrado en el entorno.
Como base de partida y orientación de este estudio de detalle se partirá de las siguientes premisas generales:

a) Asignación de usos generales:

Se considera dividida la parcela CORA en tres subparcelas.
CORA-RC 1: con uso principal de comercial. Con una superficie de 4.895 m2.
CORA-RC 2: con uso principal de comercial. Con una superficie de 4.895 m2.
CORA-CC: con uso único de comercial. Con una superficie de 8.500 m2.

La conformación de dichas subparcelas responderá al esquema gráfico que se adjunta, con ubicación de las parcelas CORA- RC en los extremos y la CORA-CC en el centro, entendiendo que los lindes de separación grafiadas son orientativas, pudiendo moverse en 8 m. a uno u otro lado, sin disminuir la superficie, en el momento de ordenar los volúmenes, enfatizando, en todo caso, la complejidad de la callejuela peatonal interior, que separe los sectores residenciales del puramente comercial. Si bien se entiende que dicha callejuela, que podrá tener una anchura mínima de 4 m., tiene como fin la separación de las edificaciones de las subparcelas, se podrá admitir, que, por razones de ambientación, existan sobre la misma elementos decorativos como pérgolas, arcos y porches de anchura de 3 m., conectados a red de porches interiores de cada subparcela.

b) Asignación de edificabilidades:
- La parcela CORA-RC 1 se edificará en planta baja de 1.368,5 m2., con uso comercial , en planta primera 1.850 m2., en planta segunda 1.480 m2.,
- La parcela CORA-RC 2 se edificará en las mismas condiciones que la RC 1.
- La parcela CORA-CC se edificará en planta baja en 2.500 m2., planta primera de 2.000 m2., y planta segunda de 500 m2. En todas ellas el uso será comercial.
- En todas las parcelas se permite la edificabilidad complementaria de porches cubiertos con la limitación de que la superficie ocupada por la edificabilidad útil más la de porches no supere el 45% de la totalidad de cada una de las subparcelas.

c) Limitaciones de uso:

En las parcela CORA-RC 1 y RC 2 sólo se permitirá en planta baja como uso comercial, además del complementario asociado a la explotación residencial hotelera, los de artesanías, oficinas y comercial general, no permitiéndose los de ocio ni cualquier actividad que puede ser clasificada ruidosa o molesta.

d) Condiciones estéticas:

Las ordenanzas establecerán las condiciones unitarias de tratamiento de fachadas, elementos decorativos, rotulación, mobiliario urbano y tratamiento de jardinería y superficie pavimentada, así como normas de policía para su mantenimiento.

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE SUBDIVISION DE PARCELAS

PARCELA	S/suelo	Sc-PB	Sc-P1ª	Sc-P2ª	TOTAL
CORA-RC1	4.895,00	1.368,50	1.850,00	1.480,00	4.698,50
CORA-RC2	4.895,00	1.386,50	1.850,00	1.480,00	4.698,50
CORA-CC	8.500,00	2.500,00	2.000,00	500,00	5.000,00
TOTAL	17.790,00	5.237,00	5.700,00	3.460,00	14.397,00

URBANIZACION MELONERAS 2B

- **CONSTRUCCION BAJO RASANTE:** Se autorizan sótanos para uso de almacenes, para áreas de carga y descarga, aparcamientos, trasteros, aljibe-reserva de agua y contra incendios, vestuario de personal y servicios generales públicos. No ocupará más del 50% de la parcela y en todo caso se salvarán las zonas bajo calles interiores, reservando espacios para la plantación de árboles de gran porte en calles y plazas.

- **APARCAMIENTOS:** 1 plaza/120,00 m2. bajo rasante a situar en sótanos. El aparcamiento exterior se proveerá con protección solar, en un 50% máximo, con marquesinas apergoladas y el resto mediante arboledas.

- **AJARDINAMIENTO:** Los espacios interiores tendrán tratamiento de plazas pavimentadas, con arbolado, mobiliario urbano y ajardinamiento del 10%. Los espacios exteriores a la edificación en plantas 2ª y 3ª, como resultado de la disminución de ocupación, se dedicará al menos en un 20% a espacios ajardinados.

ESTUDIO DE DETALLE

Se tramitará un estudio de detalle a fin de ordenar los volúmenes y alineaciones, y fijar parámetros estéticos para conformar una imagen unitaria de pueblo tradicional, integrado en el entorno.
Como base de partida y orientación de este estudio de detalle se partirá de las siguientes premisas generales:

a) Asignación de usos generales:
Se considera dividida la parcela CORA en tres subparcelas.
CORA-RC 1: con uso principal de residencial turístico y comercial compatible. Con una superficie de 4.895 m2.
CORA-RC 2: con uso principal de residencial turístico y comercial compatible. Con una superficie de 4.895 m2.
CORA-CC: con uso único de comercial. Con una superficie de 8.500 m2.

La conformación de dichas subparcelas responderá al esquema gráfico que se adjunta, con ubicación de las parcelas CORA- RC en los extremos y la CORA-CC en el centro, entendiendo que los lindes de separación grafiadas son orientativas, pudiendo moverse en 8 m. a uno u otro lado, sin disminuir la superficie, en el momento de ordenar los volúmenes, enfatizando, en todo caso, la complejidad de la callejuela peatonal interior, que separe los sectores residenciales del puramente comercial. Si bien se entiende que dicha callejuela, que podrá tener una achura mínima de 4 m., tiene como fin la separación de las edificaciones de las subparcelas, se podrá admitir, que, por razones de ambientación, existan sobre la misma elementos decorativos como pérgolas, arcos y porches de anchura de 3 m., conectados a red de porches interiores de cada subparcela.
b) Asignación de edificabilidades:
- La parcela CORA-RC 1 se edificará en planta baja de 1.368,5 m2., con uso comercial y residencial complementario, en planta primera 1.850 m2., con uso residencial turístico, en planta segunda 1.480 m2., con uso residencial turístico.
- La parcela CORA-RC 2 se edificará en las mismas condiciones que la RC 1.
- La parcela CORA-CC se edificará en planta baja en 2.500 m2, planta primera de 2.000 m2., y planta segunda de 500 m2. En todas ellas el uso será comercial.
- En todas las parcelas se permite la edificabilidad complementaria de porches cubiertos con la limitación de que la superficie ocupada por la edificabilidad útil más la de porches no supere el 45% de la totalidad de cada una de las subparcelas.

c) Limitaciones de uso:
En las parcela CORA-RC 1 y RC 2 sólo se permitirá en planta baja como uso comercial compatible, además del complementario asociado a la explotación residencial hotelera, los de artesanías, oficinas y comercial general, no permitiendose los de ocio ni cualquier actividad que puede ser clasificada ruidosa o molesta.

d) Condiciones estéticas:
Las ordenanzas establecerán las condiciones unitarias de tratamiento de fachadas, elementos decorativos, rotulación, mobiliario urbano y tratamiento de jardinería y superficie pavimentada, así como normas de policía para su mantenimiento.

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE SUBDIVISION DE PARCELAS

PARCELA	S/suelo	Sc-PB	Sc-P1ª	Sc-P2ª	TOTAL
CORA-RC1	4.895,00	1.368,50	1.850,00	1.480,00	4.698,50
CORA-RC2	4.895,00	1.386,50	1.850,00	1.480,00	4.698,50
CORA-CC	8.500,00	2.500,00	2.000,00	500,00	5.000,00
TOTAL	17.790,00	5.237,00	5.700,00	3.460,00	14.397,00

Diligencia para hacer constar que el siguiente párrafo, contenido en esta página, ha sido anulado en ejecución de Sentencia recaída en el RCA nº 873/2001: "Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego y de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocina, comedores, vestuario de personal y otras instalaciones propias del hotel"

Fdo: La Secretaria de la COTMAC
6 de septiembre de 2007

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS HB (HB-1 y HB-2) (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel, Hotel-bungalows	_____ –	35	0,713 (1)	(2)	7 Plantas (2)	Mínimo 15 m.

(1) ~~Se permitirá un aumento del 20%, 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.~~

(2) Parcela HB-1: 926 camas y Parcela HB-2: 1.124 camas.

(3) Altura máxima de edificación, 26 m. Sobre la cota del último forjado se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones técnicas no podrán ser de las consideradas como servicios complementarios de uso hotelero. Dicho cuerpo tendrá un retranqueo como mínimo, igual a su altura.

La altura de la parcela HB-2 se medirá a partir de la rasante estructurante que une la C-812 con la C-510, no debiendo en ningún caso superarse la altura de una planta sobre la cota del estanque de Pedrazo.

- **Densidad de edificación:** Máxima 50 m2 / cama, descompuestos en 42,5 m2 / cama máxima para uso residencial principal y 10 m2 máximo para uso complementario, de los que 6 m2 deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 4 m2 máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 2 planta mínima.
- **Cubiertas:** Puede ser plana o inclinada:
  - Inclinada: pendiente máxima 30%.
  - Plana: - No transitable, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.
    - Pretil: 30 cms. altura máxima, salvo en zonas de solárium, que tendrá 2,20 de altura máxima.
    - El acabado será obligatoriamente, salvo donde esté destinado a solárium, de grava, picón o canto rodado.
- **Aparcamientos:** 1 plaza cada 120 m2 de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.
- **Ajardinamiento:** Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

14 JUN. 2002

02 FEB. 2001

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS HB (HB-1 y HB-2) (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
———	Hotel, Hotel-bungalows	———	35	0,713	———	7 Plantas (1)	Mínimo 15 m.

(1) Altura máxima de edificación, 26 m. Sobre la cota del último forjado se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones técnicas no podrán ser de las consideradas como servicios complementarios de uso hotelero. Dicho cuerpo tendrá un retranqueo como mínimo, igual a su altura.
La altura de la parcela HB-2 se medirá a partir de la rasante estructurante que une la C-812 con la C-510, no debiendo en ningún caso superarse la altura de una planta sobre la cota del estanque de Pedrazo.

- **Densidad:** Máxima 70,05 m2 de suelo / cama hotelera.
- **Densidad de edificación:** Máxima 50 m2 / cama, descompuestos en 42,5 m2 / cama máxima para uso residencial principal y 10 m2 máximo para uso complementario, de los que 6 m2 deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 4 m2 máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 2 planta mínima.
- **Cubiertas:** Puede ser plana o inclinada:
  - Inclinada: pendiente máxima 30%.
  - Plana:
    - No transitable, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.
    - Pretil: 30 cms. altura máxima, salvo en zonas de solárium, que tendrá 2,20 de altura máxima.
    - El acabado será obligatoriamente, salvo donde esté destinado a solárium, de grava, picón o canto rodado.
- **Aparcamientos:** 1 plaza cada 120 m2 de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.
- **Ajardinamiento:** Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

Diligencia para hacer constar que el siguiente párrafo, contenido en esta página, ha sido anulado en ejecución de Sentencia recaída en el RCA nº 873/2001: "Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial-turística-complementaria, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego y de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocina, comedores, vestuario de personal y otras instalaciones propias del hotel".

Fdo.: La Secretaria de la COTMAC
Tres de septiembre de 2005

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS APH B (APH B-1 a la APH B-4) (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Aparthotel, Hotel-bungalows	_____ –	35	0,642 (1)	(2)	4 Plantas (3)	Mínimo 10 m.(4)

(1) ~~Se permitirá un aumento del 20%, 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.~~

(2) Parcela APHB-1: 659 camas; Parcela APHB-2: 659 camas; Parcela APHB-3: 659 camas y Parcela APHB-4: 659 camas.

(3) Altura máxima de edificación, 17 m. Sobre la cota del último forjado se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones técnicas no podrán ser de las consideradas como servicios complementarios de uso hotelero. Dicho cuerpo tendrá un retranqueo como mínimo, igual a su altura.

(4) Salvo la edificación complementaria junta a la C-510, que podrá situarse a 5 m. La edificación principal en altura se situará con las fachadas hacia la C-510 a una distancia no inferior a 60 m a dicho lindero.

- **Densidad de edificación:** Máxima 45 m2 / cama, descompuestos en 36 m2 / cama máxima para uso residencial principal y 9 m2 máximo para uso complementario, de los que 5 m2 deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 4 m2 máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 2 planta máximo de los cuales al menos 2/3 se concentrarán en posición central del lindero a la Carretera del Faro, en torno a una terraza abierta de 30 m. de anchura según lindero y profundidad de 15 m. mínimo. Estos usos complementarios sean fundamentalmente de usos recreativos de ocio y restauración y tendrán fachada y acceso desde la Carretera del Faro, y no pudiendo su frente de fachada ocupar más del 30% del lindero a la carretera. Su altura será 2 plantas máximo.
- **Cubiertas:** Puede ser plana o inclinada:
  - Inclinada: pendiente máxima 30%.
  - Plana:
    - No transitable, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.
    - Pretil: 30 cms. altura máxima, salvo en zonas de solárium, que tendrá 2,20 de altura máxima.
    - El acabado será obligatoriamente, salvo donde esté destinado a solárium, de grava, picón o canto rodado.
- **Aparcamientos:** 1 plaza cada 120 m2 de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.
- **Ajardinamiento:** Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

El Consejero de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, por Orden de ..... 02 FEB 2001 ..... acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

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

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS APH B (APH B-1 a la APH B-4) (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Aparthotel, Hotel-bungalows	_____ –	35	0,642	_____	4 Plantas (1)	Mínimo 10 m.(2)

(1) Altura máxima de edificación, 17 m. Sobre la cota del último forjado se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones técnicas no podrán ser de las consideradas como servicios complementarios de uso hotelero. Dicho cuerpo tendrá un retranqueo como mínimo, igual a su altura.

(2) Salvo la edificación complementaria junta a la C-510, que podrá situarse a 5 m. La edificación principal en altura se situará con las fachadas hacia la C-510 a una distancia no inferior a 60 m a dicho lindero.

- **Densidad de edificación:** Máxima 45 m2 / cama, descompuestos en 36 m2 / cama máxima para uso residencial principal y 9 m2 máximo para uso complementario, de los que 5 m2 deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 4 m2 máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 2 planta máximo de los cuales al menos 2/3 se concentrarán en posición central del lindero a la Carretera del Faro, en torno a una terraza abierta de 30 m. de anchura según lindero y profundidad de 15 m. mínimo. Estos usos complementarios sean fundamentalmente de usos recreativos de ocio y restauración y tendrán fachada y acceso desde la Carretera del Faro, y no pudiendo su frente de fachada ocupar más del 30% del lindero a la carretera. Su altura será 2 plantas máximo.
- **Cubiertas:** Puede ser plana o inclinada:
  - Inclinada: pendiente máxima 30%.
  - Plana:
    - No transitable, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.
    - Pretil: 30 cms. altura máxima, salvo en zonas de solárium, que tendrá 2,20 de altura máxima.
    - El acabado será obligatoriamente, salvo donde esté destinado a solárium, de grava, picón o canto rodado.

- **Aparcamientos:** 1 plaza cada 120 m2 de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.
- **Ajardinamiento:** Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS APH B (APH B-1 a la APH B-4) (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
———	Aparthotel, Hotel-bungalows	———	35	0,642	———	4 Plantas (1)	Mínimo 10 m.(2)

(1) Altura máxima de edificación, 17 m. Sobre la cota del último forjado se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones técnicas no podrán ser de las consideradas como servicios complementarios de uso hotelero. Dicho cuerpo tendrá un retranqueo como mínimo, igual a su altura.

(2) Salvo la edificación complementaria junta a la C-510, que podrá situarse a 5 m. La edificación principal en altura se situará con las fachadas hacia la C-510 a una distancia no inferior a 60 m a dicho lindero.

- **Densidad:** Máxima 70,06 m2 de suelo / cama hotelera.
- **Densidad de edificación:** Máxima 45 m2 / cama, descompuestos en 36 m2 / cama máxima para uso residencial principal y 9 m2 máximo para uso complementario, de los que 5 m2 deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 4 m2 máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 2 planta máximo de los cuales al menos 2/3 se concentrarán en posición central del lindero a la Carretera del Faro, en torno a una terraza abierta de 30 m. de anchura según lindero y profundidad de 15 m. mínimo. Estos usos complementarios sean fundamentalmente de usos recreativos de ocio y restauración y tendrán fachada y acceso desde la Carretera del Faro, y no pudiendo su frente de fachada ocupar más del 30% del lindero a la carretera. Su altura será 2 plantas máximo.
- **Cubiertas:** Puede ser plana o inclinada:
  Inclinada: pendiente máxima 30%.
  Plana:
  - No transitable, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.
  - Pretil: 30 cms. altura máxima, salvo en zonas de solárium, que tendrá 2,20 de altura máxima.
  - El acabado será obligatoriamente, salvo donde esté destinado a solárium, de grava, picón o canto rodado.

- **Aparcamientos:** 1 plaza cada 120 m2 de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.
- **Ajardinamiento:** Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

URBANIZACION MELONERAS 2B

PARQUE DEPORTIVO							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Parque Deportivo (1)	_____	25 (2)	0,30	_____	(3)	(4)

(1) Instalaciones deportivas en general y servicios anexos.
(2) Del que se destinará un 5% para Club Social y el 20% restante para instalaciones complementarias de las pistas deportivas.
(3) Máxima 2 plantas en el Club Social y 1 planta en instalaciones complementarias.
(4) Igual a la altura en local social e instalaciones complementarias, junto a los linderos de mayor cota. En el lindero de cota inferior, junto a la calle principal, se podrá adosar al mismo un pabellón con 60 m. de longitud máxima, lo más alejado posible del Club Social.

- **Cubierta:** Inclinada con pendiente máxima del 30% y tejas en local social.
- **Ordenación de volúmenes:** El Club Social se alojará en el testero de la parcela, próximo al CORA, y no sobrepasando la diagonal formado por los vértices extremos de los lados de mayor longitud de la poligonal del solar.

URBANIZACION MELONERAS 2B

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE
APH B-1	32.930,00 m².
APH B-2	32.930,00 m².
APH B-3	32.930,00 m².
APH B-4	32.930,00 m².
H B-1	46.306,00 m².
H B-2	56,194,00 m².
B-1	12.210,00 m².
B-2	12.210,00 m².
B-3	15.000,00 m².
CORA	17.790,00 m².
ES (Estación de Servicio)	2.000,00 m².
PARQUE DEPORTIVO	20.568,00 m².
Espacios Libres	
EL-1	27.270,00 m².
EL-2	15.550,00 m².
EL-3	7.058,00 m².
EL-4	10.440,00 m².
EL-5	3.450,00 m².

SALOBRE GOLF

URBANIZACION SALOBRE GOLF

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1º.

El presente documento tendrá la consideración de Ordenanza del Plan Parcial "EL SALOBRE". Asimismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

CAPITULO II

TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. DEFINICIONES

Artículo 2º.

ALINEACIONES

La línea definida en los planos correspondientes, que constituye el límite entre los terrenos dedicados a la edificación adscritos a la misma, sea privada o pública y los dedicados a viales o espacios libres de dominio público o propiedad privada.

Artículo 3º.

RASANTE

Perfil del encintado de la vía pública o terreno, en su caso, con respecto al cual se mide la altura de la edificación.

Artículo 4º.

SEPARACION A LINDEROS

Anchura de la franja de terreno comprendida entre el lindero y el elemento más avanzado del edificio o cerramiento en su caso, sobre o bajo rasante.

Artículo 5º.

EDIFICACIONES BAJO RASANTE:

Semisótano: Planta de edificación en que la cota de su techo se encuentra como máximo a 1 metro por encima del terreno y ventila directamente a vía o espacio libre y su acceso sea exterior a la edificación. **El semisótano siempre se contabilizará a efectos de edificabilidad.**

Sótano: Planta de edificación cuyo techo quede al nivel del terreno o por debajo de él y carezca de ventilación directa a vía o espacio libre y su acceso sea interior a la edificación.

Artículo 6º.

EDIFICACION EN LADERA

Edificación situada en terreno con pendiente que originen un desnivel superior a una planta entre dos lineas de fachada del edificio.

Artículo 7º.

PARCELA MINIMA

Parcela que se define como unidad mínima indivisible susceptible de ser edificada para las diferentes zonas ordenadas. Se fijan condiciones de superficie y características geométricas y urbanísticas cuyo incumplimiento conlleva la inedificabilidad de la parcelas.

Artículo 8º.

SUPERFICIE OCUPADA A EFECTOS URBANISTICOS

Es la determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, cualquiera que sea su función o destino sin contar las chimeneas de ventilación ni los patios de lado menor o inferior de 3,5 mts. Se expresa en relación a la superficie total de la parcela.

Artículo 9º.

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entiende por superficie total construida la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio y construcciones sobre cubierta, medidas dentro de los límites definidos por las lineas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como patios, y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, miradores, balcones o terrazas que estén cubiertos forman parte de la superficie edificable.

Los semisótanos se contabilizarán como superficie construida, no así los sótanos siempre que se ajusten a lo establecido en el artículo 5 de estas Ordenanzas y lo admitan las normas particulares de cada tipo edificatorio.

Artículo 10º.

EDIFICABILIDAD

Edificabilidad: Indica la proporción máxima permitida entre superficie construida total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en m2/m2. Se entiende la edificabilidad total exceptuándose los sótanos totalmente enterrados. La superficie de los semisótanos se computará como construida. En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, se computará la totalidad de la superficie construida en dicha planta.

Volumetría: Proporción máxima que se establece entre el "Volumen edificado sobre rasante" y la superficie de la parcela o zona. Se expresa en número de m3 edificados por m2 de suelo.

Artículo 11º.

EDIFICACIONES ESCALONADAS

a) El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (nº de plantas aparente) supere el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

b) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiendo por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.

c) El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación debiendo realizarse un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

d) Computarán a efectos de volumen construido todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.

e) La longitud de fachada no podrá superar los 30 m. excepto en hoteles que será libre.

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 12º.

REGULACION DE LA ALTURA

En ningún punto del suelo urbanizable la altura será superior a cuatro (4) pl. (excluida la planta sótano) .

Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima se medirá de la rasante al nivel superior del último forjado, y se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 12 m. y a 6 m. del punto más bajo para desarrollos de más de 12 m.

La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula ARM = 3,80 + 3,34 (n - 1). (dónde n es el número de plantas del edificio).

Ningún punto del forjado - techo de la planta baja estará, respecto de la rasante, a una altura inferior a 2,40 m., ni el forjado piso de la planta baja a una altura superior a 1,20 m.

Artículo 13º.

MUROS MEDIANEROS AL DESCUBIERTO

Cuando existan medianeras al descubierto, éstas deberán tratarse con los mismos materiales, color, textura, etc, que la fachada del edificio.

Artículo 14º.

CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA

Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los remates de escalera y ascensor, elementos técnicos de las instalaciones, y chimeneas.

Las construcciones en cubierta no superarán como máximo la ocupación del 20 % de la misma, ni superarán la altura de 3 mts. y tendrán el tratamiento de fachada.

Artículo 15º.

PATIO DE LUCES

La dimensión mínima de estos patios se fija de manera que pueda inscribir un circulo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura y no menor a tres metros.

La altura se medirá desde el nivel de piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Podrá reducirse la menor dimensión del patio en una proporción de 0,30 m. por cada metro ampliado en el otro sentido pero nunca resultará un lado inferior a 3,00 m.

Artículo 16º.

PATIOS MANCOMUNADOS

Podrá establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las casas.

Se permite la separación de estos patios en la planta inferior mediante muros que no podrán sobrepasar los 2 m. de altura.

Artículo 17º.

CLARABOYAS EN PATIOS INTERIORES

Los patios interiores podrán cubrirse mediante claraboyas que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación perimetral no menor de la superficie del patio que cubren.

Artículo 18º.

JARDINES Y CERRAMIENTOS

Se entiende por tal el espacio privado comprendido entre la alineación del vial y la línea o lineas de fachada de la edificación.

La alineación de vial deberá definirse mediante un cerramiento frontal continuo, constituido por una parte maciza y una altura de verja y/o seto, que no podrán superar 1,80 m. sobre acera y revestido al menos por la cara exterior con piedra natural. La verja ésta habrá de ser cubierta por seto vegetal.

Artículo 19º.

USO Y OCUPACION DEL JARDIN DELANTERO A VIA PUBLICA

No se permitirá otro uso no ocupación que el estricto jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanente, instalaciones, etc. ni siquiera en el subsuelo salvo pérgolas.

Será obligatorio plantar un árbol de porte superior a 3 m. por cada 50 m2. o fracción de zona jardín y no menos de una cada 7 ml. junto a la alineación de la parcela.

Artículo 20º.

CHIMENEAS DE VENTILACION

Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, de retretes, cuartos de baños, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Deberán sobrepasar en, como mínimo, 0,60 metros la línea de coronación de la cubierta.

Artículo 21º.

MARQUESINAS, ALEROS Y SALIENTES DECORATIVOS

Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o instalaciones comerciales de planta baja a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ella puedan colgar se hallen a menos de 2,50 m. de altura sobre la rasante de la acera o terrenos en el punto más desfavorable y máximo a 0,60 m. del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente de 0,70 m. desde la línea de edificación.

Artículo 22º.

ANTENA COLECTIVA DE TELEVISION, RADIO, SATELITE.

Queda totalmente e inexcusablemente prohibido la instalación de ningún tipo de antena.

El proyecto de urbanización redactará la instalación vía cable a todas las parcelas desde E-2, E-5 y E-6 (Unicas parcelas en las que se podrá instalar cualquier tipo de antena como centro distribuidor.).

Artículo 23º.

SEÑALIZACION Y CARTELES ANUNCIADORES

Esta sección presenta los conceptos de diseño y los criterios que deben observarse en EL SALOBRE para la señalización de las calle, señales direccionales y señales indentificativas de los respectivos proyectos.

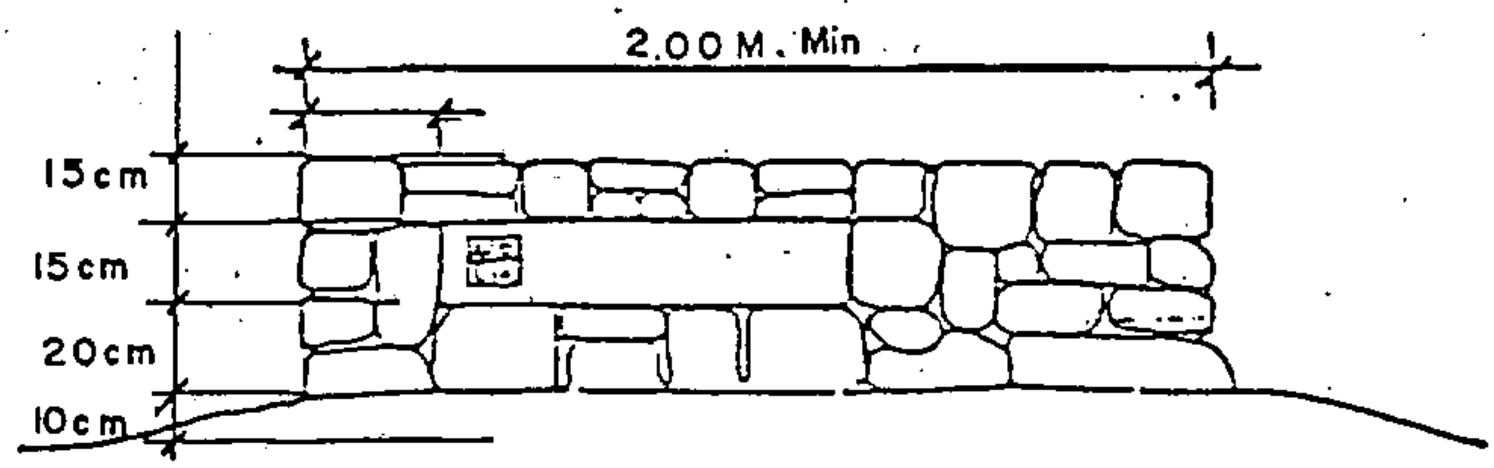
Se pretende que la señalización se lleve a cabo utilizando una serie de materiales y proporciones que haga de todos los rótulos de la urbanización un conjunto coherente y armónico.

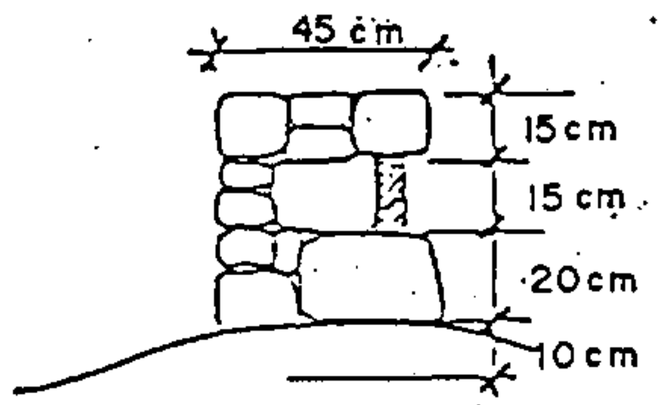
Tanto la localización como el texto de todas las señales, tienen que ser aprobados por la Comisión de Seguimiento antes de su instalación.

Letreros de las calles: Las señales de las calles son percibidas como muros bajos de piedra, que se colocarán en lugares visibles de las intersecciones de las calles, con el nombre de éstas en azulejos de cerámica. (15 x 15 cm) incrustados en los muros de piedra.

Todas las letras han de ser azules en fondo blanco. Todas la piedras han de ser locales de canterías de Gran Canaria.

El largo de las franjas del azulejo vendrá determinado por el número de letras, pero habrá de ser un múltiplo de 15 cm. y nunca podrá superar en total 1,35 m. Las señales de las calles se situarán en las intersecciones de las mismas, indicando su nombre en la misma dirección de la vía de que se trate. Adicionalmente, también podrá colocarse los nombres de las calles, intermiténtemente, a lo largo de toda la extensión de largas vías.





Señalización de fincas: La señalización de los proyectos individuales se adecuará a las normas dadas anteriormente para la señalización de las calle, utilizandose así mismo, materiales de piedra y cerámica.

Las señales de los proyectos se colocarán a la entrada de cada complejo, para identificarlo.

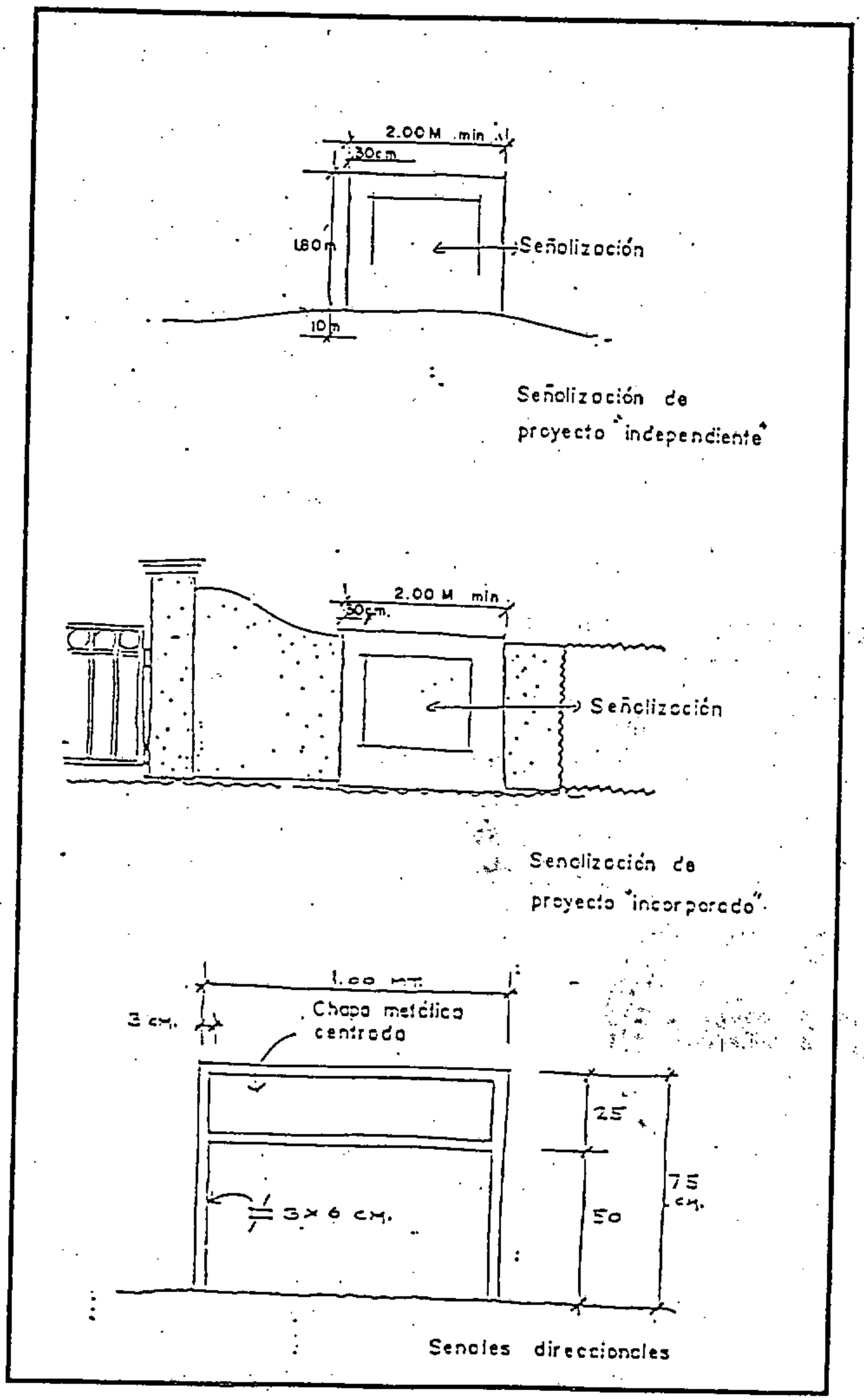
Por su propia naturaleza, es probable que los letreros para los proyectos requieran más espacio, pues su texto es más largo que el de los simples nombres de las calles. Es preceptivo el uso de azulejos de 15 x 15 cm. con letras azules sobre fondo blanco.

Las señalizaciones para los proyectos pueden construirse como paredes independientes, o ser incorporados como parte integrante de los elementos de la entrada. En ambos casos deberán utilizarse los materiales indicados; y aplicarse los mismos criterios.

Señales direccionales: Señales que indican las direcciones hacia hoteles, playas y otros destinos . Se construirán en una chapa rectangular de metal, montado sobre un armazón de tubo metálico de 3 x 6 cms. Tanto la chapa como el marco metálico se pintarán en color marrón oscuro y mate, siendo las letras en blanco y utilizando el tipo helvético medio.

Señales reguladoras del tráfico: Las señales de "Stop" "No Girar" y otras de naturaleza similar se regularán por las normas internacionales, ateniéndose a los colores, dimensiones, textos y demás que aquellas estipulen. Todas las señales habrán de ir montadas en pilotes cuadrados de 6 cms. de lado y pintados en un color marrón mate muy oscuro.

Normas Generales (Señalización): Todas las señales independientes para calles o proyectos habrán de instalarse en montículos que midan como mínimo 10 cms. de altura, en el caso de las calles, y 20 cms. en el de los proyectos.


2.00 M min
30cm
1.80m
Señalización
10 m
Señalización de proyecto "independiente"
2.00 M min
30cm.
Señalización
Señalización de proyecto "incorporado".
1.00 mt.
3 cm.
Chapa metálica centrada
25
75 cm.
50
3 x 6 cm.
Señales direccionales

Rótulos anunciadores:

a) Los letreros de tiendas paralelos al plano de la fachada de la tienda, serán una parte integrante de la estructura frontal de la tienda.

b) Donde se permiten toldos, los nombres de las tiendas pueden también estar inscritos en ellos.

c) Los letreros perpendiculares a la fachada de las tiendas, también se permiten. (Estos letreros no serán mayores de 75 x 75 cms.). Las partes bajas de estos letreros no estarán a menos de 215 cms. por encima del suelo o acera inferior. Los letreros perpendiculares deben consistir en un soporte decorativo de madera o metal que sostenga un letrero, pintado en madera o metal o tallado en madera.

d) Los marcos de las fachadas de las tiendas solo podrán ser de metal pintado o de madera pintada o teñida. Los cristales serán de láminas de cristal transparentes.

e) El único tipo de iluminación permitido para letreros de tiendas, será la iluminación con focos de luz incandescentes. No se permitirá el contraluz tras plásticos o vidrios. No se permite la iluminación fluorescente.

f) Las letras o números de metal sobresalientes se pueden aplicar a la pared directamente. Las letras o números, no deben ser mayores de la mitad de la altura del letrero permitida.

Artículo 24º.

SERVIDUMBRES URBANAS

1.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad cumpliendo con lo establecido en éstas Ordenanzas.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras, se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

2.- Toda parcela podrá tener la carga de una servidumbre para estación transformadora conducciones eléctricas, tuberías de abastecimiento o saneamiento u otro servicio técnico de la urbanización. Esta carga ha de objetivizarse en el proyecto de urbanización y nunca posteriormente (incluso los espacios libres).

Artículo 25º.

CONSERVACION DE LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA Y DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Los espacios libres de manzana y los espacios libres de parcela, deberán ser cerrados, según lo que establece su respectiva ordenanza, y conservados por los propietarios, de manzanas y parcelas, respectivamente, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento, vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

Artículo 26º.

PROHIBICIONES

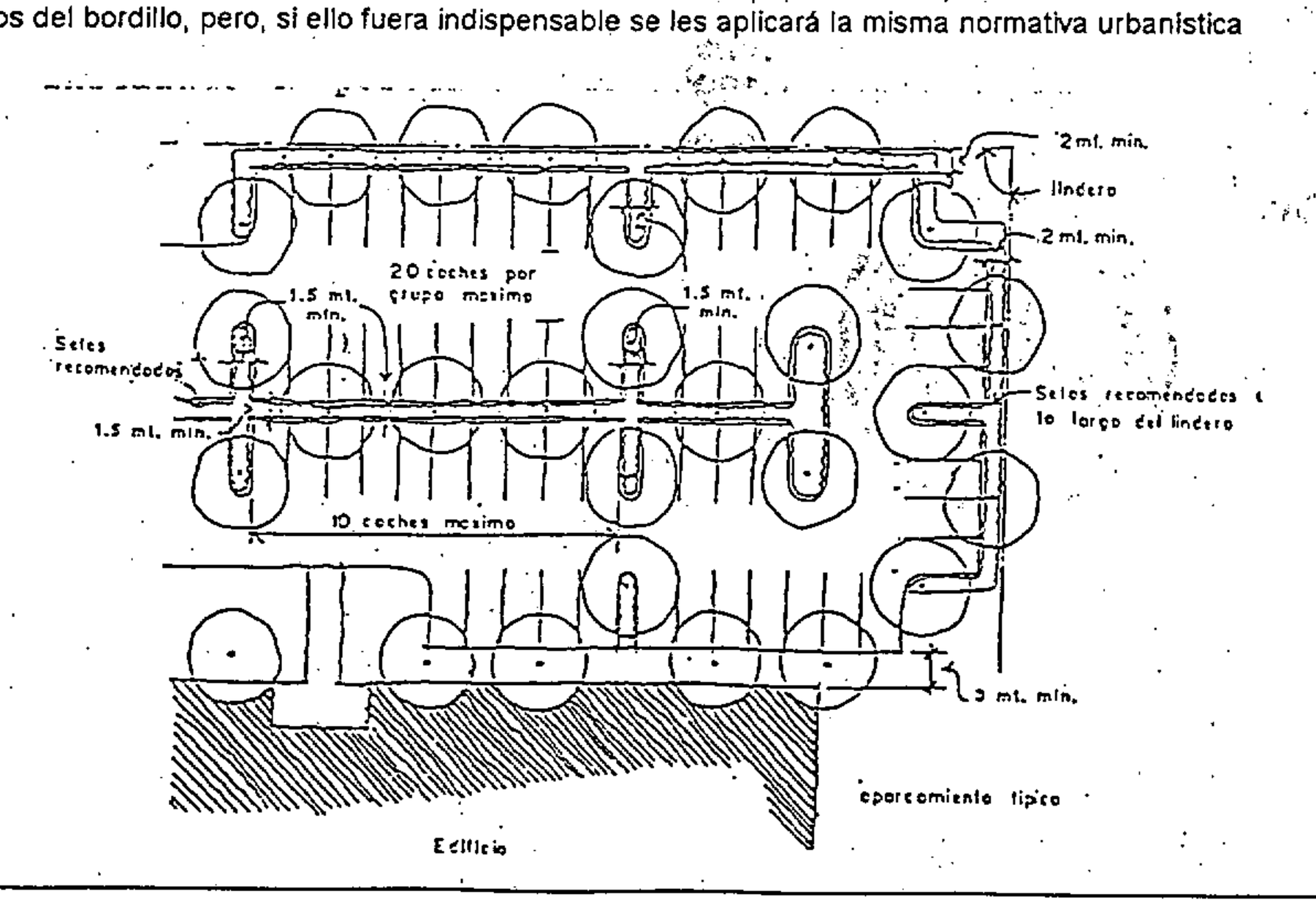
No se podrá:
a) Utilizar planchas de fibrocemento, metálicas sin pintar, de fibra de vidrio y resinas, ni de plástico coloreado u opaco, para la cubrición o cerramiento.
b) Situar los depósitos de agua y tendederos de modo que sean visibles desde fuera de la edificación.
c) Las medianeras sin tratamiento de fachada.
d) Pintar o cubrir ningún elemento construido con piedra o cantería.
e) Interrumpir obras sin terminar todos los elementos aparentes.

Artículo 27º.

APARCAMIENTOS COMUNES

En caso de que una o varias parcelas decidan construir los aparcamientos interiores que les correspondan de manera conjunta, han de seguir la siguiente norma:

En todas las parcelas de la urbanización han de existir aparcamientos, según estas ordenanzas. Para cada unidad de residencia, habrá de construirse, por lo menos, un espacio de aparcamiento. Las áreas de aparcamientos deben ser diseñadas de forma tal de permitir el seguro acceso y la fácil circulación de los vehículos. En batería no podrán aparcar más de diez (10) coches, habrá de construirse zonas ajardinadas de no menos de un metro y medio (1,50 m.) de ancho, para posibilitar la plantación de arbustos de separación y de árboles para sobra. Entre las filas paralelas de coches, deberán construirse una zona ajardinada de al menos un metro y medio de ancho (1,50 m.). El límite de las zonas de aparcamiento debe quedar a una distancia mínima de dos (2) metros de los linderos de cualquier propiedad, y de tres (3) metros de la fachada de cualquier edificio, de manera de poder plantar en dichos espacios de separación arbustos protectores y fronda sombría. Se debe evitar la construcción de aparcamientos a menos de 90 grados del bordillo, pero, si ello fuera indispensable se les aplicará la misma normativa urbanística



Las zonas de aparcamientos tendrán fácil acceso a las residencias a que pertenezcan. El alumbrado en el interior de dichas zonas de aparcamientos deben ser todo del mismo tipo, instalado en postes de cuatro (4) metros de altura.

Tanto las farolas como los postes deben estar terminados en negro u otros colores muy oscuros. Al menos un dos por ciento (2%) de los espacios de aparcamiento estará al servicio de las personas minusválidas. Todos los espacios han de estar señalizados con líneas separadores de al menos diez centímetros de ancho, trazadas con pintura blanca de carretera.

Edificios de aparcamiento. Cuando se requieran, deberán diseñarse con un aspecto discreto y ubicados en la parte trasera de los edificios a los que pertenezcan, salvo que esto sea imposible a juicio del proyectista. Los edificios de aparcamientos, tendrán que estar acabados en todos sus costados. Las conexiones con los edificios principales serán armoniosas en cuanto a colores y materiales, de manera que formen un conjunto con las construcciones principales y sean parte integrante de la composición global. En el nivel superior de los edificios de aparcamientos, se recomienda plantar parras y enredaderas. Las barandillas y pretiles habrán de ser una pantalla que realmente oculten los coches de las miradas exteriores. La iluminación de todos los interiores y exteriores deberá estar adecuadamente guarnecida, de modo que no resulte molesta desde el exterior.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 1, 2, 6 a 8, 36, 37 y 49 a 53 (TIPO I)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
———	Vivienda unifamiliar(1)	———	15	0,15	———	2 Plantas (2)	≥ 5,00 mts. (3)

(1) Aislada . No se permiten edificaciones adosadas.
(2) Se pueden realizar escalonadas . En ningún punto la altura será superior a la indicada.
(3) No se contabilizará el vuelo obligatorio de 60 cms.

- **Parcela mínima:** ≥ 1.500,00 m^2.con frente mínimo de parcela de 30 mts. Se podrán agrupar 2 ó más parcelas cuyo resultado tendrá carácter de parcela única.
- **Cubiertas:** Será inclinada al menos el 80% y con acabado de teja árabe. El número de planos inclinados que forman la cubierta será igual o mayor a cuatro. Sobresaldrán sobre sus paredes base en al menos 60 cms., que no computarán a efectos de edificabilidad ni de separación a linderos.
- **Fachadas:** Revestidas o enfoscadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas, sanguinas y blancos.
- **Carpintería exterior:** Madera pintada o barnizada, pudiendo utilizarse el aluminio anodizado o lacado y el PVC blanco.
- **Aparcamientos:** ≥ a 2 /150,00m^2 construidos. Se admite no cubrirlos. Si se agrupan estará a lo dispuesto en el Art. 66 del Plan Parcial.
- **Basuras:** Según la ordenanza municipal que esté vigente.
- **Jardines:** Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- **Huecos de fachada:** Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- En las parcelas 6 a 8, 36, 37, 41, 42, 48 y 50 a 52, la cota superior de la edificación no puede sobrepasar en ningún punto de la vía superior que le dá acceso.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 3 a 5, 9 a 14, 17 a 19, 22 a 24, 30 a 35, 38 a 48, 54 a 71 y 73 a 116 (TIPO II)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
————	Vivienda unifamiliar(1)	Hotelero (2)	20	0,275	————	1 ó 2 Plantas (3)	(4)

(1) Y colectiva. Estas pueden ser edificaciones agrupadas o adosadas, no podrán adosarse más de 5 viviendas o bungalows, y la unidad visual mínima no podrá ser inferior a 150,00 m^2. edificados, aunque la vivienda mínima se fije en 60,00 m^2. Se admiten sótanos no habitables que no podrá exceder de la superficie ocupable y respetará la separación a linderos.

(2) Con las siguientes condiciones: a) Parcela mínima de 20.000,00 m^2. (ésta se podrá conseguir agrupando parcelas de menor superficie) b) Si un peatonal atravesara el conjunto de parcelas a agrupar, este se podrá desplazar al borde de la nueva parcela debiendo de conservar como mínimo la superficie primitiva. c) Conservarán las mismas condiciones urbanísticas del Tipo II.

(3) ≥7,00 mts. en cualquier punto, descontando la planta sótano, si existiera y la altura de la cubierta si fuera inclinada. Nunca mayor de 10,00 mts.

(4) ≥6,00 mts. a vial, y 5,00 mts. a cualquier lindero.

- **Parcela mínima:** Cabe la segregación hasta conseguir una parcela mínima de 1.500,00 m^2. , con frente mínimo de parcela 30,00 mts. Se podrán agrupar 2 ó más parcelas cuyo resultado tendrá carácter de parcela única. Caben menores de 1.500,00 m^2. o de 30,00 mts. de frente si el P.P. las consideró, pero nunca por segregación.
- La unidad mínima será de 60,00 m^2. edificados (sin contabilizar Terrazas abiertas ni techadas), por vivienda o bungalows de 1 dormitorio, por cada dormitorio secundario la superficie aumentará en 30,00 m^2.
- **Cubiertas:** Podrá ser planas o inclinadas. Si fueran planas estará cubierta por terraza pavimentada accesible. Si fuera inclinada, tendrá al menos 4 planos inclinados distintos cubiertos por teja, será inclinada al menos el 50% del total cubierto.
- **Fachadas:** Revestidas o enfoscadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas, sanguinas y blancos. La longitud máxima será de 30,00 mts., cada 15 cms. tendrá que retranquearse al menos 1,00 mts.
- **Carpintería exterior:** Madera pintada o barnizada, pudiendo utilizarse el aluminio anodizado o lacado y el PVC blanco.
- **Aparcamientos:** ≥ a 1/100 m^2. edificados o cada vivienda. Se admite no cubrirlos, pero estarán protegidos de vistas mediante vallas o ajardinamientos.
- **Basuras:** Según ordenanza municipal que esté vigente.
- **Jardines:** Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- **Huecos de fachada:** Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- En las parcelas 22 a 24, 38 a 40, 43, 47, 58 a 64, 66, 67 y 100 a 108 no se podrá sobrepasar con su edificación la cota más elevada del terreno.
- En las parcelas 5, 17 a 19, 22 a 24, 38, 39, 48, 64, 81, 82, 88 y 89, existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.
- En cada parcela existirá al menos 4 tipo de bungalows o viviendas adosadas diferentes, si el nº de agrupados es igual o superior a 4, si es inferior, tantos distintos como agrupamientos.
- Cada bungalow o vivienda adosada tendrá una terraza cubierta con pérgola o techo inclinado y con teja, de al menos 10 m^2. Cada vivienda tendrá un mínimo de 18 m^2 . de terraza pavimentada.
- Cada parcela tendrá su propia piscina que nunca será menor de 40 m^2. si el número de viviendas en dicha parcela es igual o superior a tres.
- En las parcelas 13, 14, 17, 18, 19, 23, 54 a 57, 65, 68 a 71, 78 a 83, 88 a 99 y 109 a 112. La cota superior de la edificación no puede sobrepasar en ningún punto del vial superior que le da acceso.

Diligencia para hacer constar que el siguiente párrafo, contenido en esta página, ha sido anulado en ejecución de Sentencia recaída en el RCA nº 873/2001: "Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego y de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocina, comedores, vestuario de personal y otras instalaciones propias del hotel"

Fdo.: La Secretaria de la COTMAC
6 de septiembre de 2007

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 15 y 16 (TIPO III)

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
15: 34.720,00 16: 44.730,00	Hotel (5*)	(1)	25	0,515 (2)	1.589 camas	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Se tolerará la existencia de locales destinados a bazares, modas, librerías, tabacos y similares, así como locales de esparcimiento y recreo. Estos se situarán siempre en plantas bajas o semisótanos. No podrán superar el 7% de la superficie total edificable de la parcela.

- **Parcela mínima:** La del parcelario, no son segregables.
- **Cubiertas:** Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.
- **Fachadas:** Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas, sanguinas y blancos.. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15º al menos su delineación.
- **Carpintería exterior:** Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- **Aparcamientos:** Al menos 1/100 m^2. construidos, se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Jardines:** Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- **Huecos de fachada:** Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- **Piscina** obligatoria.
- **Nª máximo de camas de Hotel:** 1/50 m^2 de superficie de parcela
- **Sótanos:** Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En estas parcelas no se podrá sobrepasar con la edificación, la cota más elevada del terreno.
- En estas parcelas existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

(2) ~~Se permitirá un aumento del 20%, 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.~~

0 2 FEB. 2001
4 JUN. 2002

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 15 y 16 (TIPO III)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
15: 34.720,00 16: 44.730,00	Hotel (5*)	(1)	25	0,515	_____	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Se tolerará la existencia de locales destinados a bazares, modas, librerías, tabacos y similares, así como locales de esparcimiento y recreo. Estos se situarán siempre en plantas bajas o semisótanos. No podrán superar el 7% de la superficie total edificable de la parcela.

- **Parcela mínima:** La del parcelario, no son segregables.
- **Cubiertas:** Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.
- **Fachadas:** Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas, sanguinas y blancos.. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15º al menos su delineación.
- **Carpintería exterior:** Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- **Aparcamientos:** Al menos 1/100 m^2. construidos, se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Jardines:** Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- **Huecos de fachada:** Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- **Piscina** obligatoria.
- **Nª máximo de camas de Hotel:** 1/50 m^2 de superficie de parcela
- **Sótanos:** Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En estas parcelas no se podrá sobrepasar con la edificación, la cota más elevada del terreno.
- En estas parcelas existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 15 y 16 (TIPO III)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
15: 34.720,00 16: 44.730,00	Hotel 5*	(1)	25	0,515	———	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Se tolerará la existencia de locales destinados a bazares, modas, librerías, tabacos y similares, así como locales de esparcimiento y recreo. Estos se situarán siempre en plantas bajas o semisótanos. No podrán superar el 7% de la superficie total edificable de la parcela.

- **Parcela mínima:** La del parcelario, no son segregables.
- **Cubiertas:** Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.
- **Fachadas:** Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas, sanguinas y blancos.. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts. o cambiar 15º al menos su delineación.
- **Carpintería exterior:** Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- **Aparcamientos:** Al menos 1/100 m^2. construidos, se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Jardines:** Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- **Huecos de fachada:** Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- **Piscina** obligatoria.
- **Nª máximo de camas de Hotel:** 1/70 m^2 de superficie de parcela.
- **Sótanos:** Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En estas parcelas no se podrá sobrepasar con la edificación, la cota más elevada del terreno.
- En estas parcelas existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

Diligencia para hacer constar que el siguiente párrafo, contenido en esta página, ha sido anulado en ejecución de Sentencia recaída en el RCA nº 873/2001. "Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego y de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocina, comedores, vestuario de personal y otras instalaciones propias del hotel".

Fdo.: La Secretaria de la COTMAC
Fecha: 6 de septiembre de 2007

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 21, 29 y 72

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel (1)	_____	25	(2)	(3)	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Categoría cuatro o cinco estrellas.
(2) Parcela 21: 0,50 m^2/m^2.
Parcelas 29 y 72: 0,59 m^2/m^2.

~~Se permitirá un aumento del 20%, 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.~~

- **Cubiertas:** Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.
- **Fachadas:** Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas, sanguinas y blancos. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15º al menos su delineación.
- **Carpintería exterior:** Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- **Aparcamientos:** Al menos 1/100 m^2. construídos, se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Jardines:** Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- **Huecos de fachada:** Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- **Piscina** obligatoria.
- **Nª máximo de camas de Hotel:** 1/50 m^2 de superficie de parcela
- **Sótanos:** Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En las parcelas 21 y 72 , existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

(3) Parcela 21: 1.133 camas; Parcela 29: 527 camas y Parcela 72: 700 camas

La Consejería de Política 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

GOBIERNO CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL LAS PALMAS

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 21, 29 y 72							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel (1)	_____	25	(2)	_____	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Categoría cuatro o cinco estrellas.
(2) Parcela 21: 0,50 m^2/m^2.
Parcelas 29 y 72: 0,59 m^2/m^2.

- **Cubiertas:** Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos 4 planos diferentes de inclinación.
- **Fachadas:** Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas, sanguinas y blancos.. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15º al menos su delineación.
- **Carpintería exterior:** Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- **Aparcamientos:** Al menos 1/100 m^2. construidos, se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Jardines:** Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- **Huecos de fachada:** Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- **Piscina** obligatoria.
- **Nª máximo de camas de Hotel:** 1/50 m^2 de superficie de parcela
- **Sótanos:** Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En las parcelas 21 y 72 , existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 21, 29 y 72							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel (1)	_____	25	(2)	_____	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Categoría cuatro o cinco estrellas.
(2) Parcela 21: 0,50 m^2/m^2.
Parcelas 29 y 72: 0,59 m^2/m^2.

- **Cubiertas:** Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.
- **Fachadas:** Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas, sanguinas y blancos.. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15° al menos su delineación.
- **Carpintería exterior:** Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- **Aparcamientos:** Al menos 1/100 m^2. construidos, se admite no cubridos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Jardines:** Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- **Huecos de fachada:** Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- **Piscina** obligatoria.
- **Nª máximo de camas de Hotel:** 1/70 m^2 de superficie de parcela.
- **Sótanos:** Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En las parcelas 21 y 72 , existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: C-1, C-3 y C-4							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Comercial	_____	50	0,50	_____	2 Plantas (1)	≥ 3,00 mts.

(1) Las alturas de pisos serán las permitidas para el uso de la edificación.

- **Parcela mínima:** 1.000,00 m^2 en caso de subdivisión de parcelas en frente mínimo no será inferior a 30 mts. y deberá poder inscribir un circulo de 30 mts. de diámetro. Se podrán ocupar dos o más parcelas siempre que estas guarden la proporción de usos asignados.
- La ocupación máxima del sótano será la proyección de la edificación sobre rasante.
- La separación entre bloques de edificación será ≥ a 3/4 de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que de la fachada de la parcela.
- Los vuelos se permiten dentro de la ocupación máxima.
- **Aparcamientos**: 1 plaza/100 m^2. construidos o porción,, salvo que otra normativa mas restringida aplique otra. Se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Fachadas:** Serán revestidas o enfoscadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de ocres, sienas, sanguinas y blanco. Cabe recubrirlos con piedra natural.
- En la parcela C-1, existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: D-1 a D-4							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Deportivo	_____	50	(1)	_____	2 Plantas (2)	≥ 3,00 mts.

(1) Parcela D-1: 0,008 m^2/m^2.
Parcela D-2: 0,040 m^2/m^2.
Parcela D-4: 0,200 m^2/m^2.

(2) Las alturas de pisos serán las permitidas para el uso de la edificación.

- **Parcela mínima:** 1.000,00 m^2 en caso de subdivisión de parcelas en frente mínimo no será inferior a 30 mts. y deberá poder inscribir un circulo de 30 mts. de diámetro. Se podrán ocupar dos o más parcelas siempre que estas guarden la proporción de usos asignados.
- La ocupación máxima del sótano será la proyección de la edificación sobre rasante.
- La separación entre bloques de edificación será ≥ a 3/4 de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que de la fachada de la parcela.
- Los vuelos se permiten dentro de la ocupación máxima.
- **Aparcamientos:** 1 plaza/100 m^2. construidos o porción,, salvo que otra normativa mas restringida aplique otra. Se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Fachadas** Serán revestidas o enfoscadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de ocres, sienas, sanguinas y blanco. Cabe recubrirlos con piedra natural.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: DOC-1							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Docente y cultural	_____	50	0,25	_____	2 Plantas (1)	≥ 3,00 mts.

(1) Las alturas de pisos serán las permitidas para el uso de la edificación.

- **Parcela mínima:** 1.000,00 m^2 en caso de subdivisión de parcelas en frente mínimo no será inferior a 30 mts. y deberá poder inscribir un circulo de 30 mts. de diámetro. Se podrán ocupar dos o más parcelas siempre que estas guarden la proporción de usos asignados.
- La ocupación máxima del sótano será la proyección de la edificación sobre rasante.
- La separación entre bloques de edificación será ≥ a 3/4 de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que de la fachada de la parcela.
- Los vuelos se permiten dentro de la ocupación máxima.
- **Aparcamientos**: 1 plaza/100 m^2. construidos o porción,, salvo que otra normativa mas restringida aplique otra. Se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Fachadas** Serán revestidas o enfoscadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de ocres, sienas, sanguinas y blanco. Cabe recubrirlos con piedra natural.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: E-1, E-3, E-4, E-5A, E-5B, E-6 a E-12							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	(1)	_____	50	(1)	_____	2 Plantas (2)	≥ 3,00 mts.

(1) Parcela E-1: Palacio de Congresos. Edificabilidad: 0,35 m^2/m^2.
Parcela E-3: Club Deportivo.
Parcela E-4: Club de Golf.
Parcelas E-5A, E-5B y E-6: Servicios. Edificabilidad: 0,35 m^2/m^2. parcelas E-5A y E-5B; 0,25 m^2/m^2. la E-6.
Parcela E-7: Club de Ancianos Edificabilidad: 0,50 m^2/m^2.
Parcela E-8: Asistencial Edificabilidad: 0,50 m^2/m^2.
Parcela E-9: Religioso Edificabilidad: 0,50 m^2/m^2.
Parcela E-10: Sanitario Edificabilidad: 0,50 m^2/m^2.
Parcela E-11: Administrativo Edificabilidad: 0,50 m^2/m^2.
Parcela E-12: Cultural Edificabilidad: 0,50 m^2/m^2.

(2) Excepto la Parcela E-1, que será 4 plantas. Las alturas de pisos serán las permitidas para el uso de la edificación.

- **Parcela mínima:** 1.000,00 m^2 en caso de subdivisión de parcelas en frente mínimo no será inferior a 30 mts. y deberá poder inscribir un circulo de 30 mts. de diámetro. Se podrán ocupar dos o más parcelas siempre que estas guarden la proporción de usos asignados.
- La ocupación máxima del sótano será la proyección de la edificación sobre rasante.
- La separación entre bloques de edificación será ≥ a 3/4 de su altura, medida sobre la rasante más alta de las calles a que de la fachada de la parcela.
- Los vuelos se permiten dentro de la ocupación máxima.
- **Aparcamientos**: 1 plaza/100 m^2. construídos o porción,, salvo que otra normativa mas restringida aplique otra. Se admite no cubrirlos.
- **Basuras:** Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- **Fachadas** Serán revestidas o enfoscadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de ocres, sienas, sanguinas y blanco. Cabe recubrirlos con piedra natural
- En la parcela E-1 , no se podrá sobrepasar con la edificación la cota más elevada del terreno.
- En las parcelas E-1 y E-4, existen cardones que se deberán conservar o replantar . Ver inventario en el proyecto de edificación.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: DG							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Deportivo-Golf	(1)	_____	5.000,00	_____	1 Planta	_____

(1) Uso permitido o tolerado: comercial, deportivo, club social, vestuarios, restaurante o bar, útiles jardinería, maquinaria propia al uso, garajes y todo aquel uso compatible con Deportivo-Golf.

- **Prohibido el uso residencial:** ni siquiera casa de guardianes.
- **Uso real previsto**: Dos campos de golf con sus instalaciones complementarias.

PARCELAS: LP							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Lúdico-privado	(1)	_____	3.000,00 (2)	_____	1 Planta	_____

(1) Uso permitido o tolerado: comercial, deportivo, club social, vestuarios, restaurante o bar, útiles jardinería, maquinaria propia al uso, garajes y todo aquel uso compatible con lúdico privado.
(2) De nueva construcción.

- Prohibido nuevas edificaciones de uso residencial, manteniéndose este uso en las existente.
- **Uso real previsto**: Mejora paisajística para plantación de árboles frutales y especies vegetales complementado con los usos permitidos o tolerados.

PARCELAS: V (VERDE PUBLICO Y DEPORTIVO PUBLICO)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Verde público y Deportivo público	(1)	_____	(2)	_____	1 Planta	_____

(1) Usos permitidos o tolerados: espacios abiertos; áreas peatonales; áreas de juegos; jardines; deportivo público; estaciones de transformación de energía eléctrica y otros uso sociales.

(2) Verde público: 2.000,00 m^2.
Deportivo público: 2.400,00 m^2. (0,135 m^2/m^2)

- **Prohibido el uso residencial,** ni siquiera casa de guardianes.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

- Están formados por los terrenos señalados SGEL-A, SGEL-B, SGEL-C y SGEL-D. La gestión de estos Sistemas Generales la asume la Consejería de Política Territorial a través de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza, a fin de preservar y potenciar las especies vegetales allí existentes, prohibiendose en consecuencia cualquier tipo de uso que no sea exclusivamente de guarda, vigilancia, mantenimiento y repoblación en su caso. Impedir todas aquellas actividades de recreo, tales como acampadas, comidas al aire libre, excursiones etc., que afectaran negativamente a los valores cuya protección se pretende.
- Los SGEL-C y SGEL-D son producto de la descalificación de las parcelas edificables ubicadas en ese área en el TR del Plan Parcial El Salobre de Febrero de 1991.

URBANIZACION SALOBRE GOLF

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE	Nº CAMAS
1	4.050,00 m²	17
2	4.600,00 m²	19
3	7.720,00 m²	62
4	8.280,00 m²	66
5	6.400,00 m²	51
6	1.700,00 m²	7
7	1.700,00 m²	7
8	1.500,00 m²	6
9	3.480,00 m²	28
10	2.640,00 m²	21
11	7.680,00 m²	62
12	8.080,00 m²	65
13	6.450,00 m²	52
14	6.360,00 m²	51
15	34.720,00 m²	496
16	44.730,00 m²	639
17	6.540,00 m²	52
18	4.080,00 m²	33
19	7.100,00 m²	57
21	56.630,00 m²	809
22	8.500,00 m²	71
23	8.100,00 m²	65
24	8.900,00 m²	68
29	26.365,00 m²	439
30	1.000,00 m²	8
31	1.000,00 m²	8
32	850,00 m²	6
33	840,00 m²	6
34	840,00 m²	6
35	9.380,00 m²	75
36	2.000,00 m²	8
37	2.000,00 m²	8
38	3.835,00 m²	31
39	5.800,00 m²	46
40	5.045,00 m²	40
41	5.575,00 m²	45
42	7.380,00 m²	59
43	3.300,00 m²	26
44	5.100,00 m²	41
45	4.070,00 m²	32
46	5.125,00 m²	41
47	4.200,00 m²	33
48	3.830,00 m²	30
49	1.500,00 m²	6
50	1.500,00 m²	6
51	1.500,00 m²	6
52	1.500,00 m²	6
53	1.500,00 m²	6
54	3.260,00 m²	26
55	3.900,00 m²	31
56	4.055,00 m²	32
57	3.820,00 m²	30
58	4.565,00 m²	36
59	6.040,00 m²	48
60	4.640,00 m²	37
61	6.470,00 m²	52

PARCELA	SUPERFICIE	Nº CAMAS
62	6.210,00 m²	50
63	5.780,00 m²	44
64	6.350,00 m²	51
65	6.250,00 m²	50
66	4.100,00 m²	33
67	5.510,00 m²	44
68	6.205,00 m²	50
69	11.490,00 m²	92
70	3.200,00 m²	25
71	3.860,00 m²	31
72	35.000,00 m²	500
73	4.150,00 m²	33
74	4.600,00 m²	37
75	6.500,00 m²	52
76	5.275,00 m²	42
77	6.650,00 m²	53
78	2.100,00 m²	16
79	3.100,00 m²	25
80	2.400,00 m²	19
81	2.985,00 m²	24
82	3.050,00 m²	24
83	2.340,00 m²	18
84	1.800,00 m²	14
85	1.200,00 m²	9
86	1.000,00 m²	8
87	1.000,00 m²	8
88	1.175,00 m²	9
89	1.230,00 m²	9
90	1.085,00 m²	8
91	1.120,00 m²	9
92	1.330,00 m²	10
93	1.100,00 m²	9
94	960,00 m²	7
95	725,00 m²	5
96	700,00 m²	5
97	680,00 m²	5
98	720,00 m²	5
99	800,00 m²	6
100	790,00 m²	6
101	700,00 m²	5
102	640,00 m²	5
103	650,00 m²	5
104	680,00 m²	5
105	750,00 m²	6
106	800,00 m²	6
107	980,00 m²	7
108	2.100,00 m²	16
109	4.750,00 m²	37
110	3.500,00 m²	27
111	2.200,00 m²	17
112	4.350,00 m²	34
113	3.290,00 m²	26
114	3.200,00 m²	25
115	5.480,00 m²	43
116	4.350,00 m²	34

URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELA	SUPERFICIES
C1	9.300,00 m².
C3	6.000,00 m².
C4	4.980,00 m².
D1	58.620,00 m².
D2	24.210,00 m².
D4	18.300,00 m².
E-1	12.425,00 m².
E-3	4.000,00 m².
E-4	9.850,00 m².
E-5A	11.500,00 m².
E-5B	8.500,00 m².
E-6	6.200,00 m².
E-7	1.000,00 m².
E-8	1.300,00 m².
E-9	1.500,00 m².
E-10	1.500,00 m².
E-11	3.000,00 m².
E-12	2.000,00 m².
DOC1	34.080,00 m².
DG-1	465.650,00 m².
DG-2	447.793,00 m².
LP-1	29.440,00 m².
LP-2	21.550,00 m².
LP-3	115.955,00 m².

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SECCIONES CARACTERISTICAS
EN CADA PARCELA

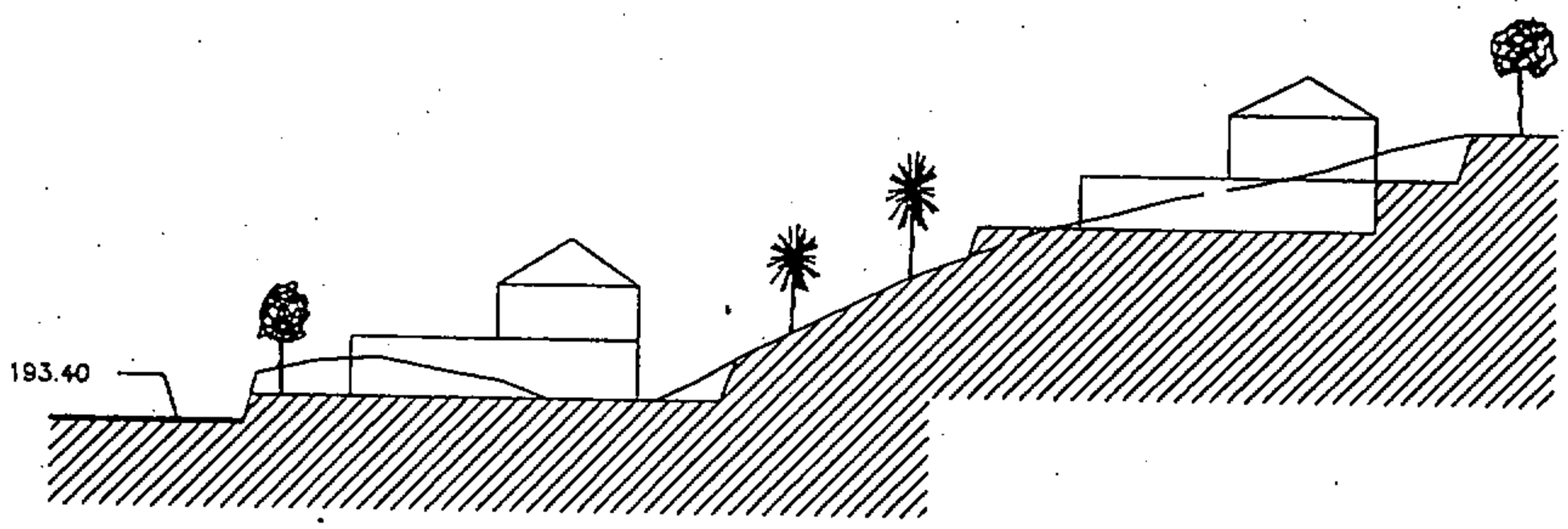
TEXTO REFUNDIDO 2.-
ADAPTACION PLAN PARCIAL
"EL SALOBRE-GOLF" AL P.I.O.T./G.C.

CONSULTOR:

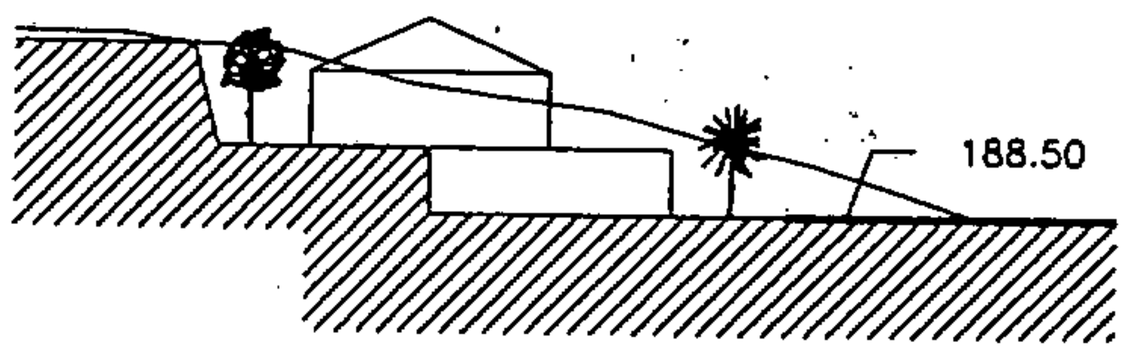
La Roche
Consultores s.l.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 1 – TIPO I



PARCELA 2 – TIPO I

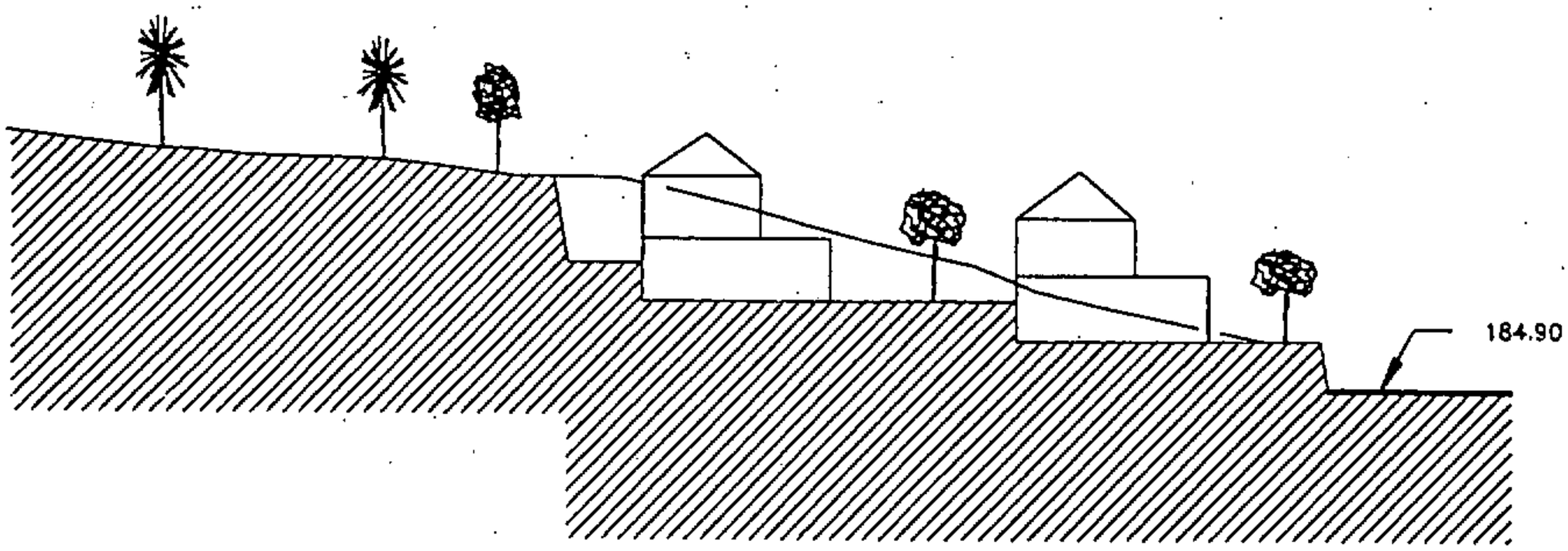
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

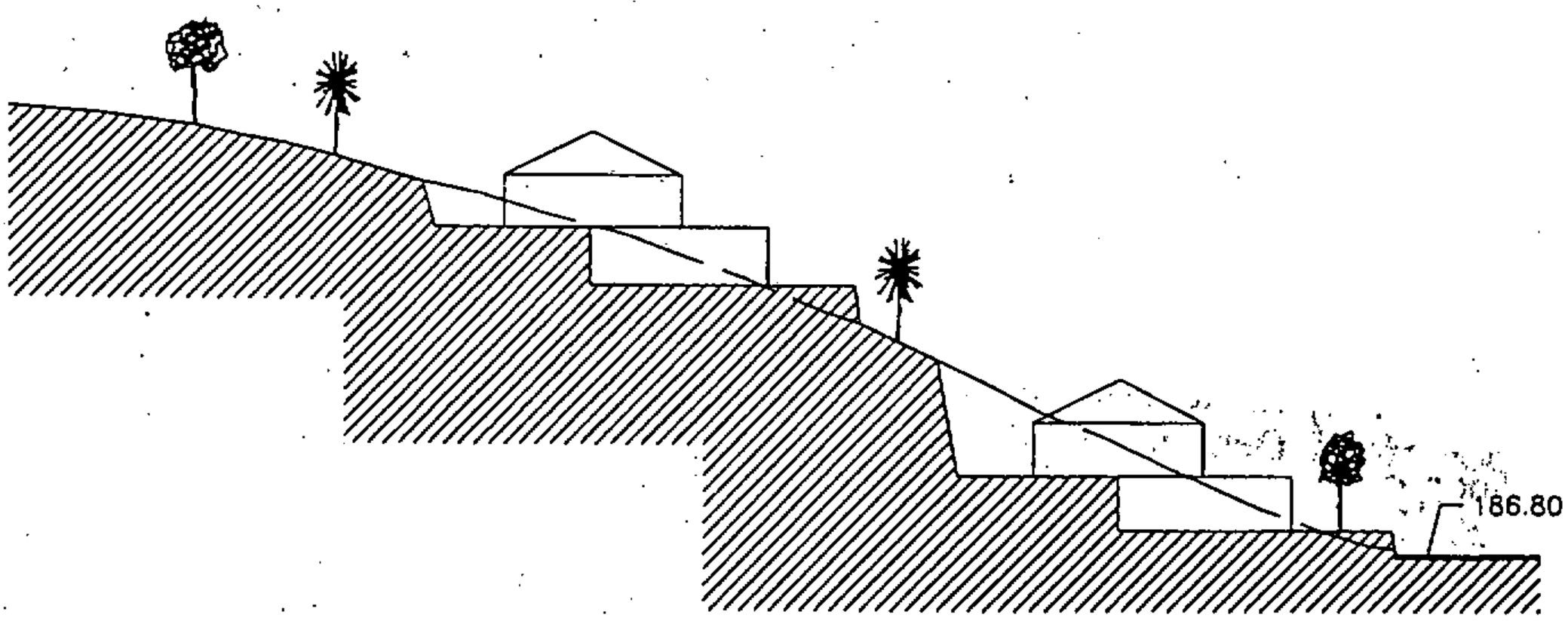
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 3 – TIPO II



PARCELA 4 – TIPO II

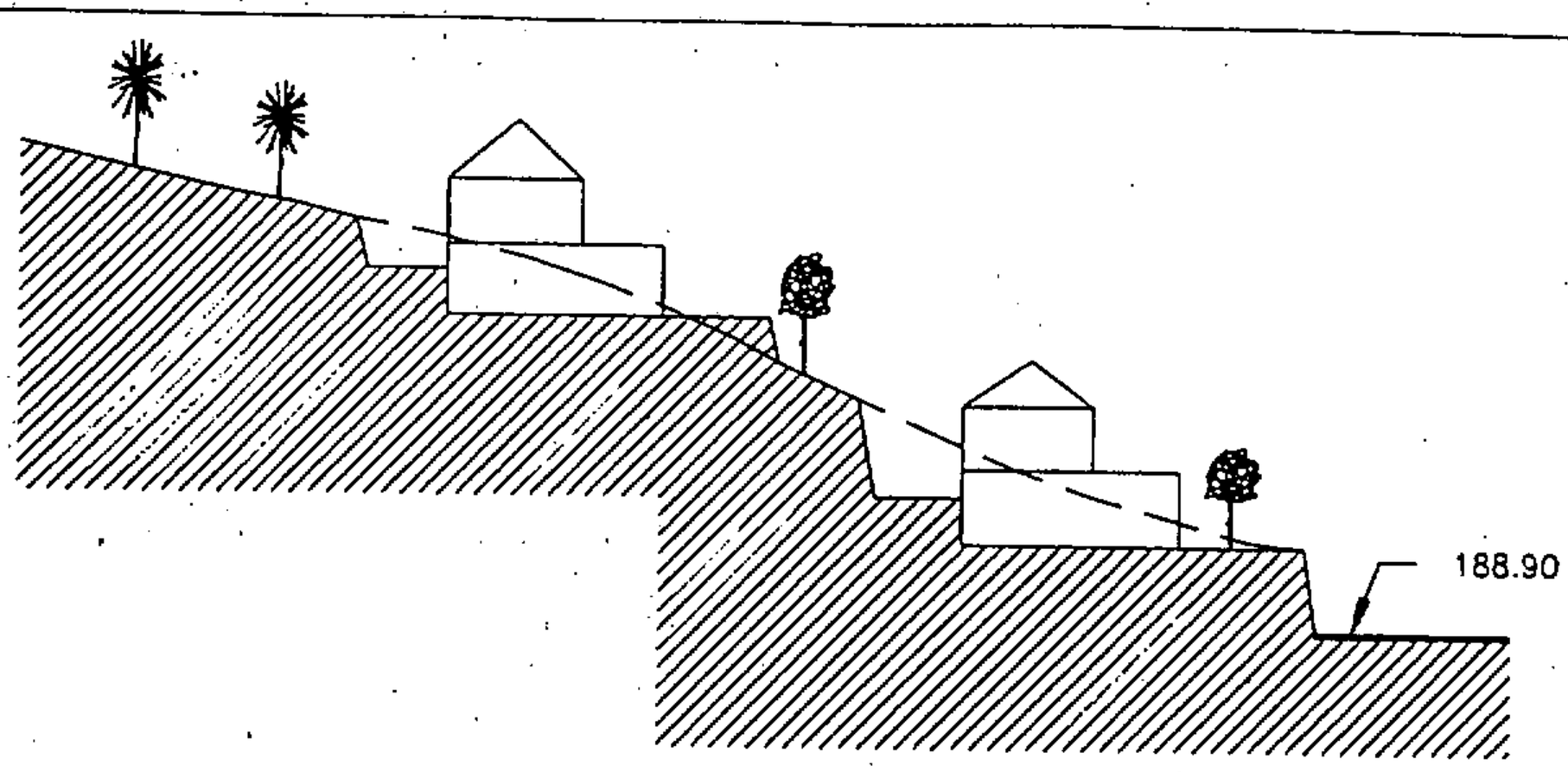
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

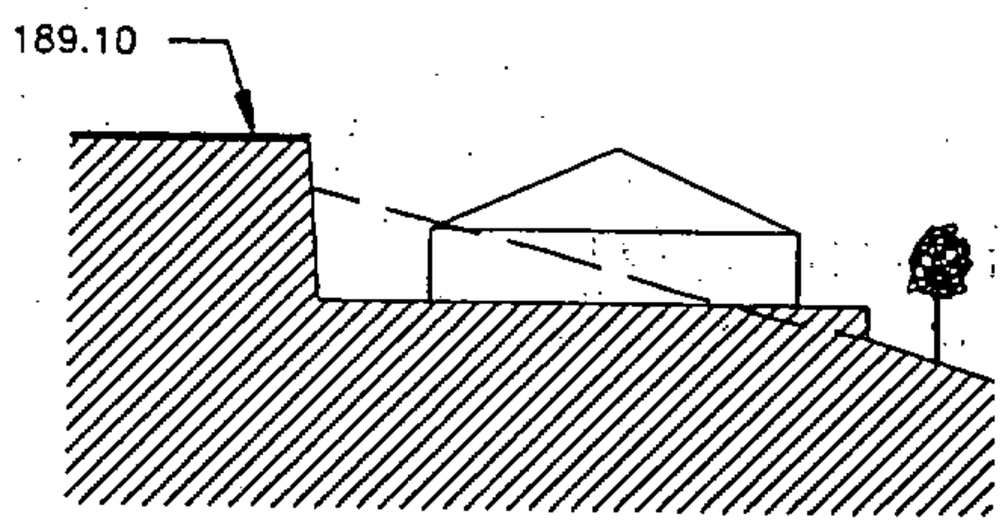
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 5 – TIPO II



PARCELA 6 – TIPO I

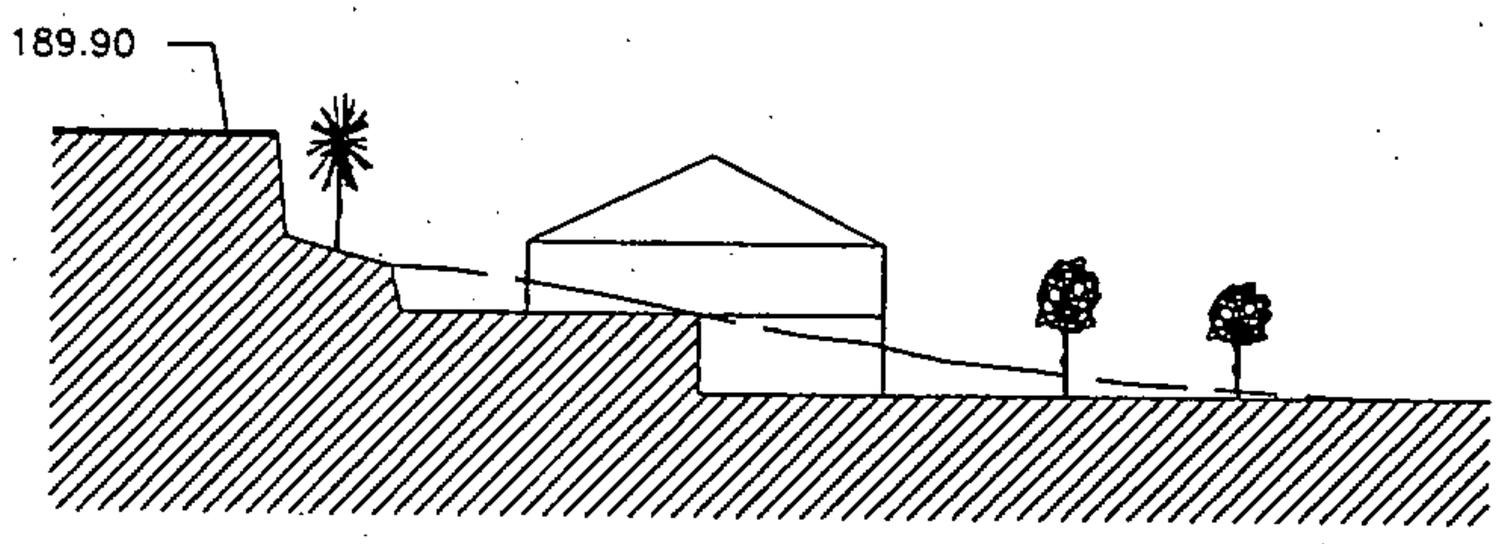
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

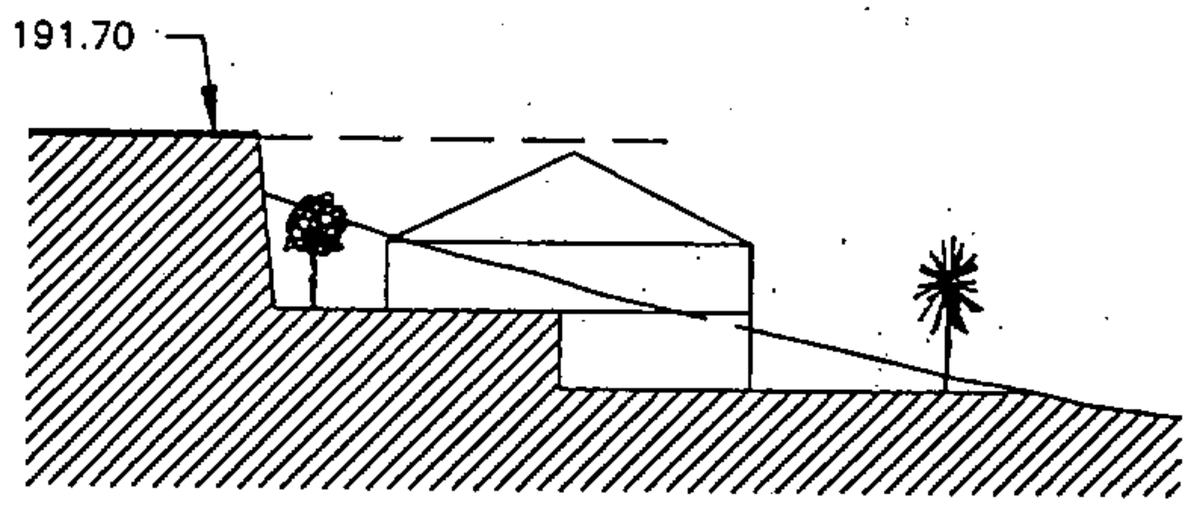
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 7 – TIPO I



PARCELA 8 – TIPO I

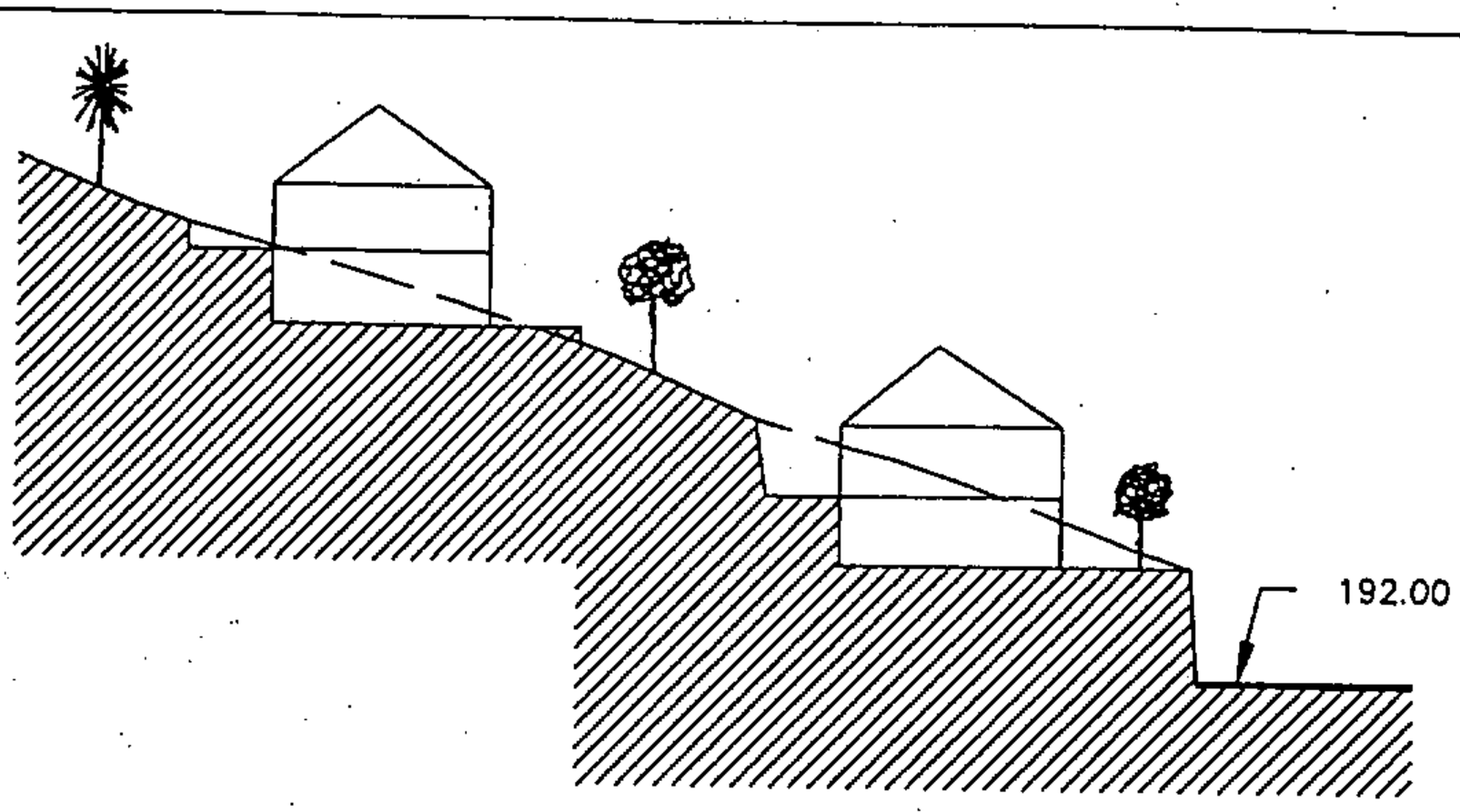
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

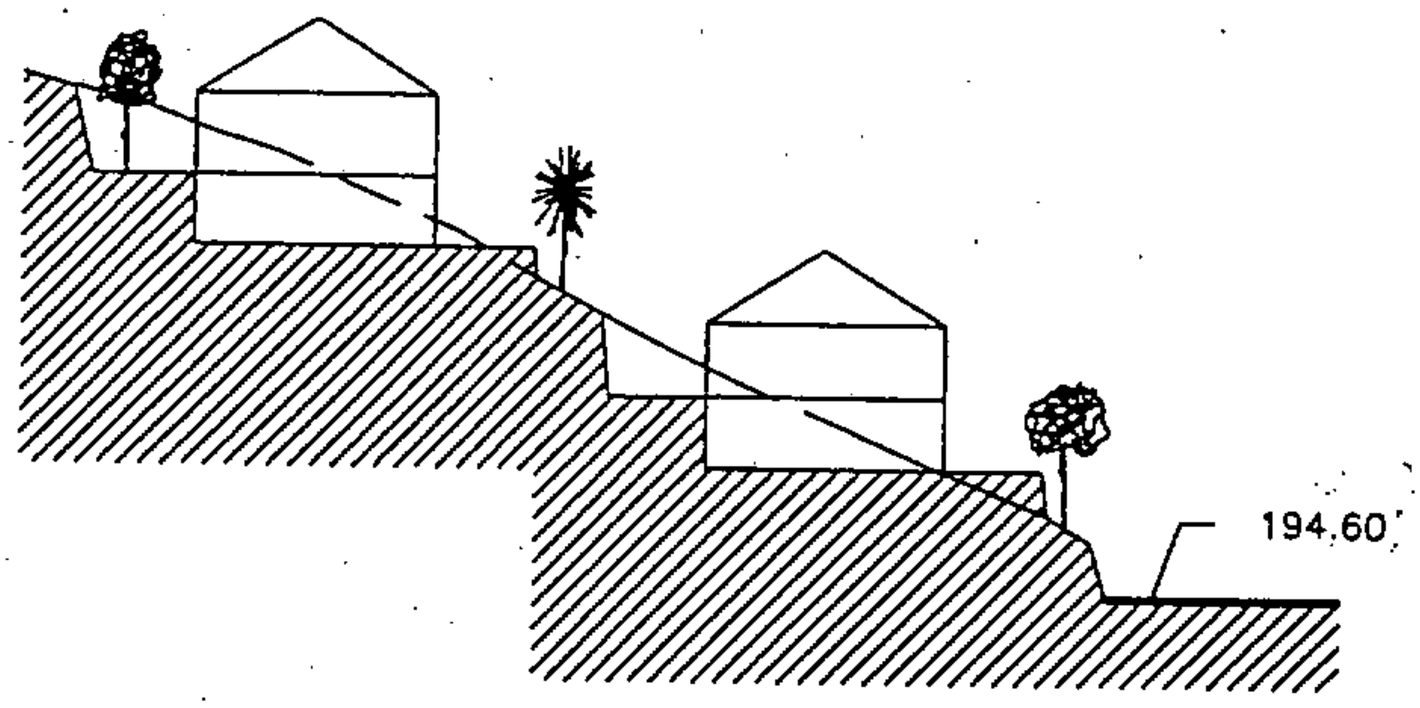
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 9 – TIPO II



PARCELA 10 – TIPO II

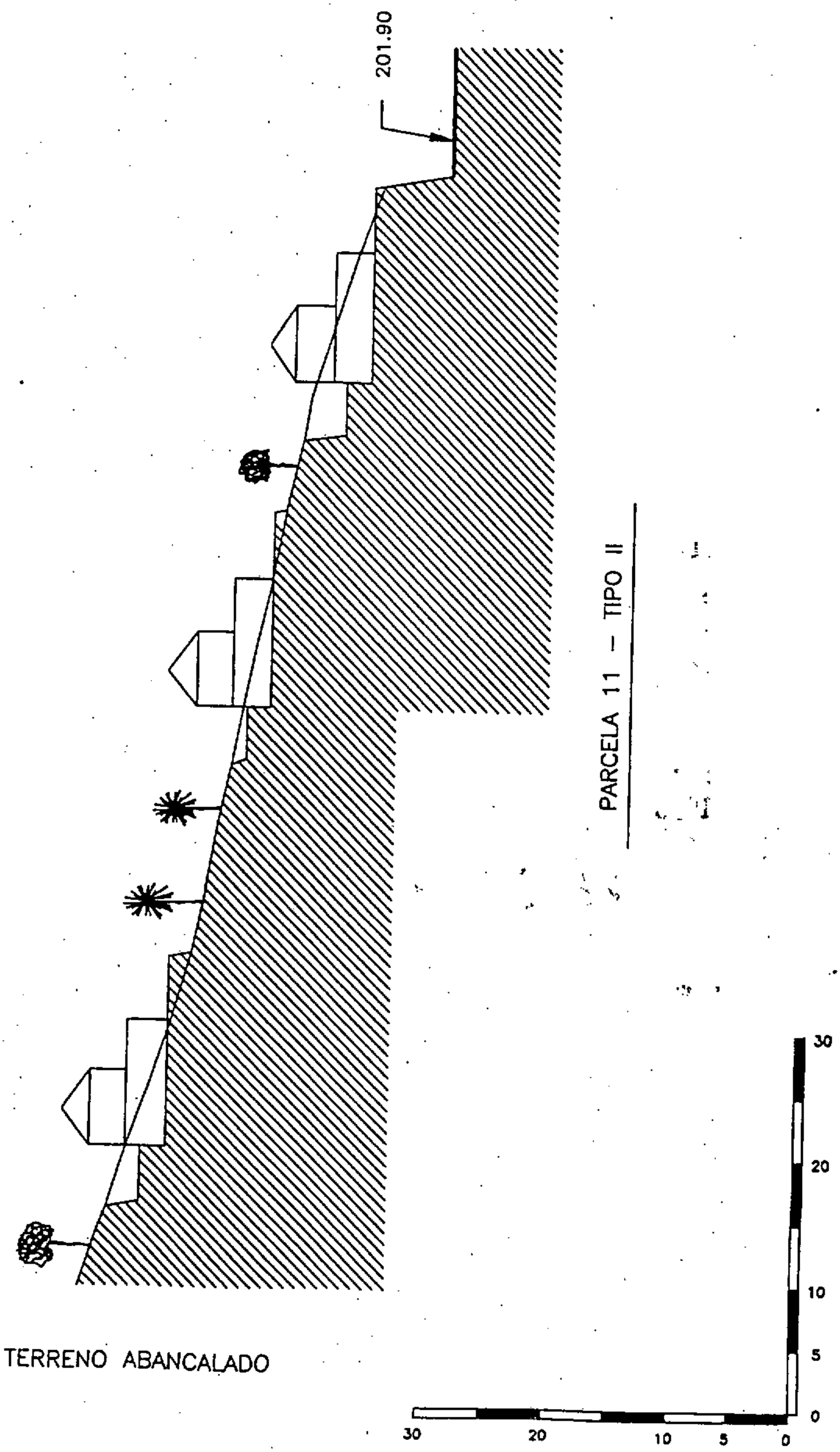
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

30 20 10 5 0

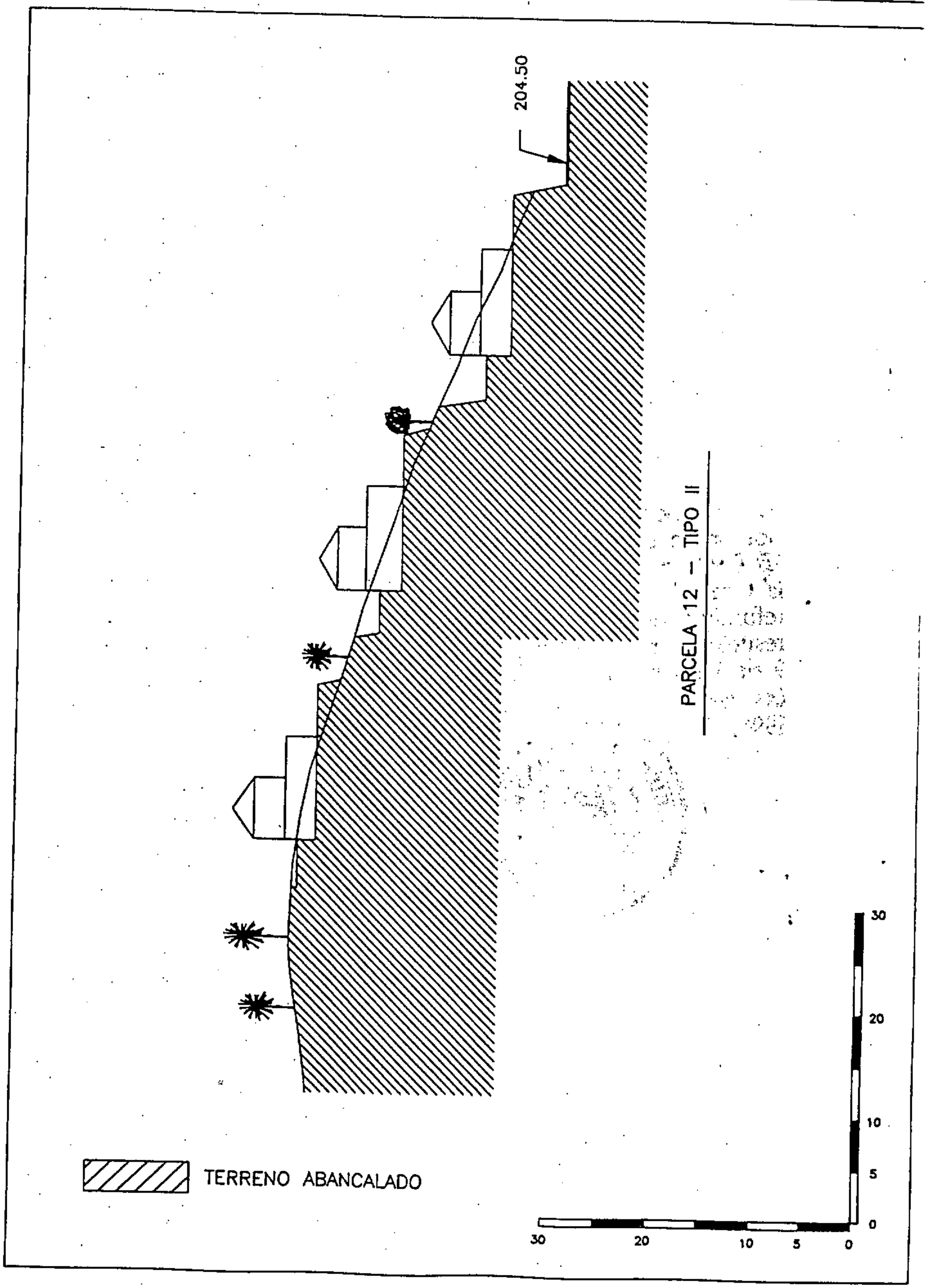
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



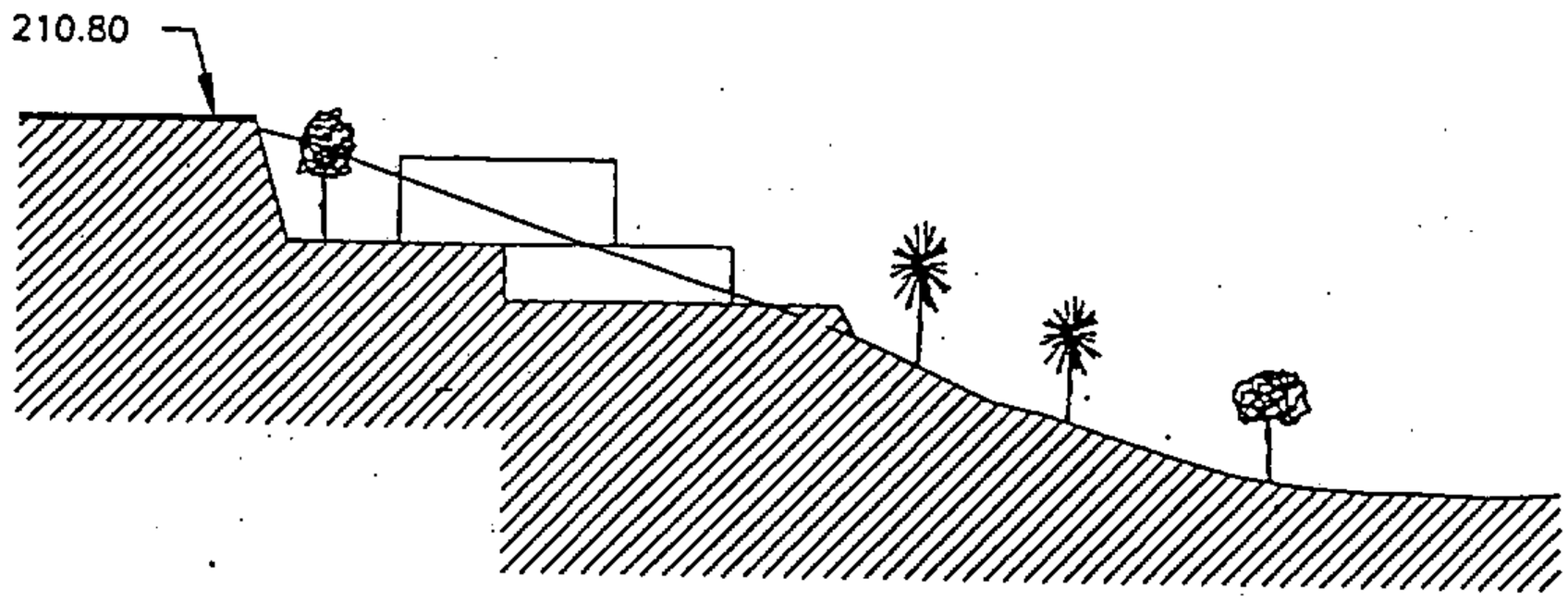
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

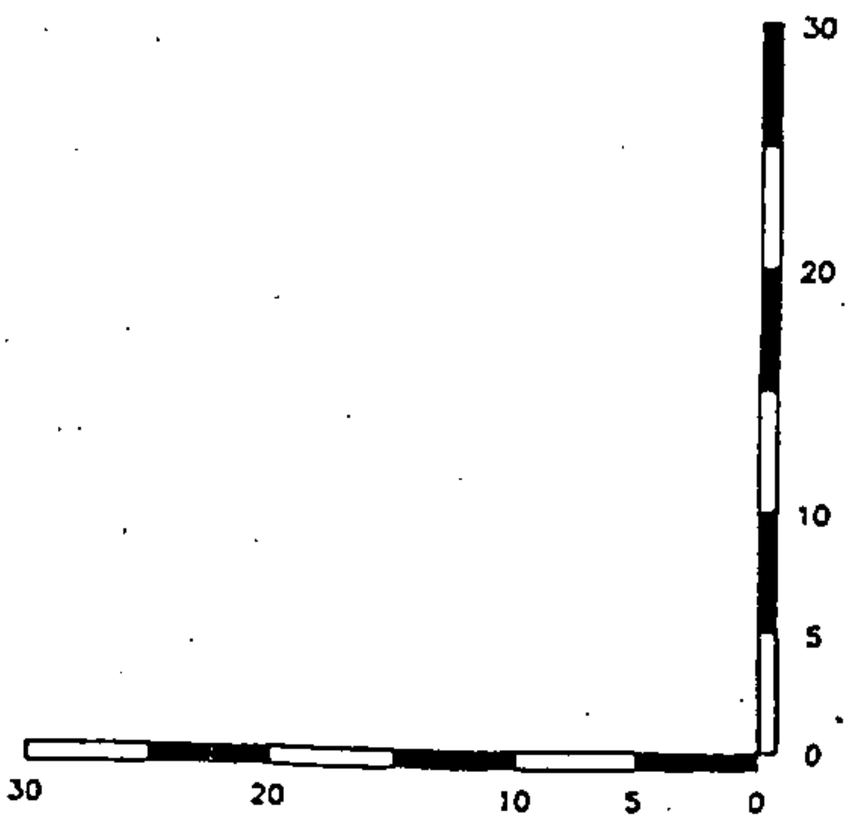


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



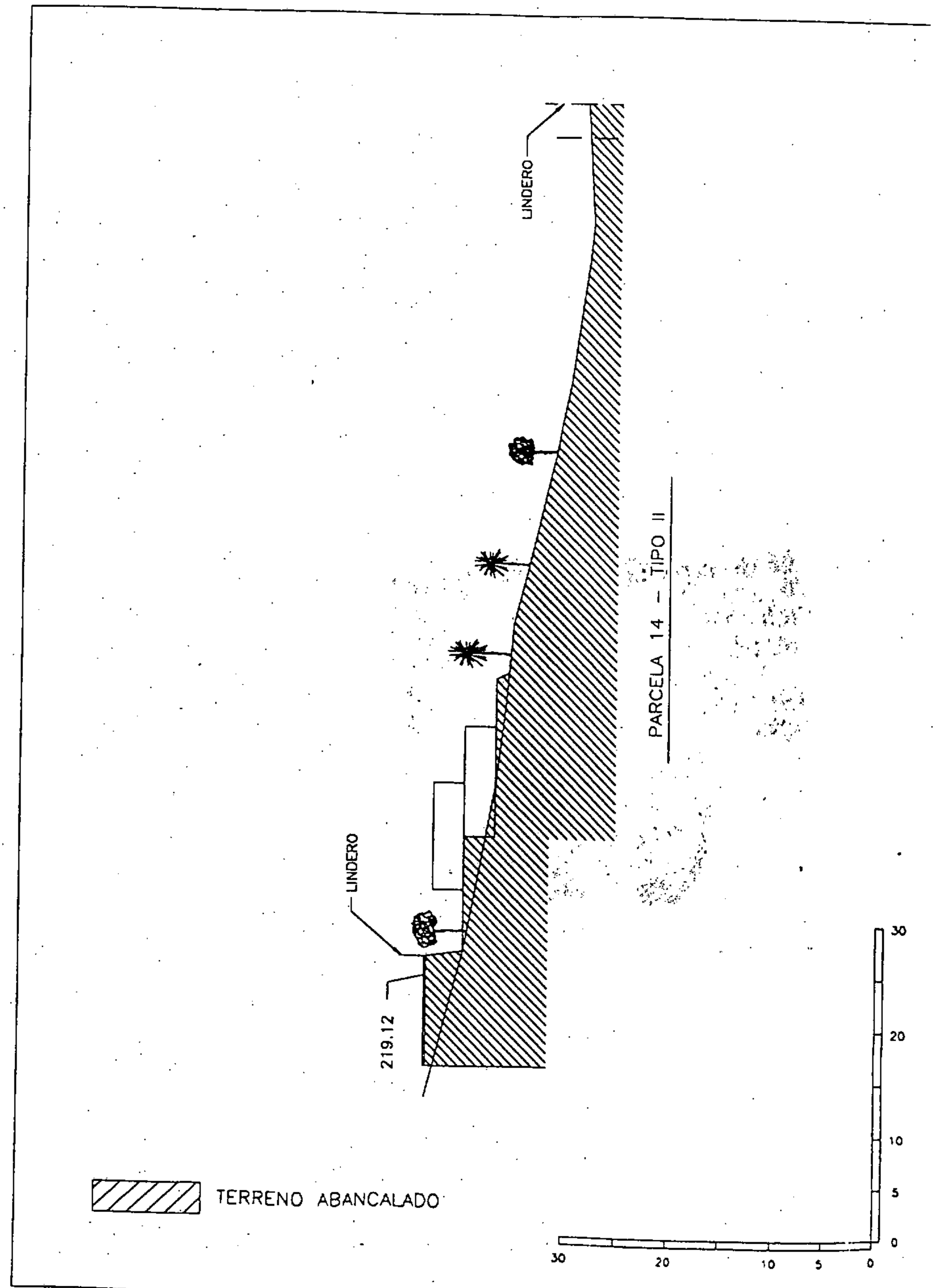
PARCELA 13 – TIPO II



TERRENO ABANCALADO

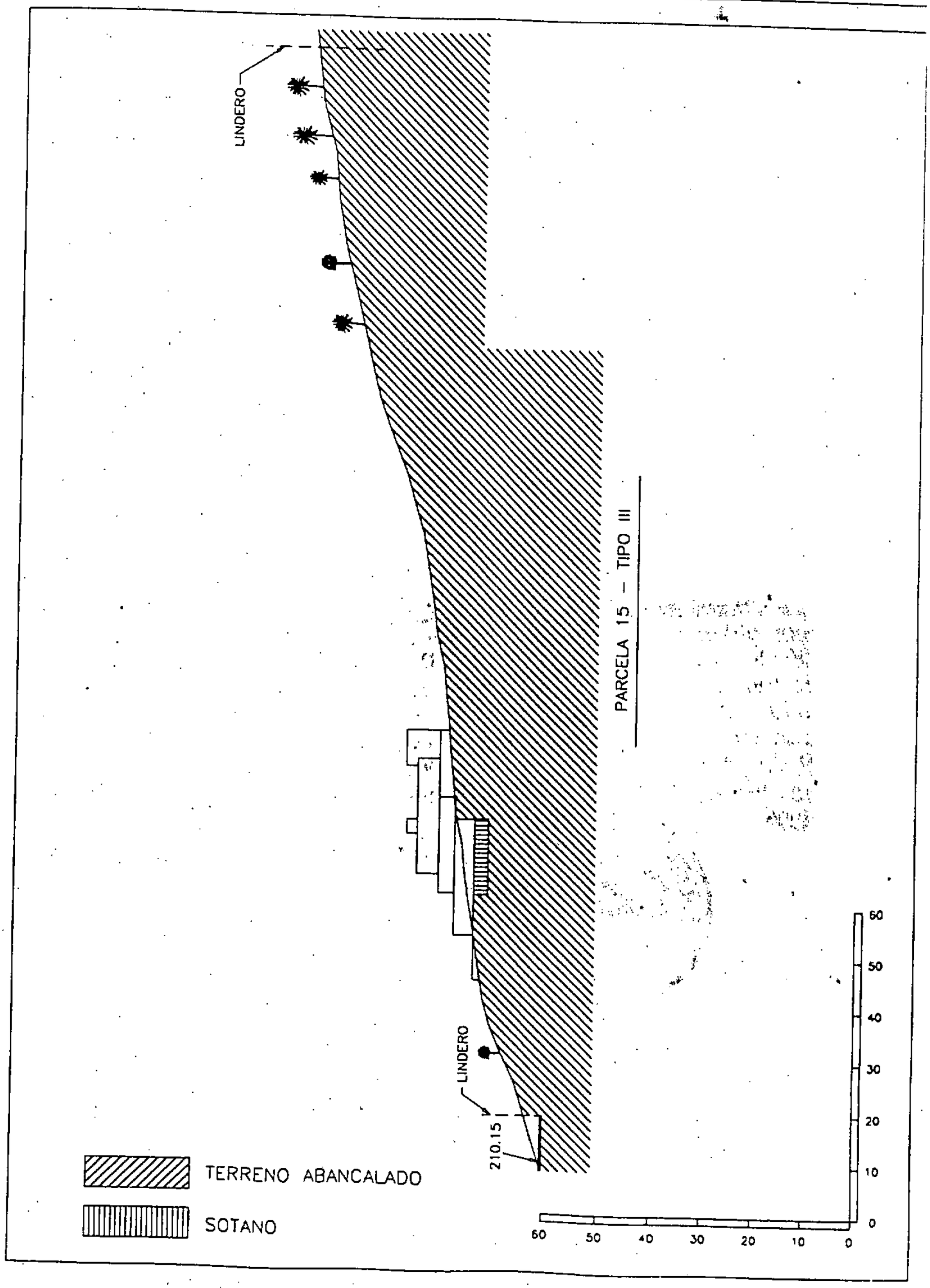
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



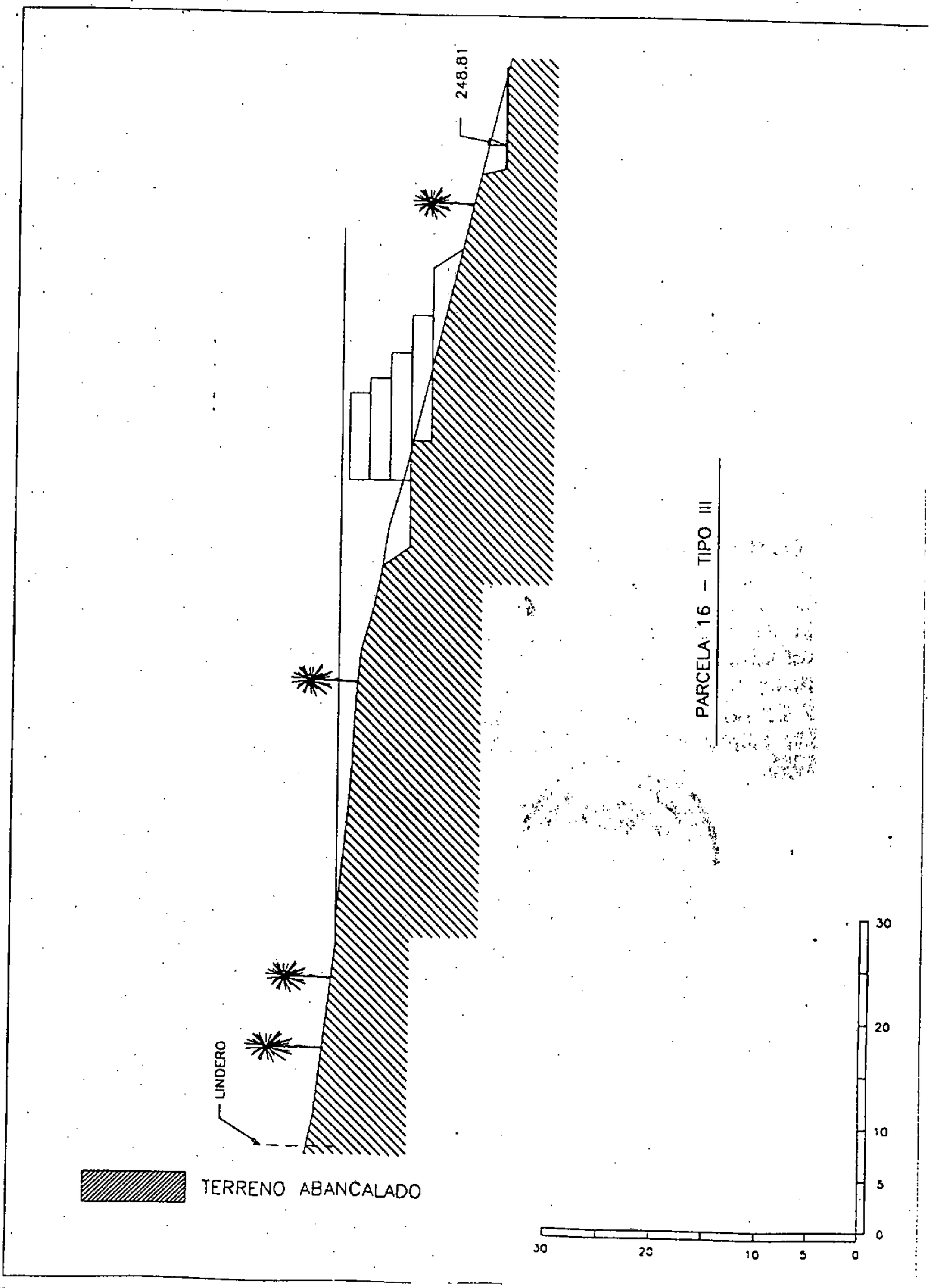
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

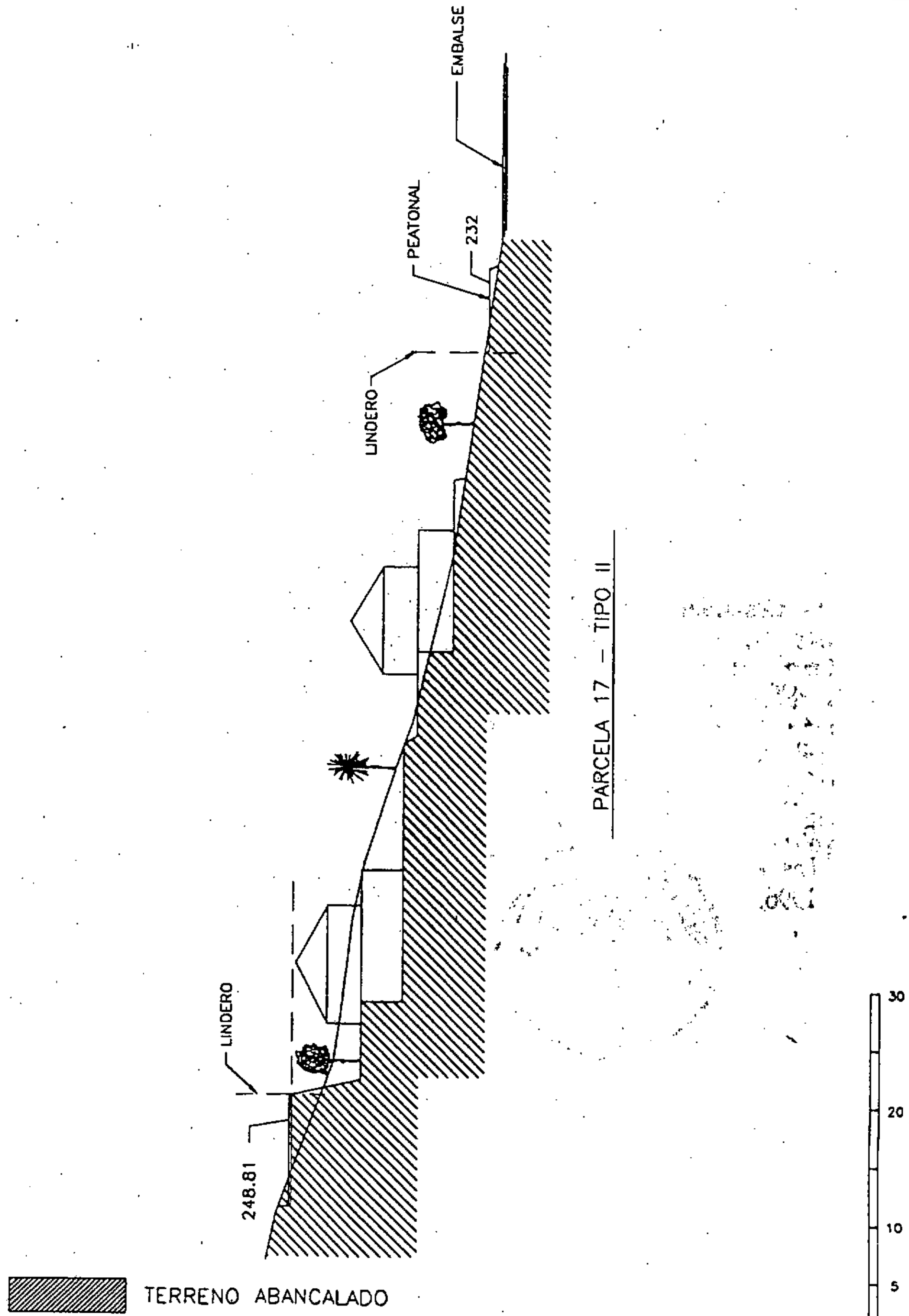
SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 16 – TIPO III

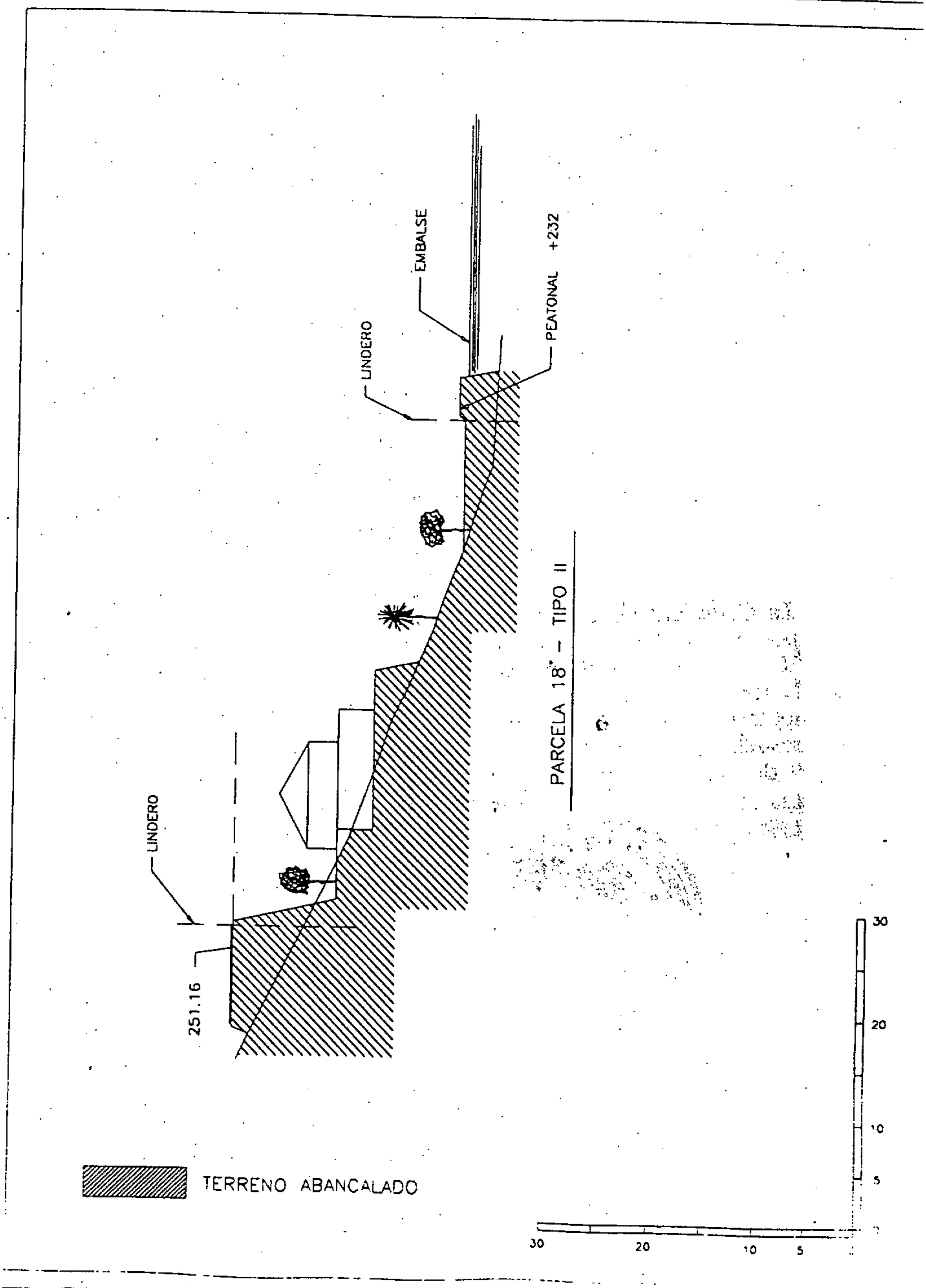
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



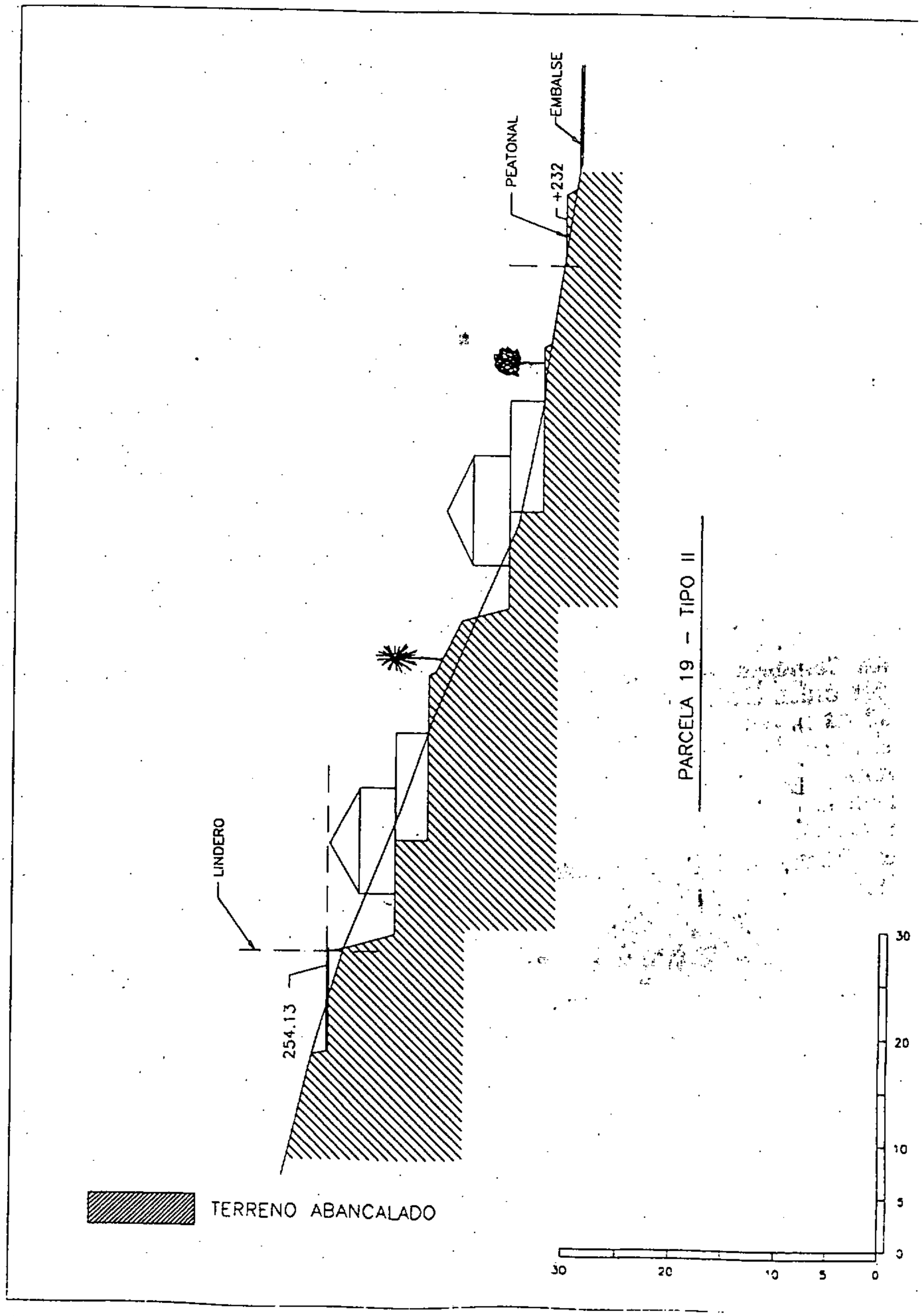
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

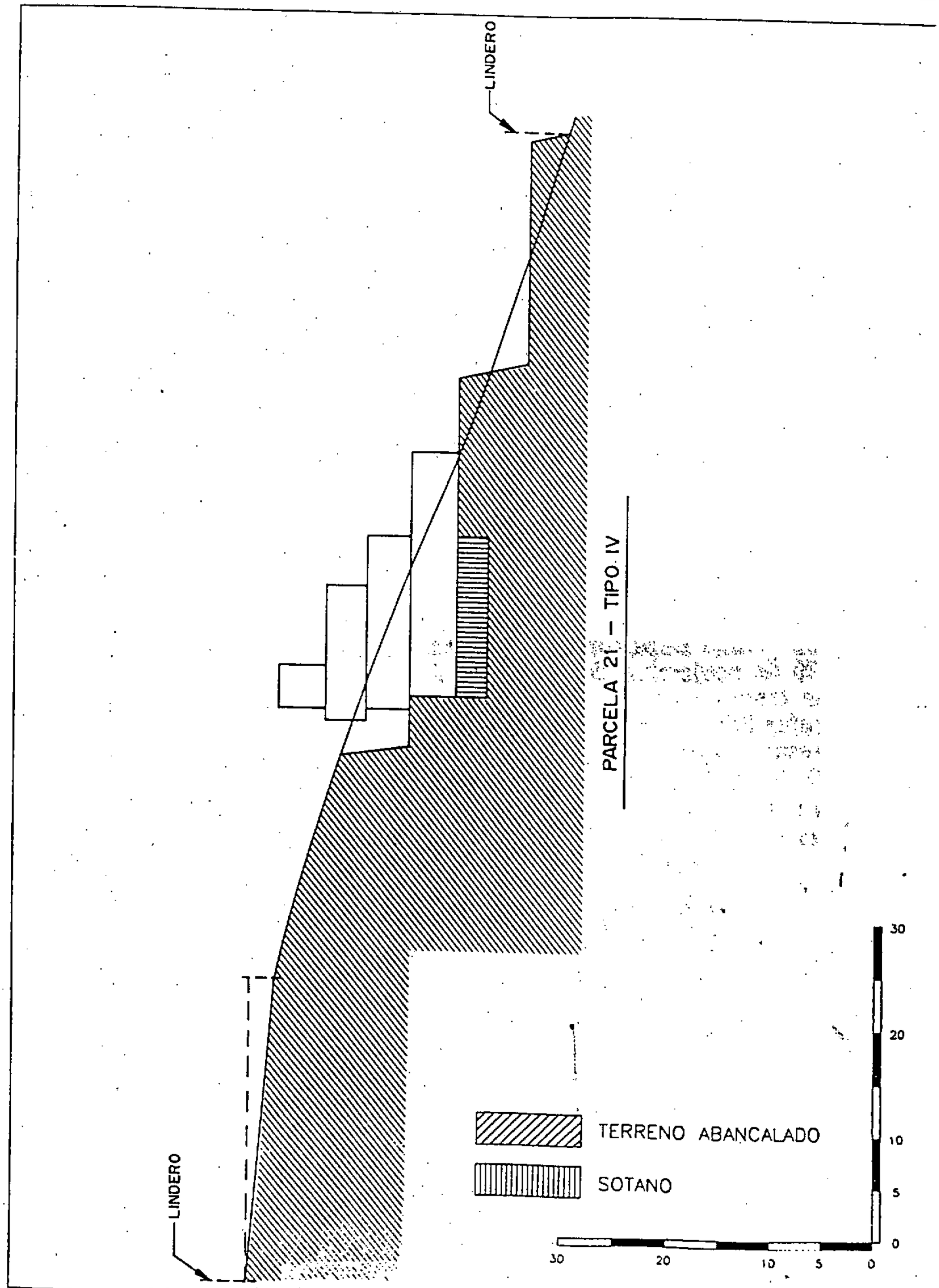
SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 19 – TIPO II

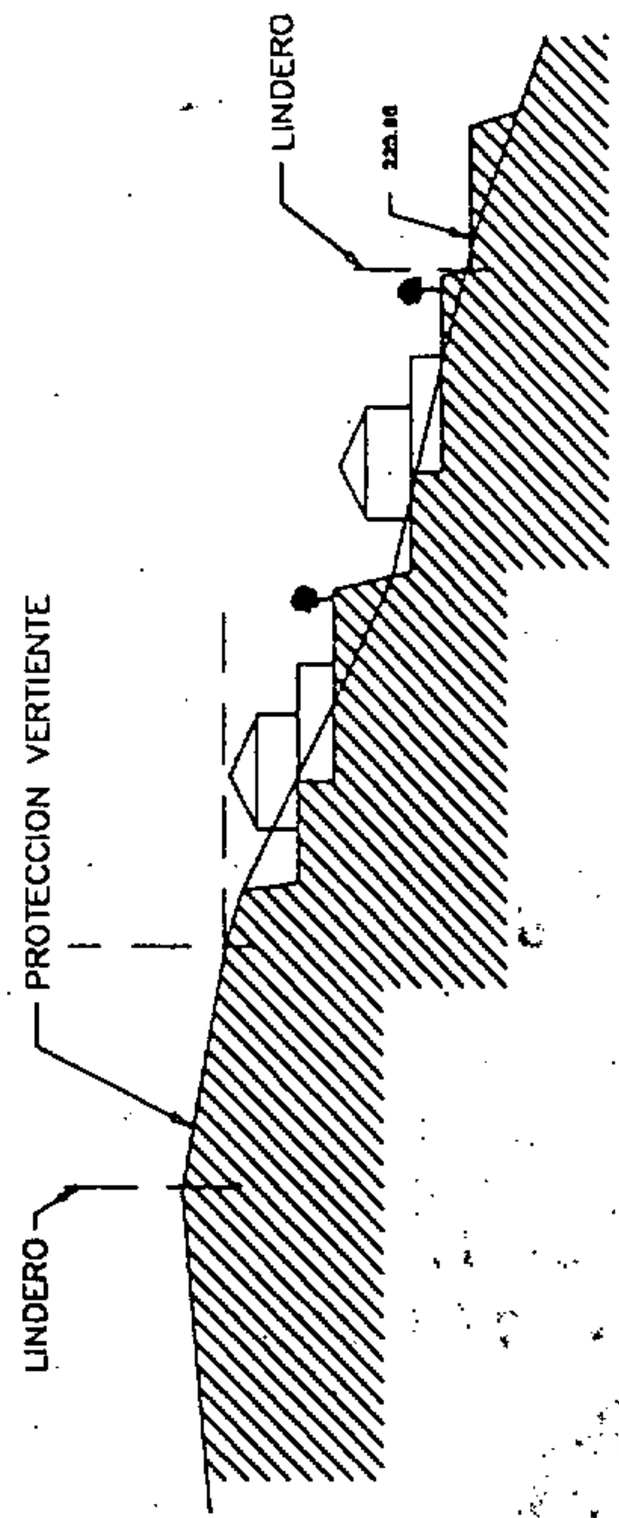
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

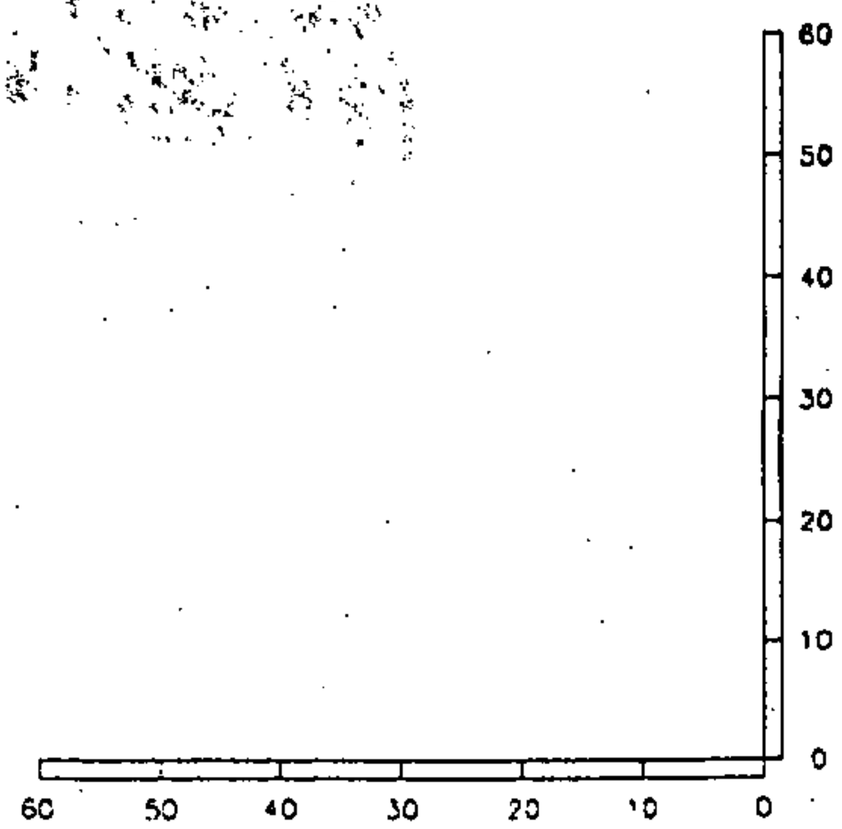


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



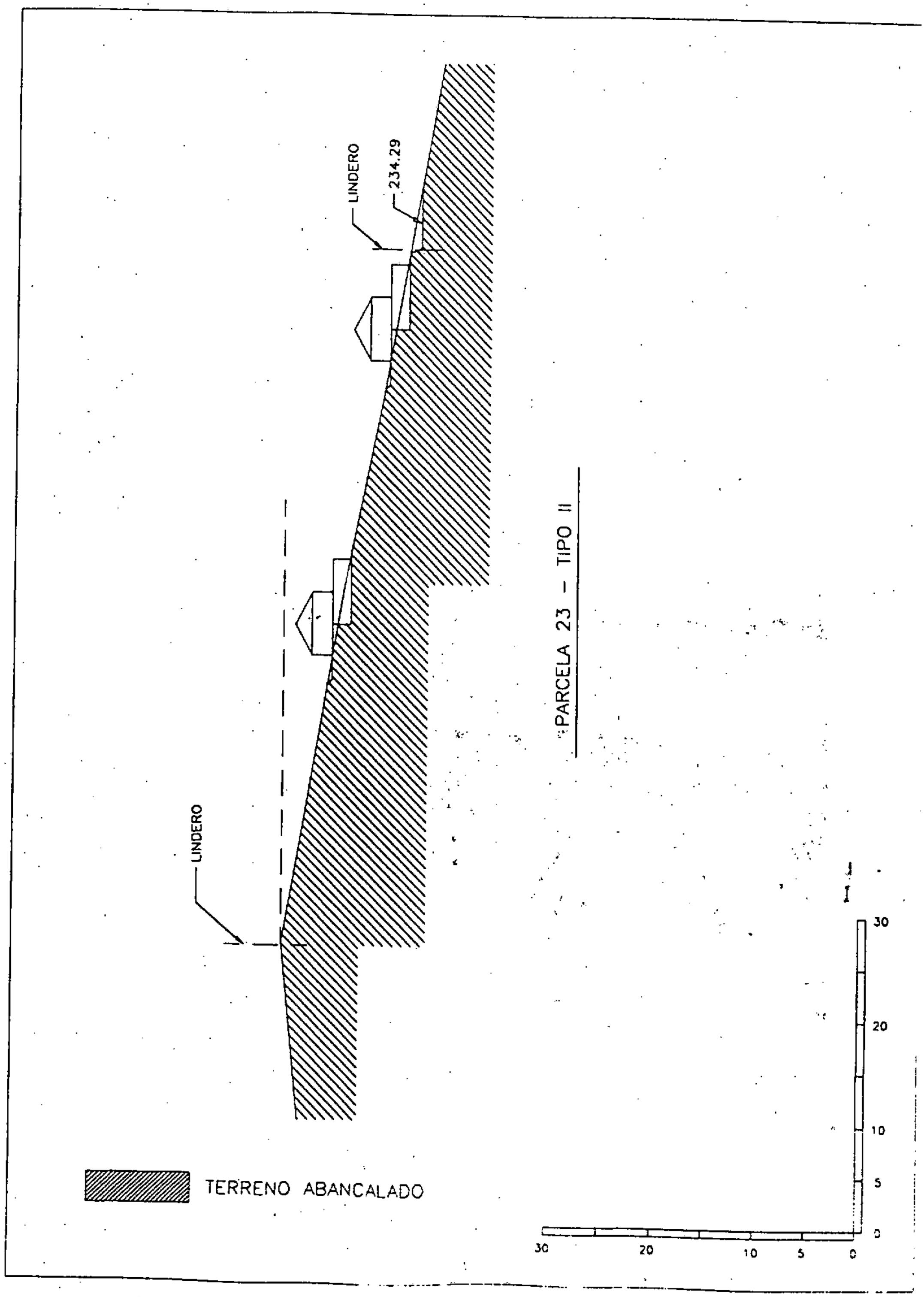
PARCELA 22 – TIPO II



TERRENO ABANCALADO

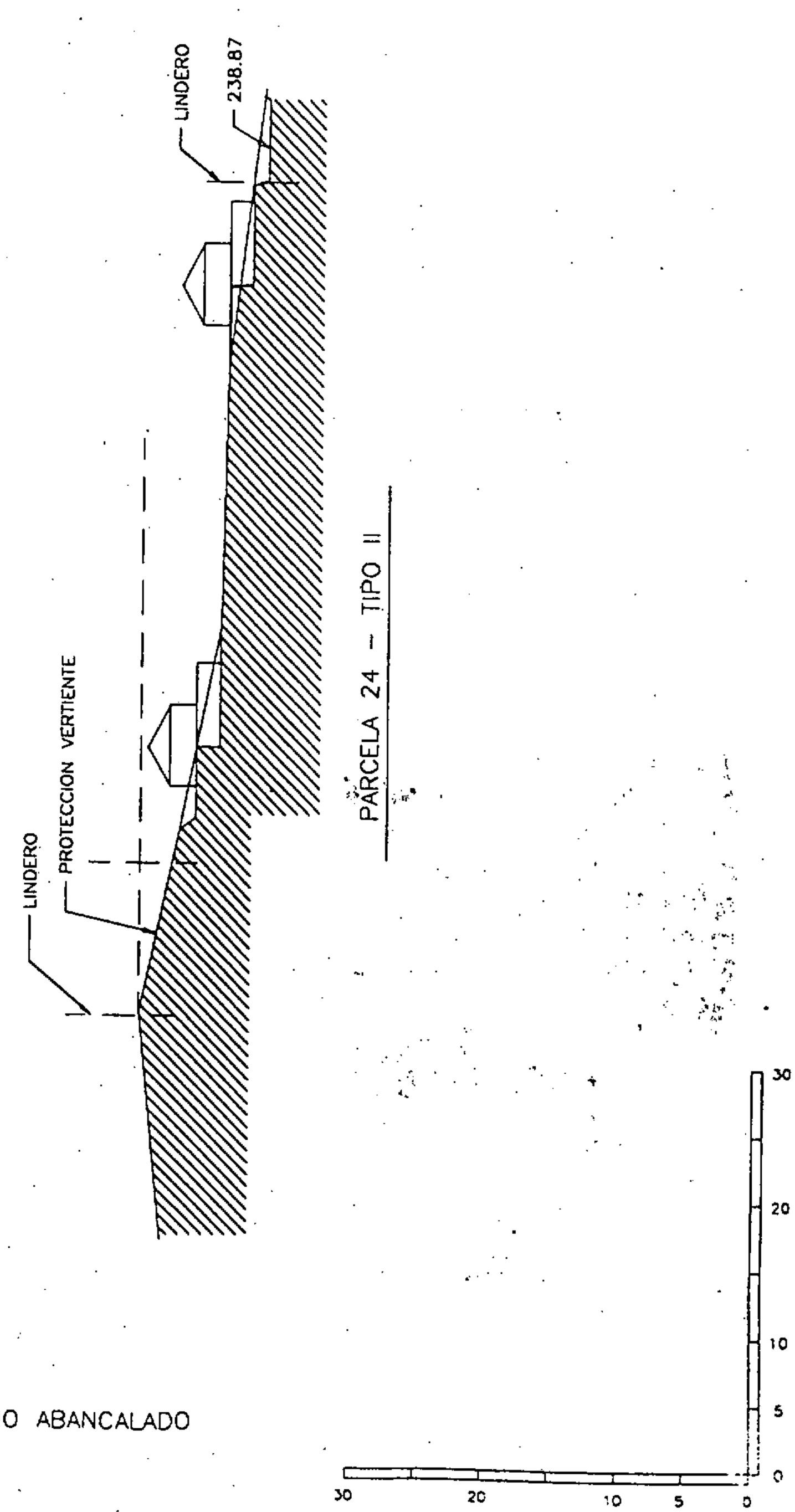
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



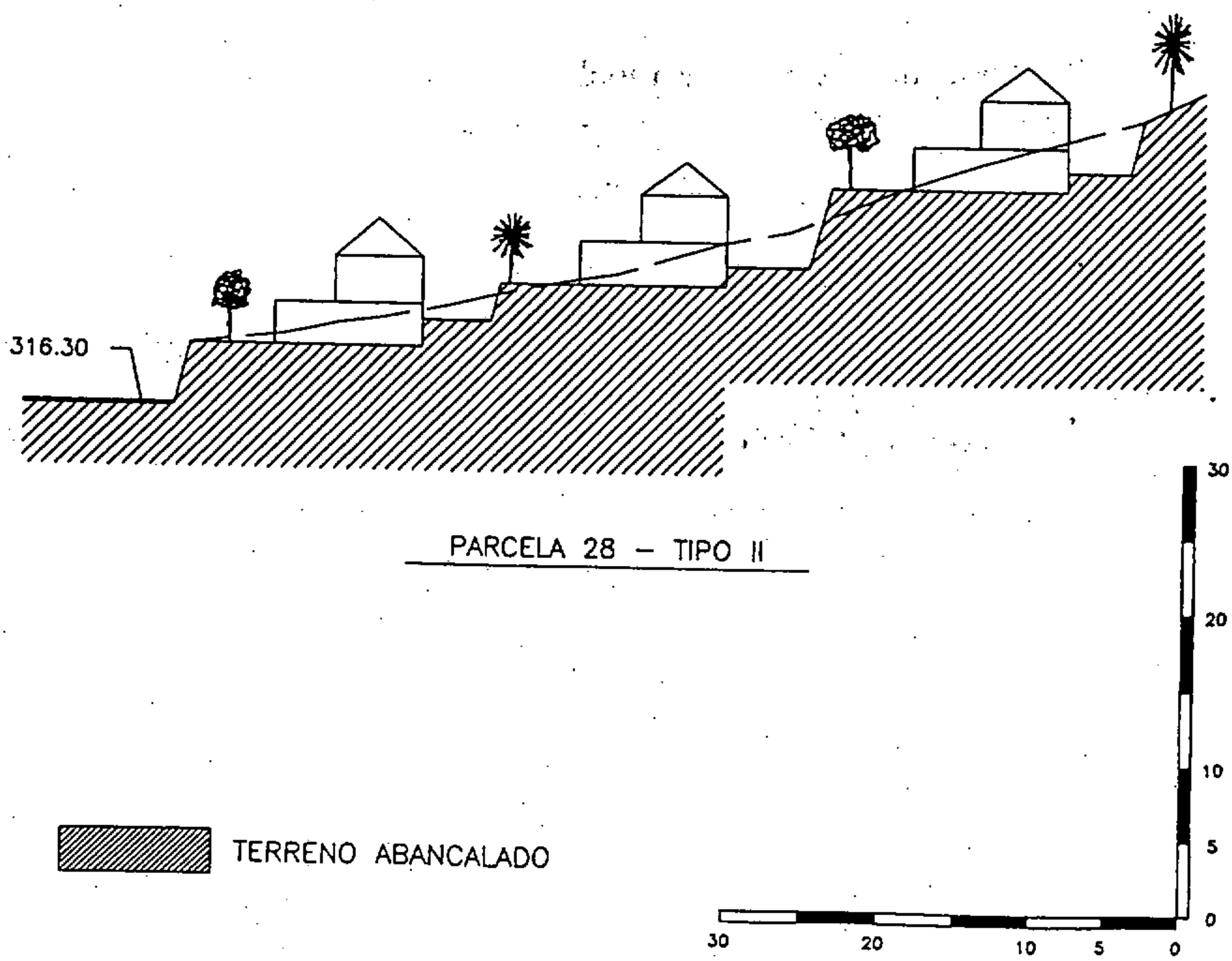
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

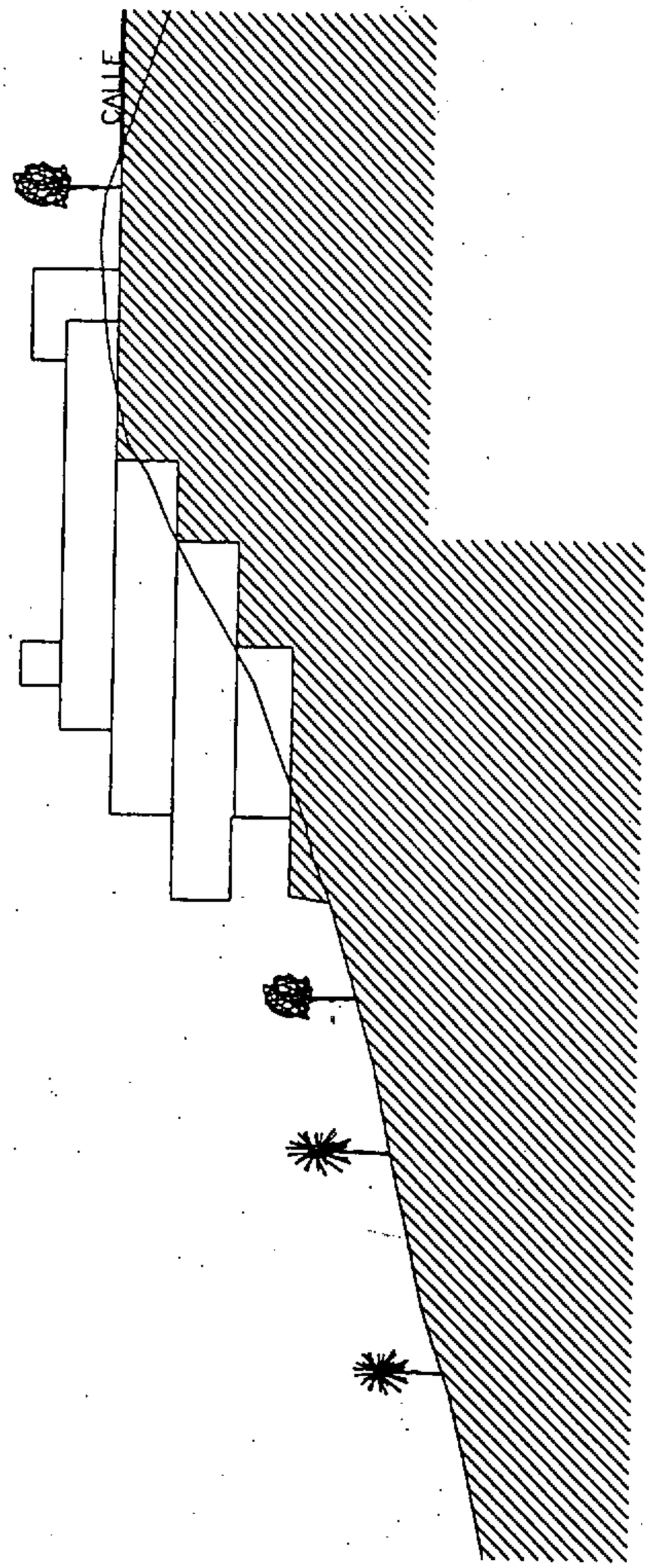
SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 28 – TIPO II

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 29 – TIPO IV

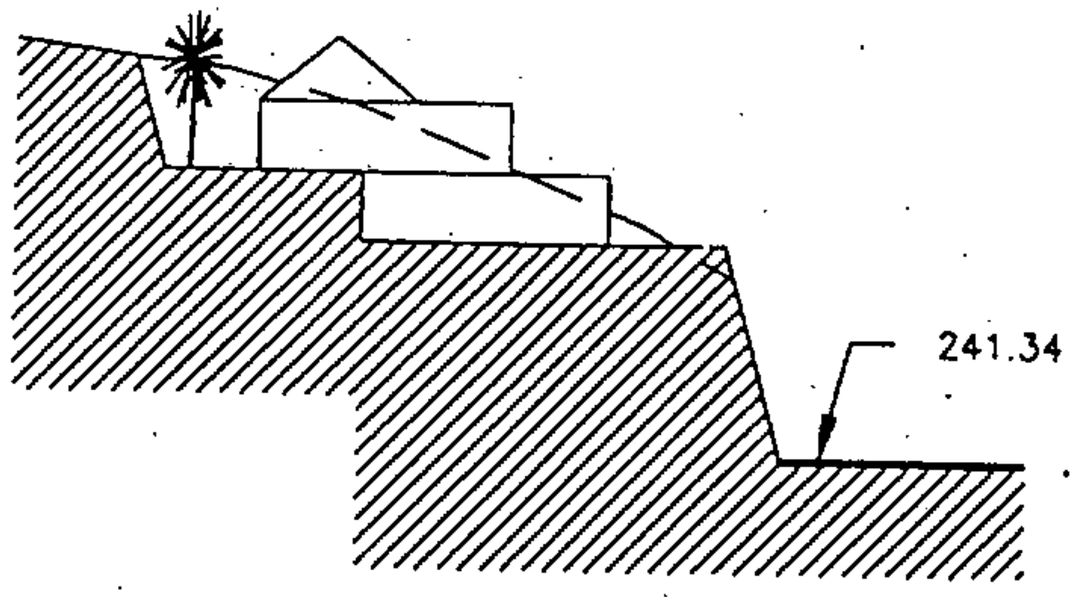
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

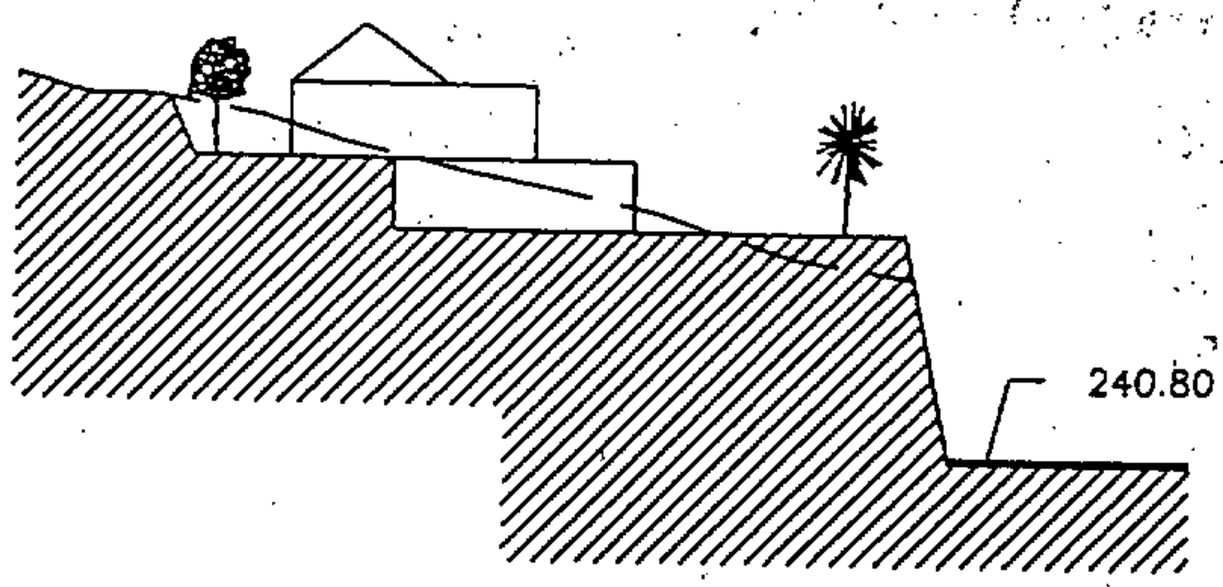
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 30 – TIPO II



PARCELA 31 – TIPO II

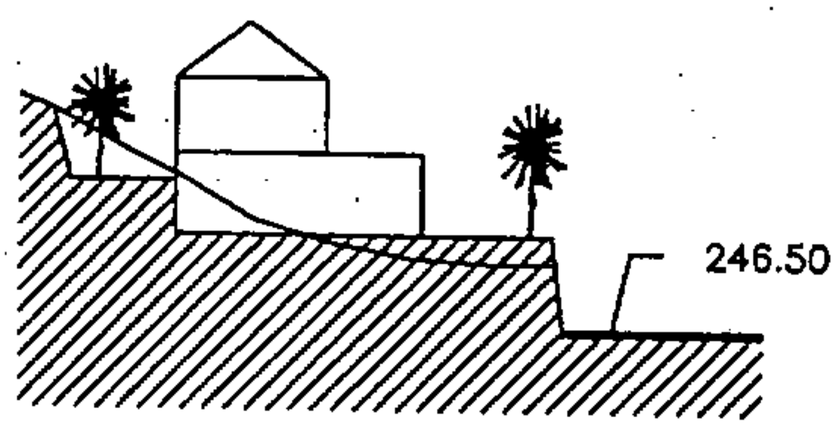
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

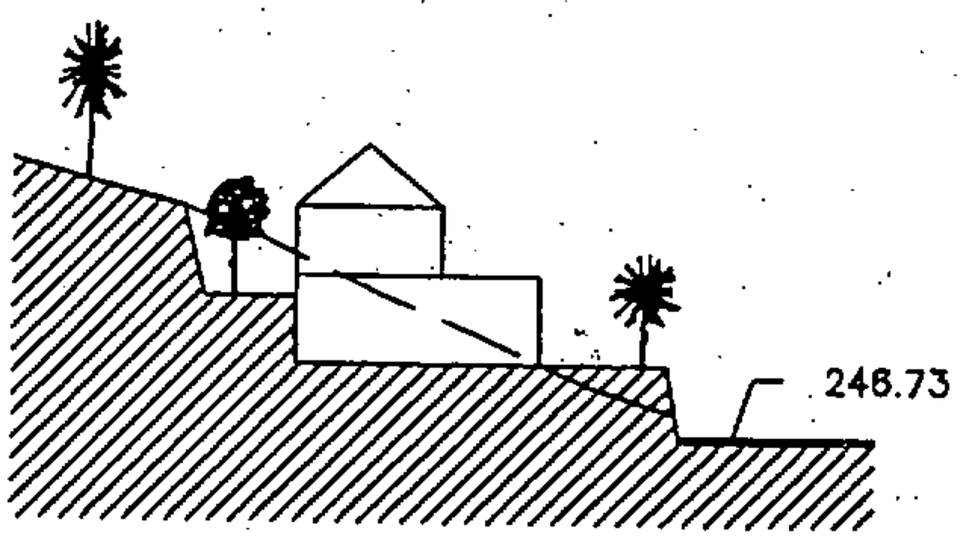
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 32 – TIPO II



PARCELA 33 – TIPO II

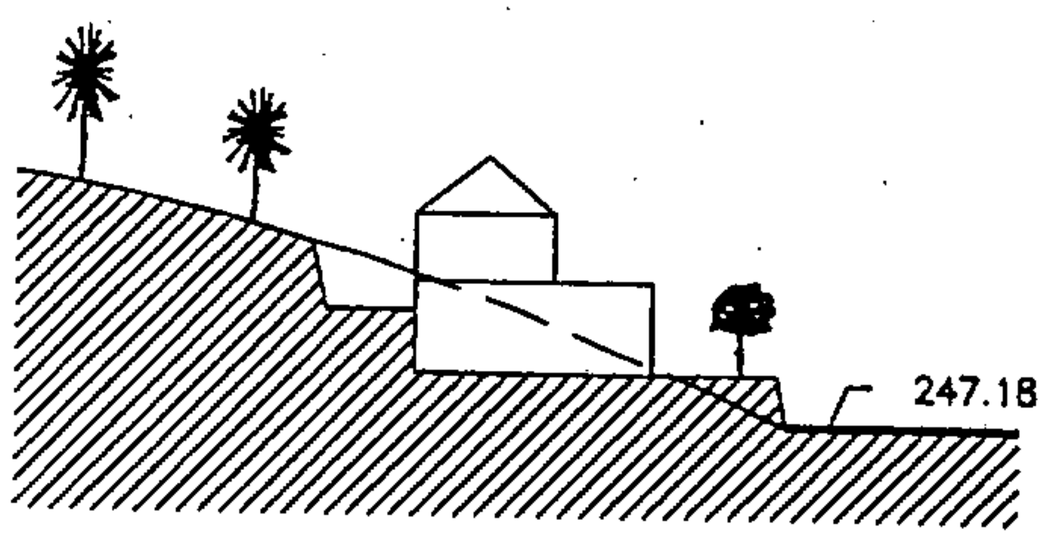
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

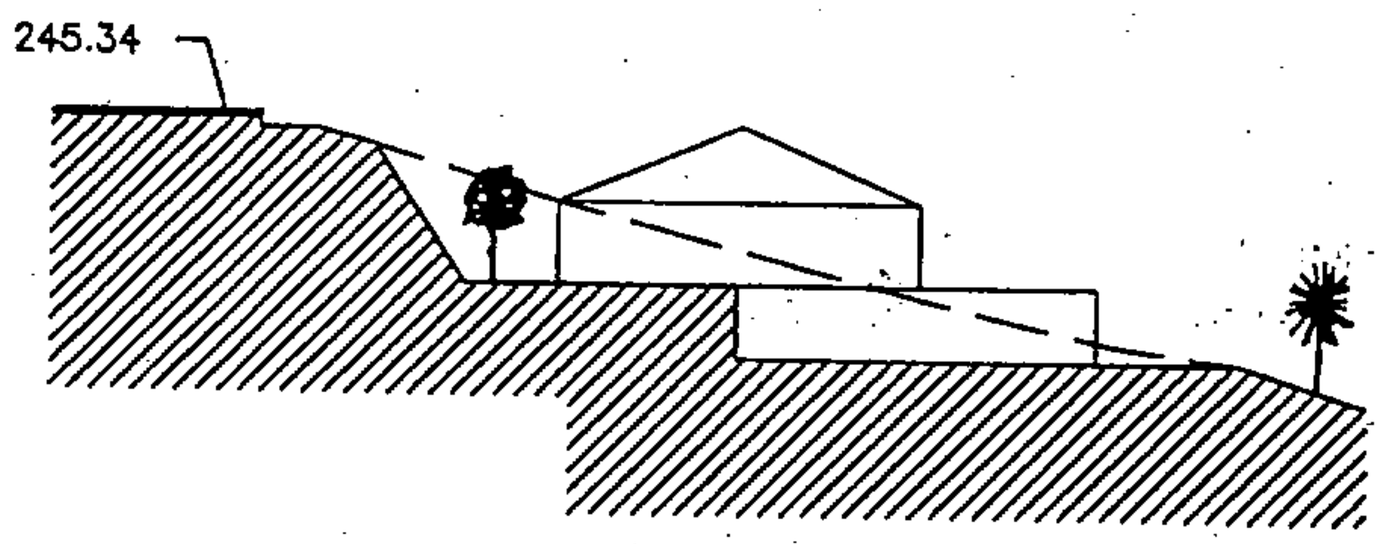
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 34 – TIPO II



PARCELA 36 – TIPO I

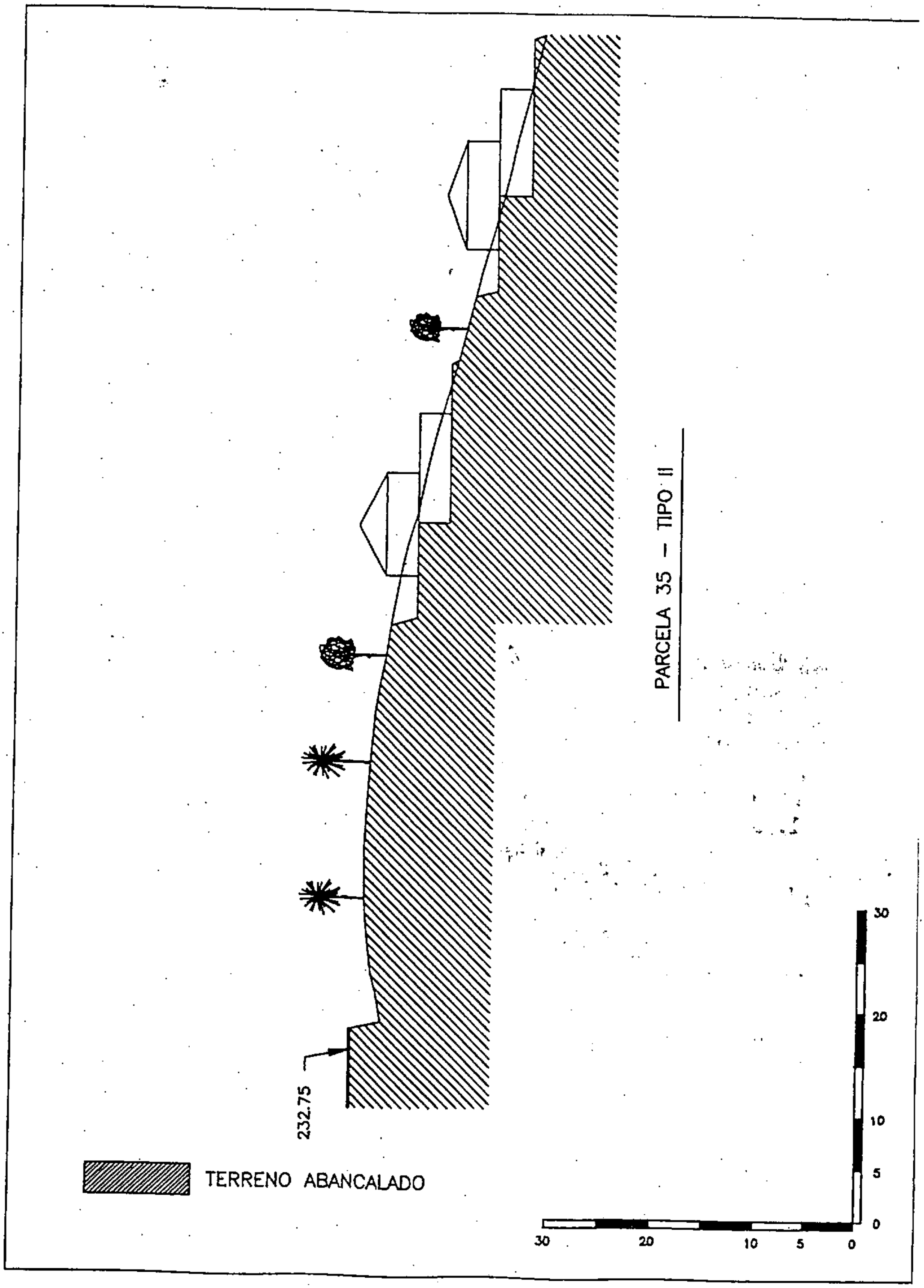
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

30 20 10 5 0

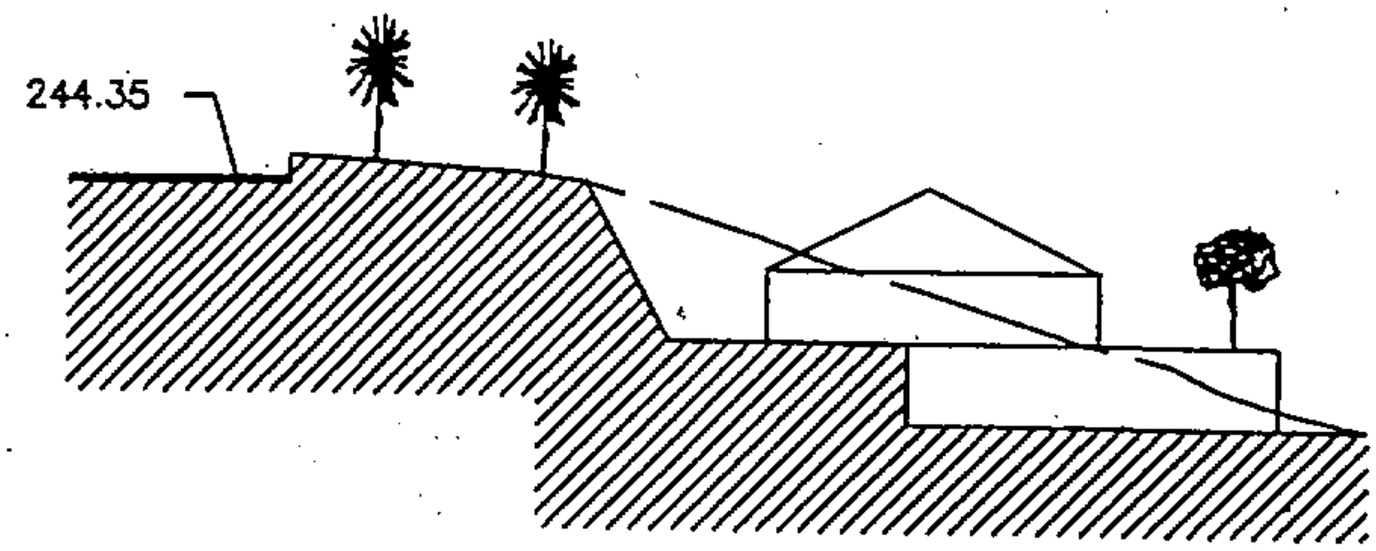
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

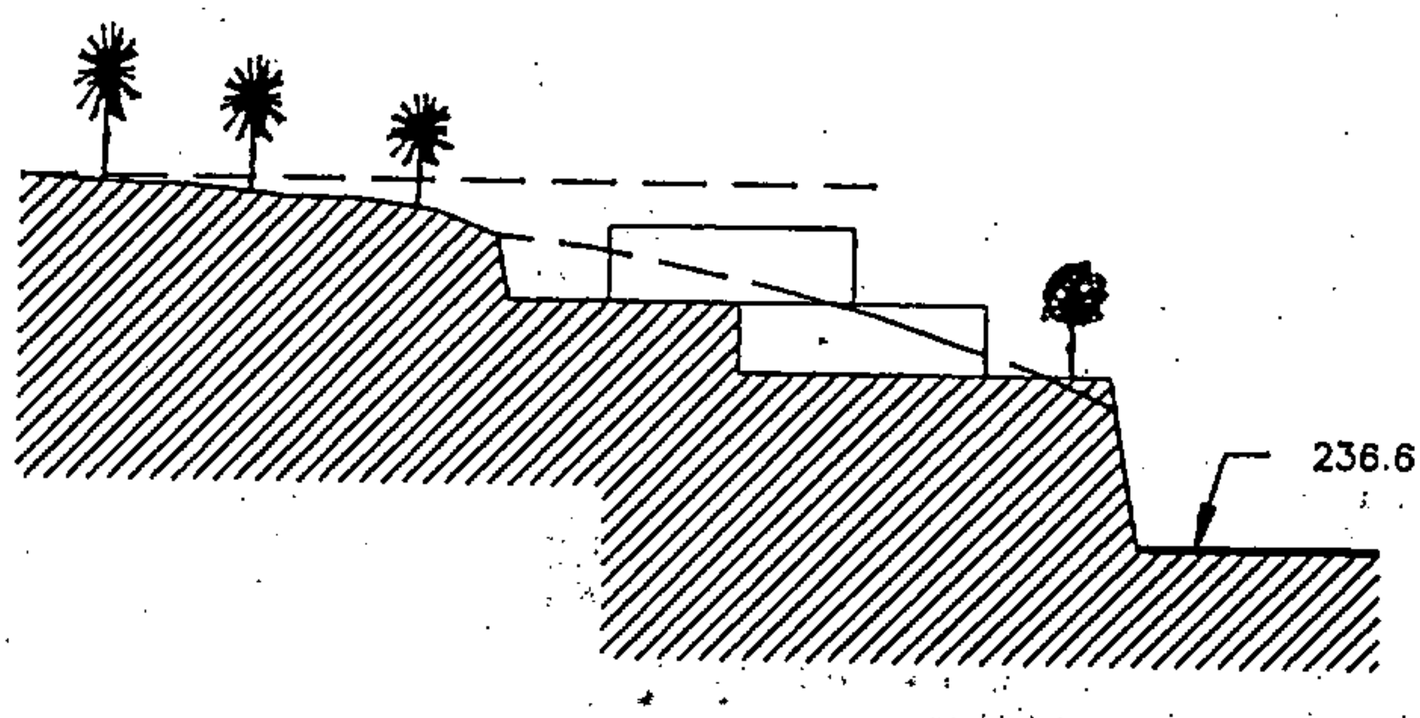


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

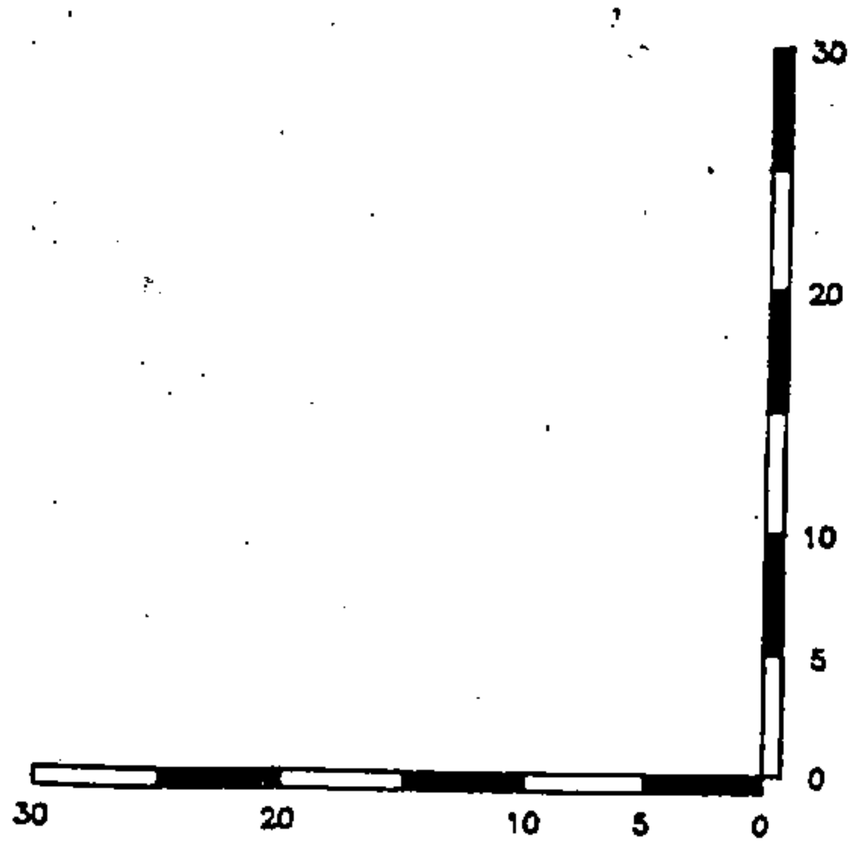


PARCELA 37 – TIPO I



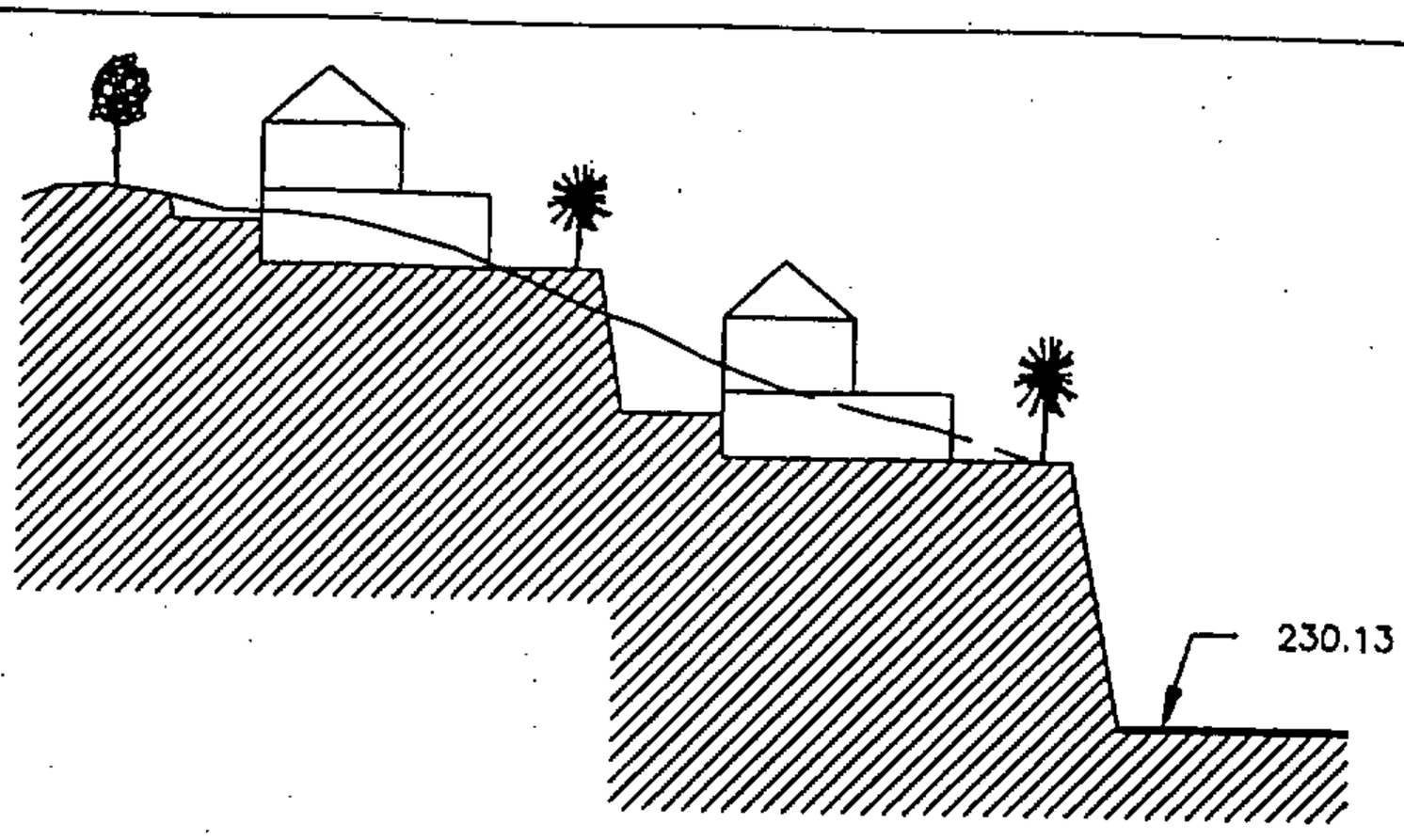
PARCELA 38 – TIPO II

TERRENO ABANCALADO

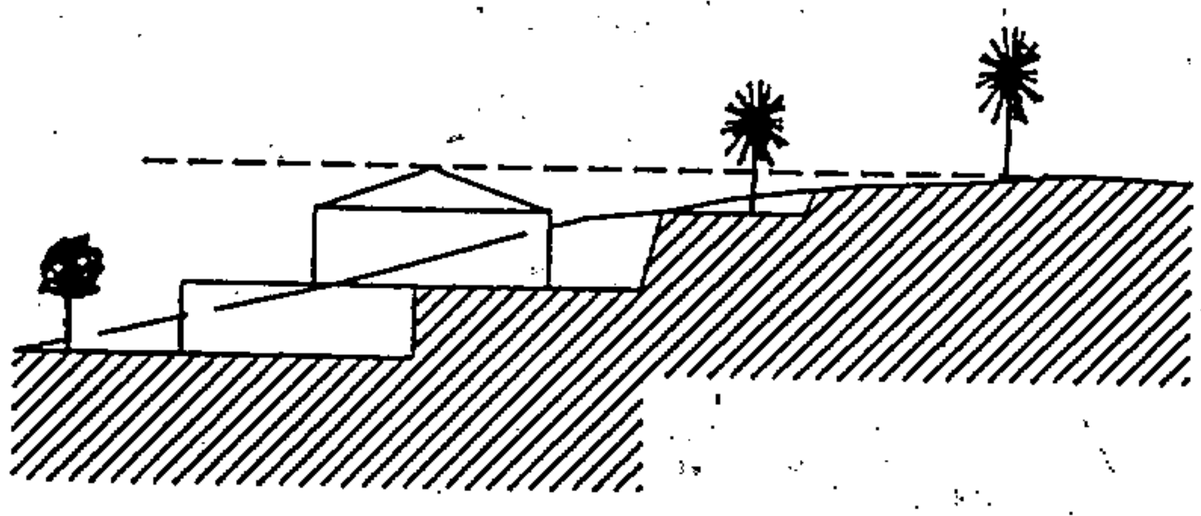


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 39 – TIPO II



PARCELA 40 – TIPO II

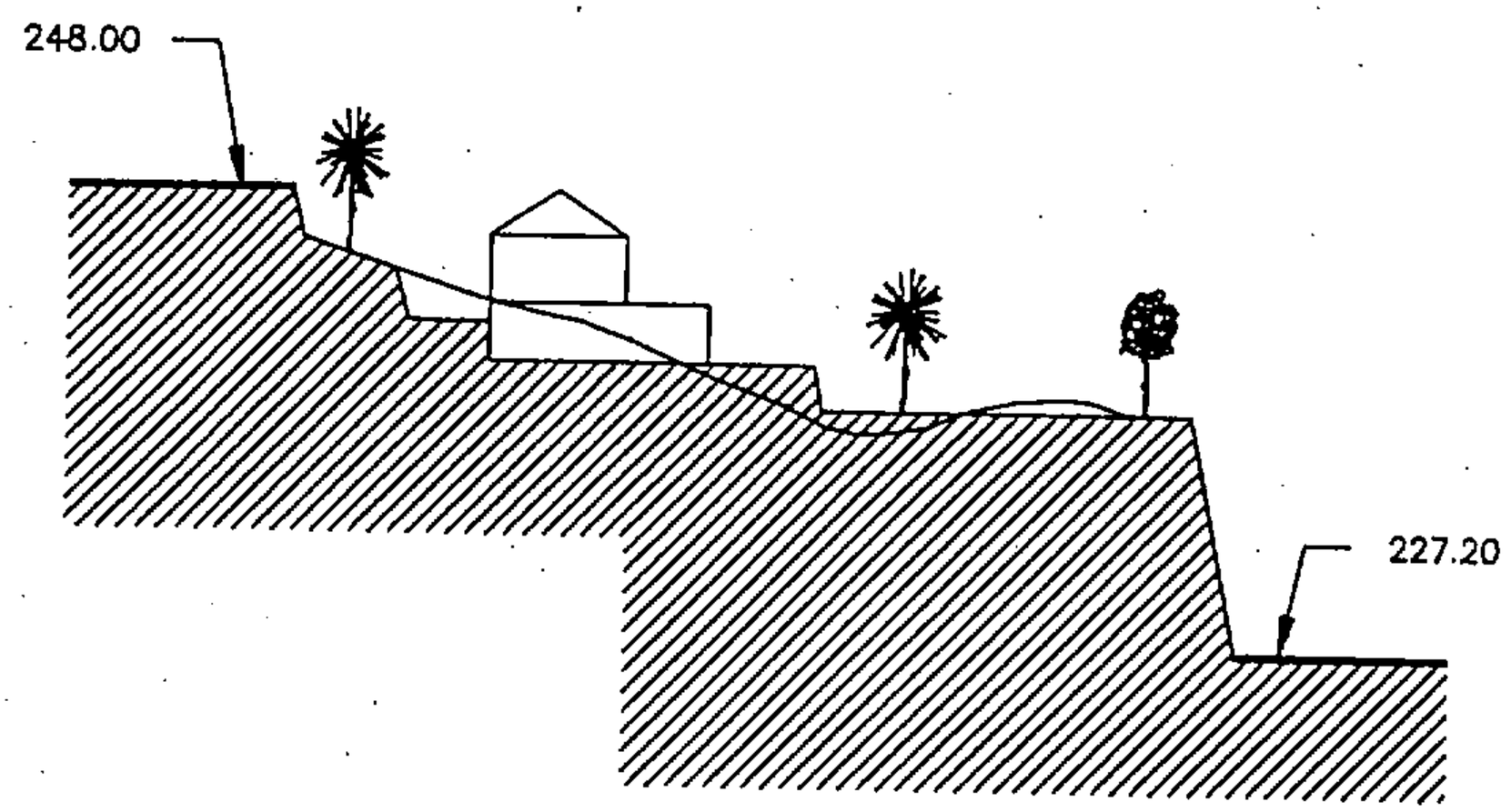
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

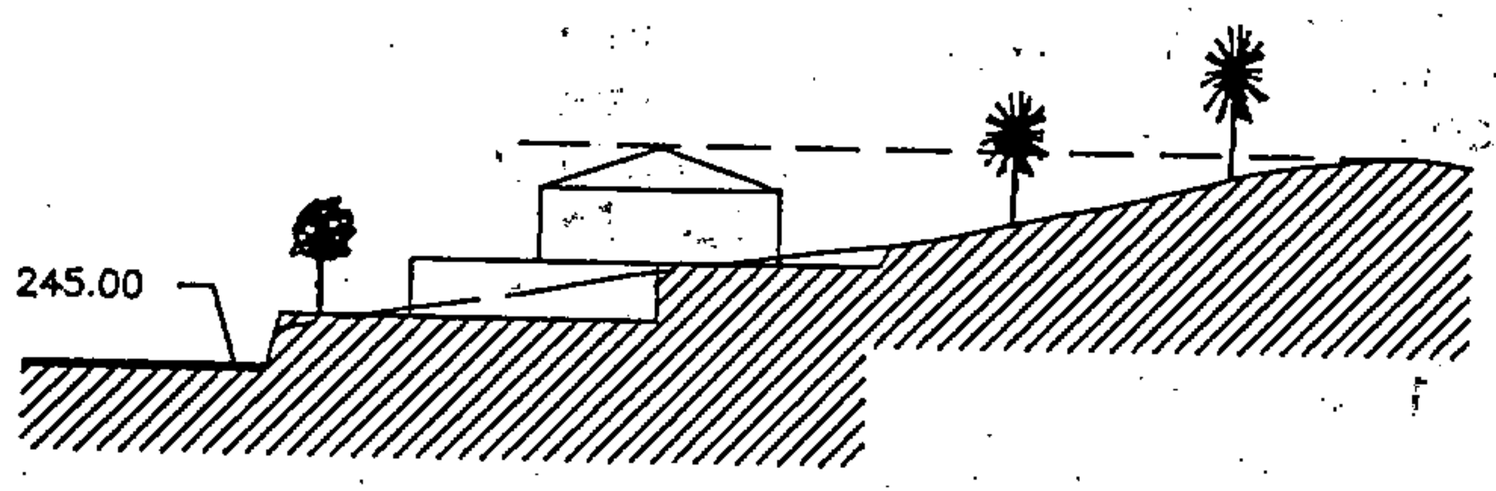
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 41 – TIPO II



PARCELA 43 – TIPO II

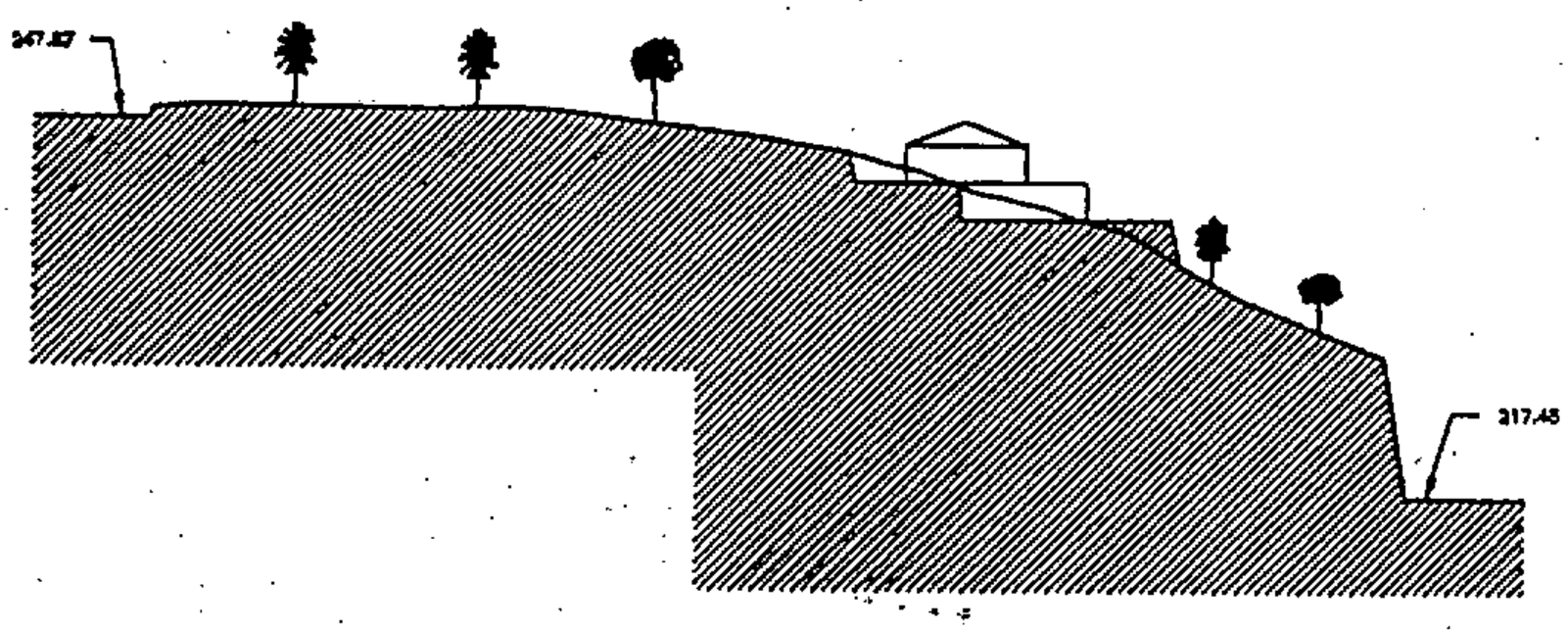
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

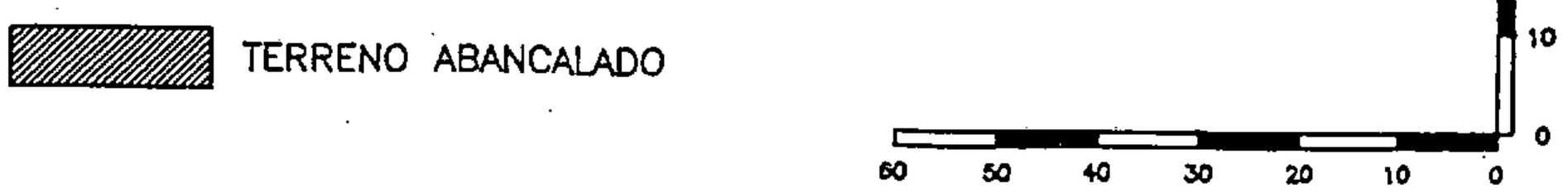
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

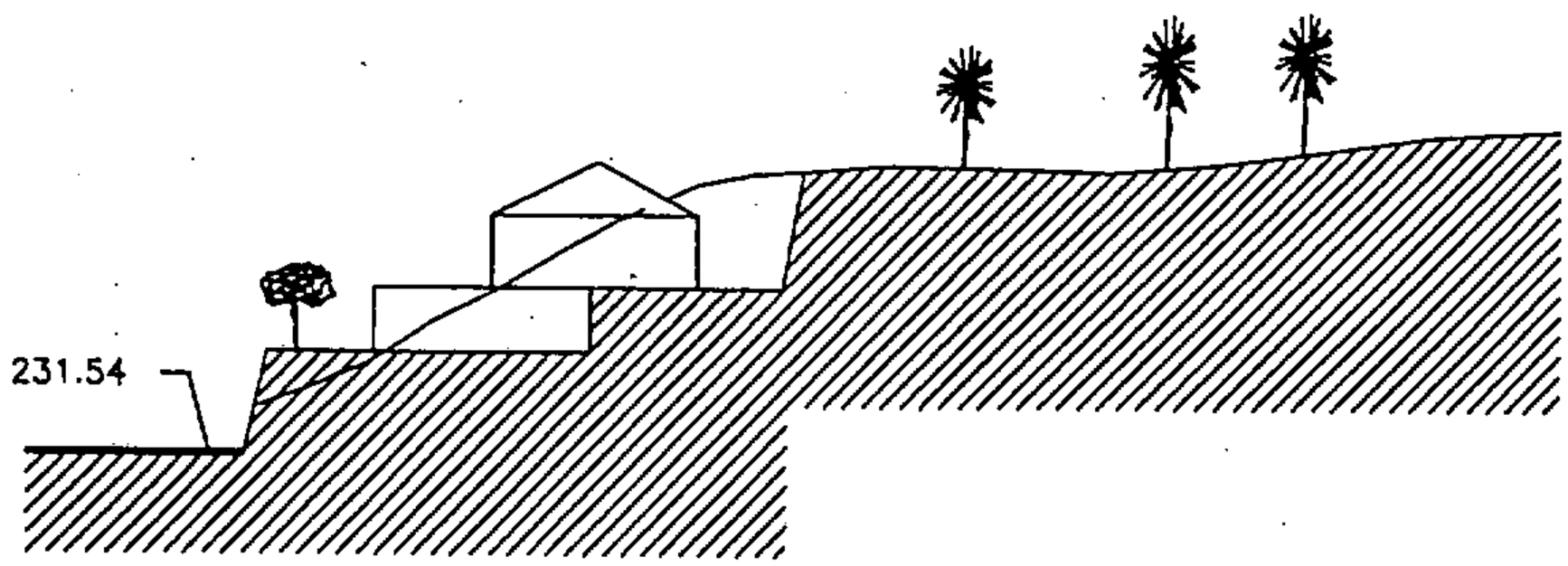


PARCELA 42 – TIPO II

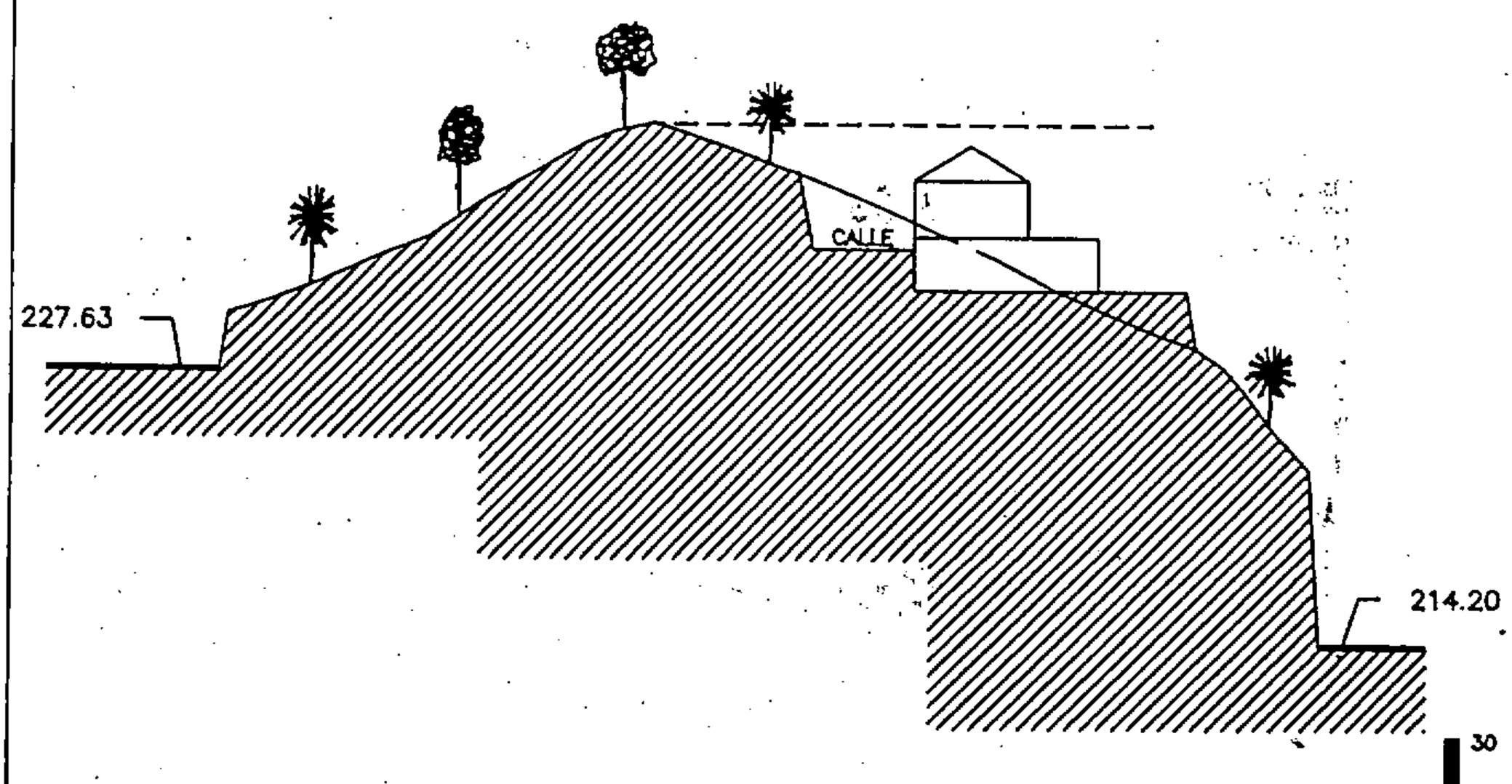


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 44 – TIPO II

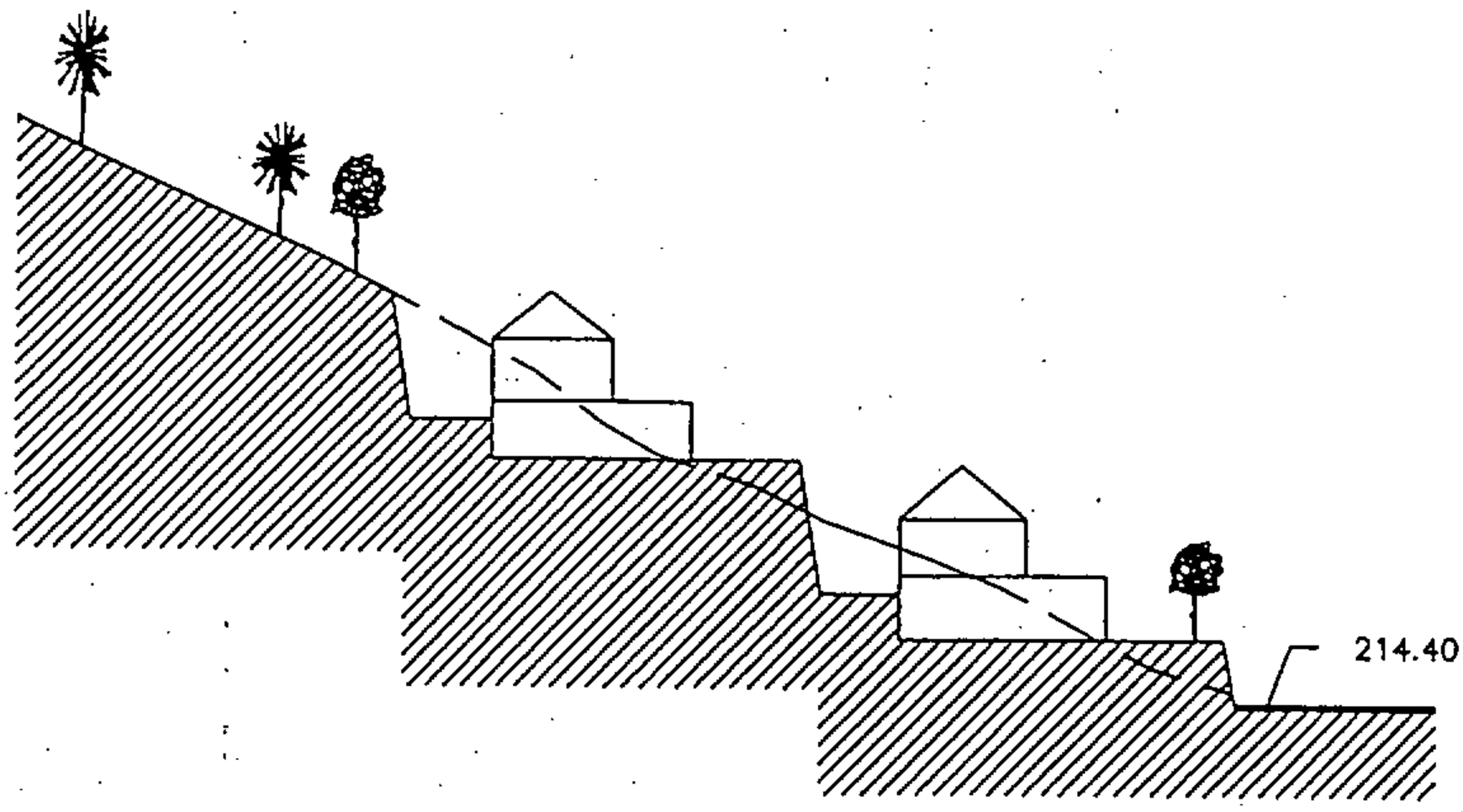


PARCELA 45 – TIPO II

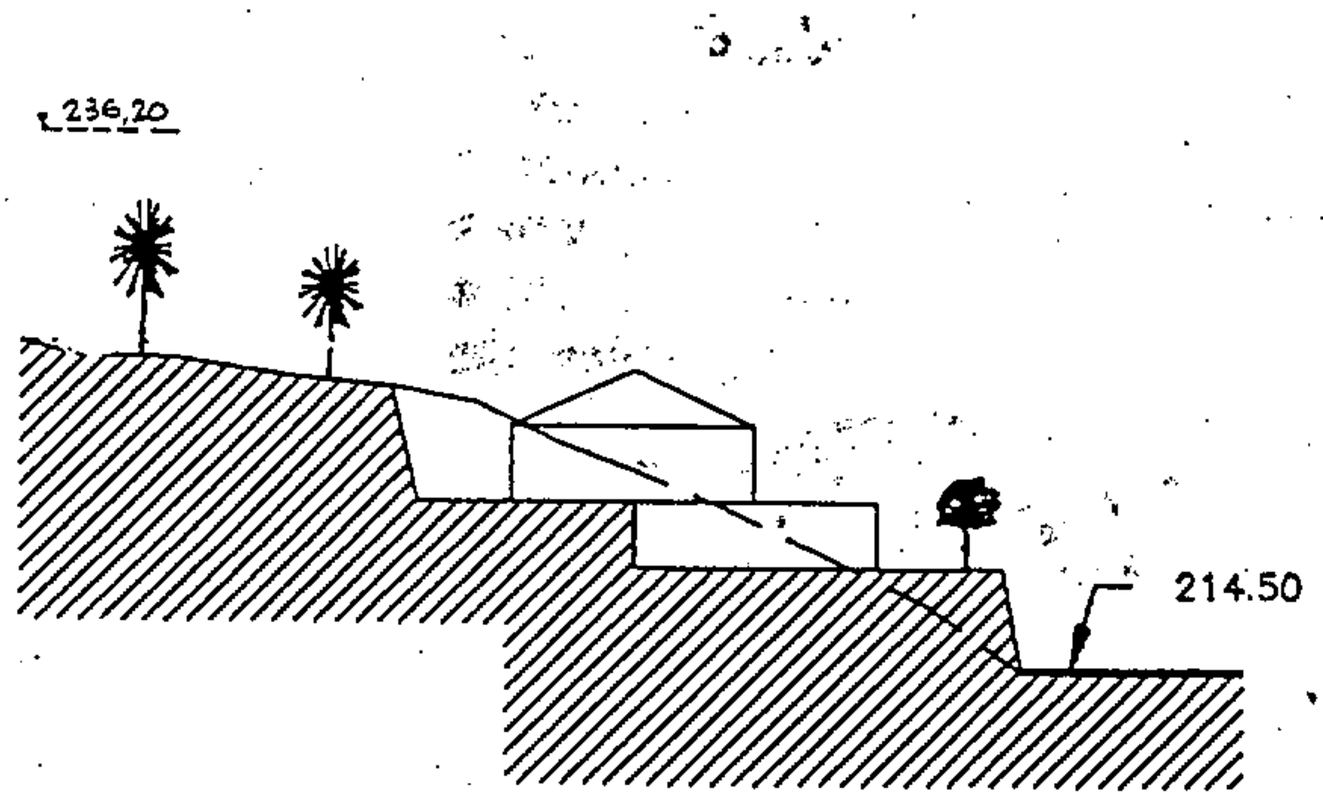
TERRENO ABANCALADO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 46 – TIPO II



PARCELA 47 – TIPO II

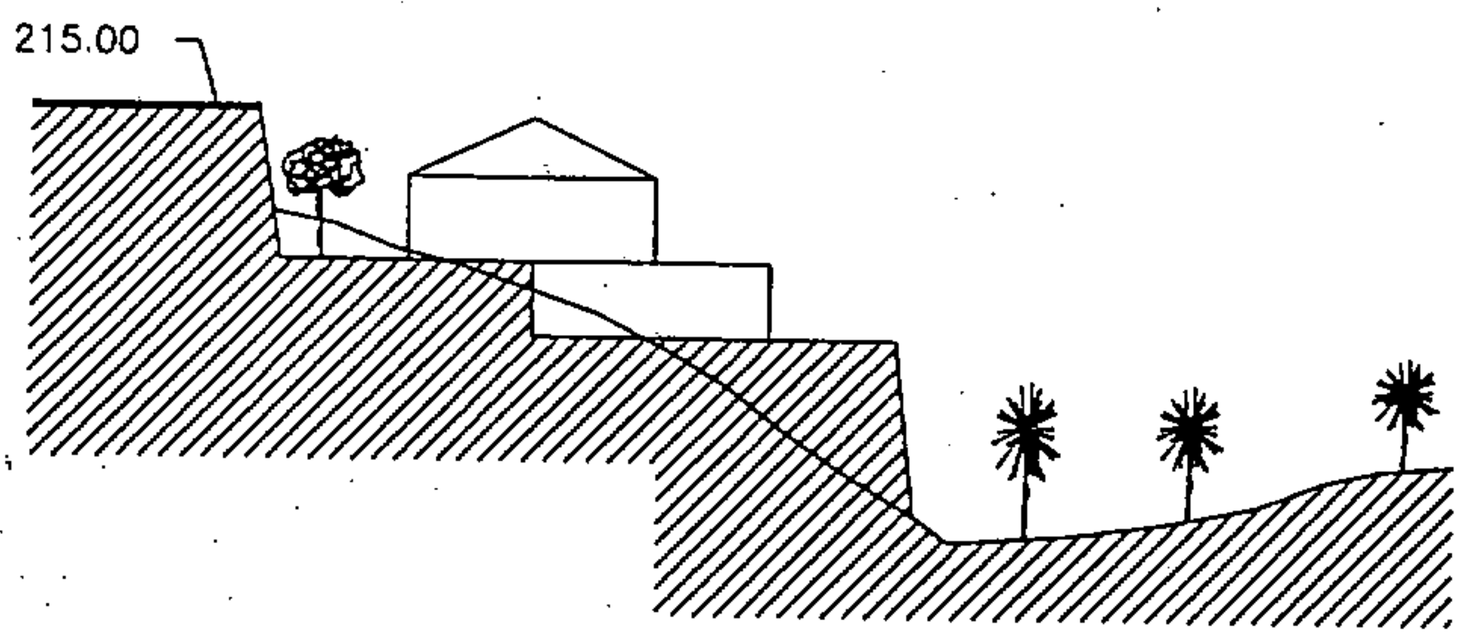
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

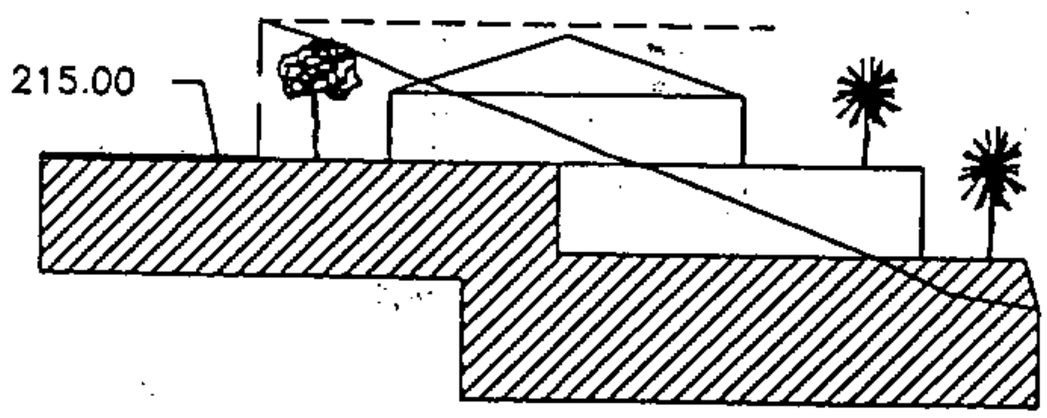
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

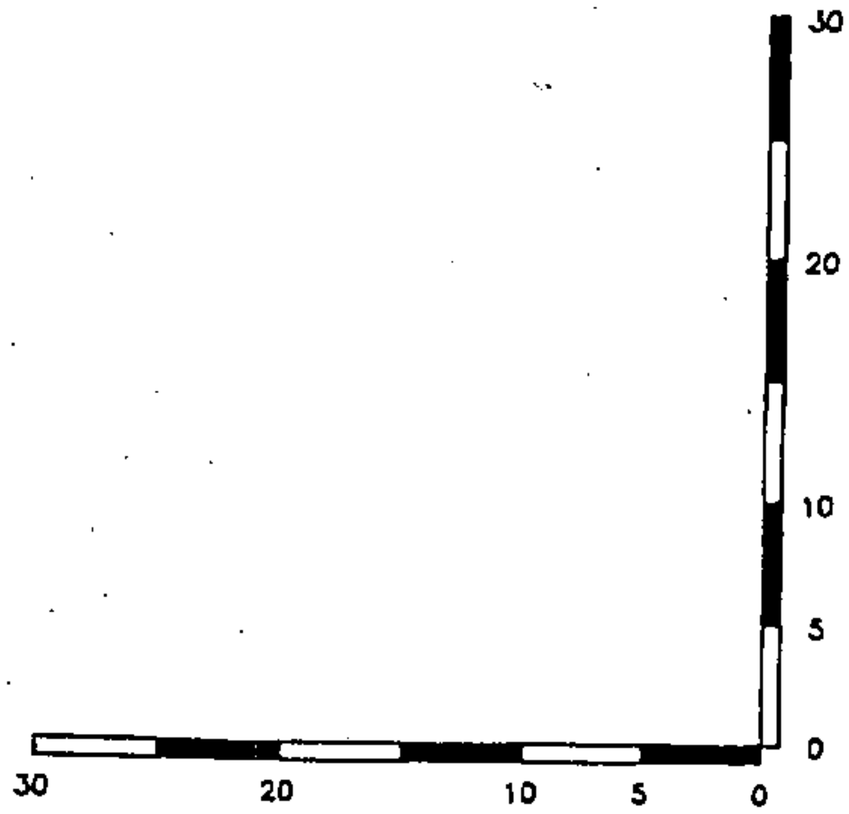


PARCELA 48 – TIPO II



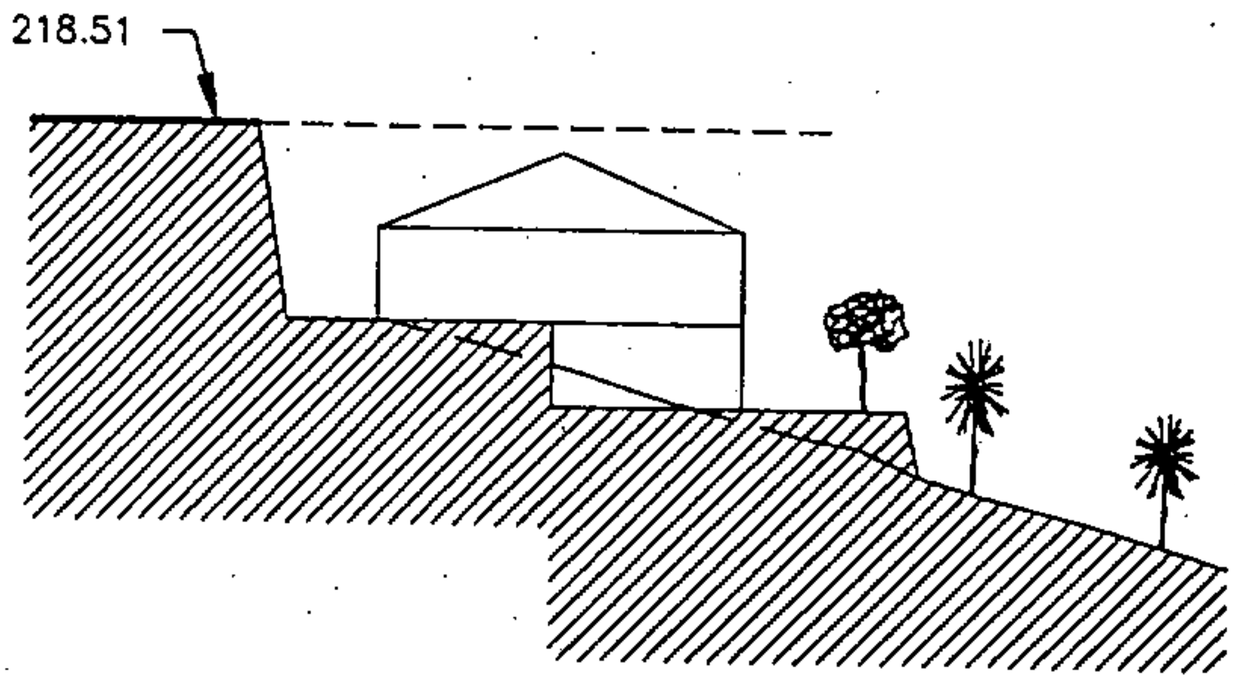
PARCELA 49 – TIPO I

TERRENO ABANCALADO

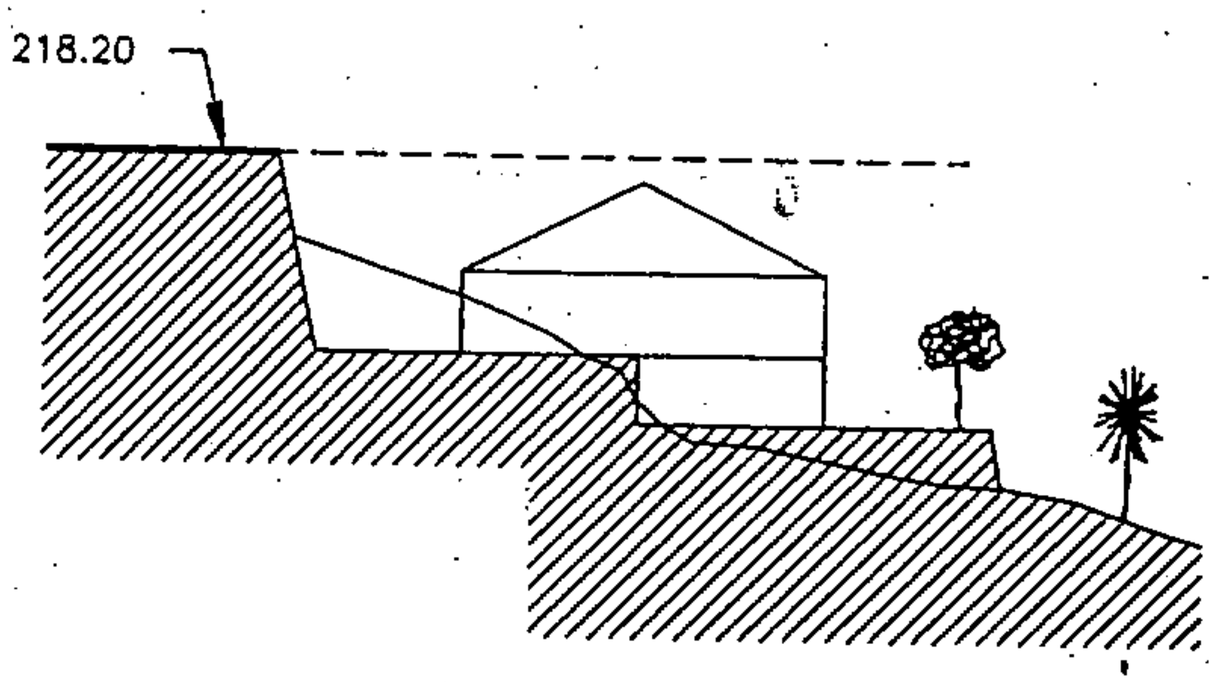


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 50 – TIPO I



PARCELA 51 – TIPO I

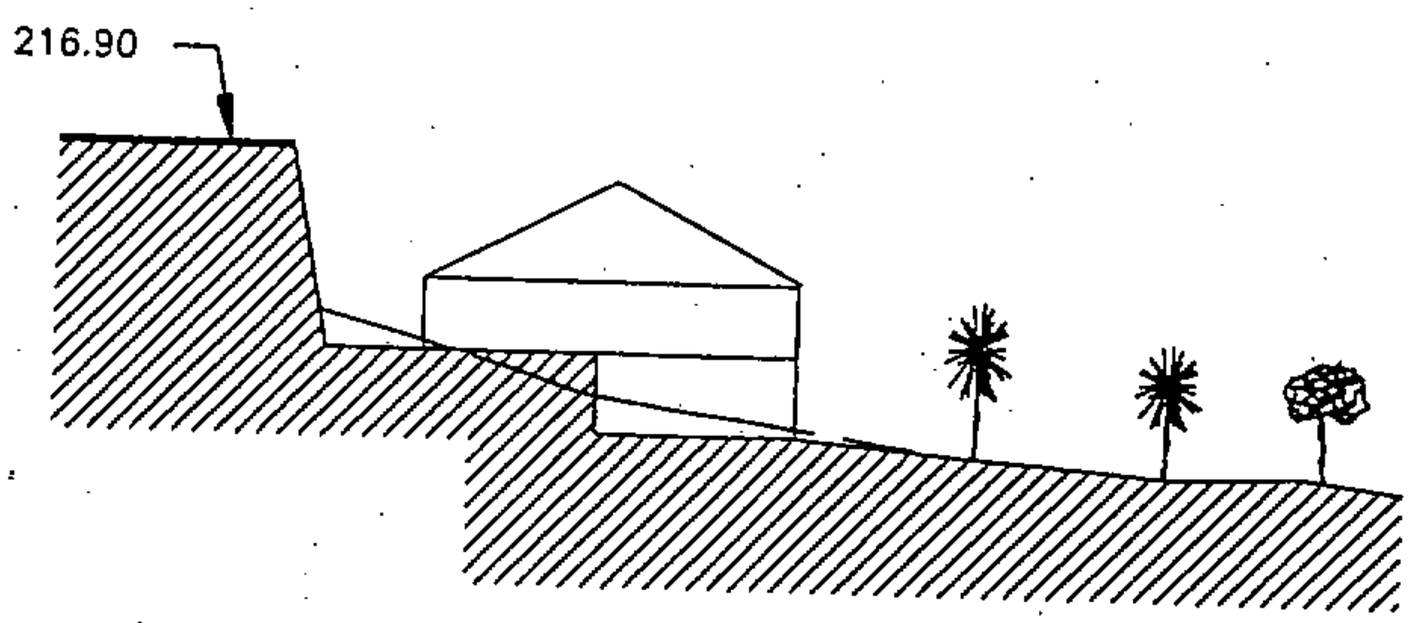
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

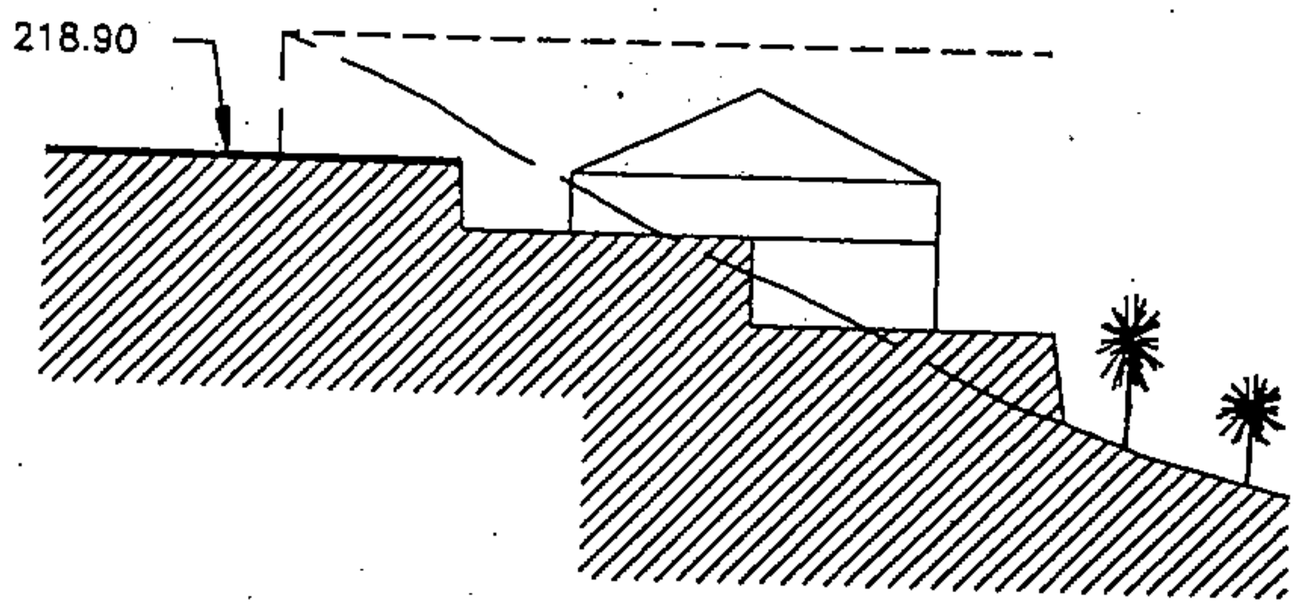
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 52 – TIPO I



PARCELA 53 – TIPO I

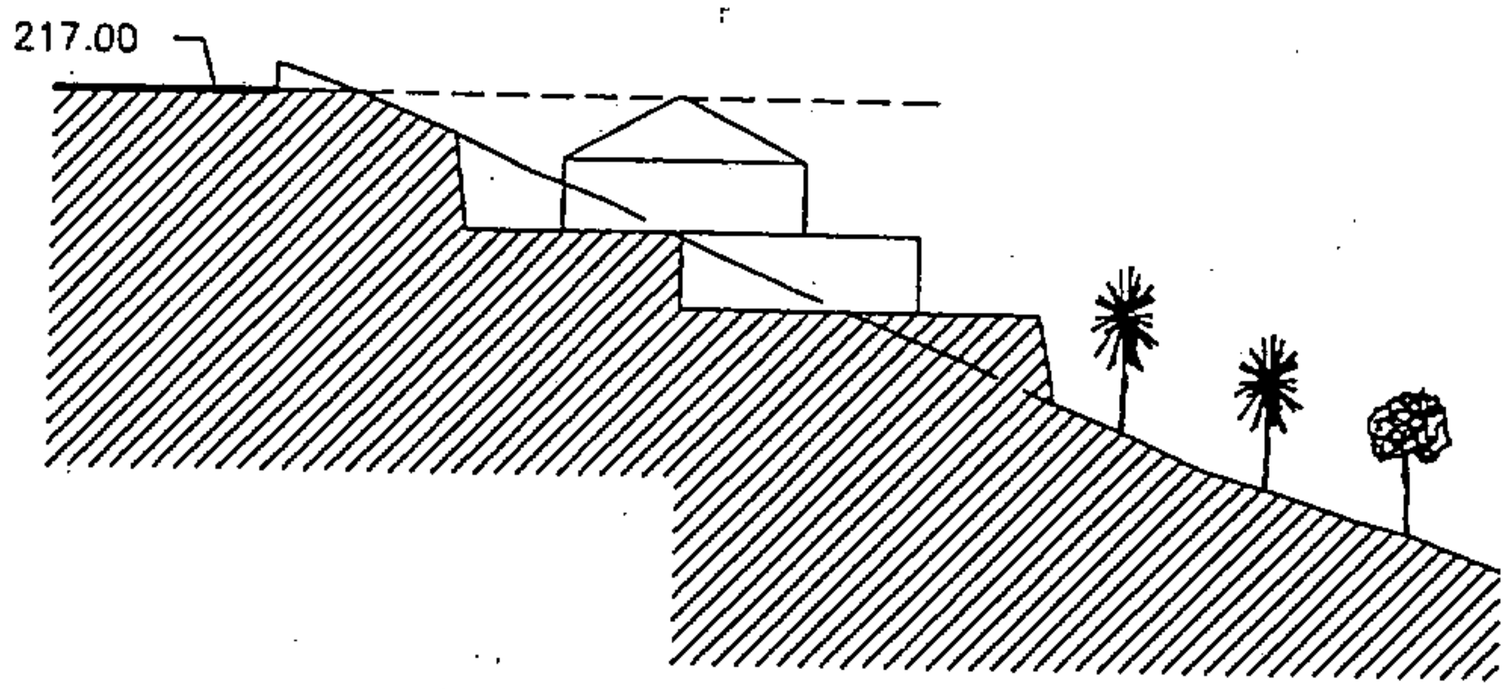
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

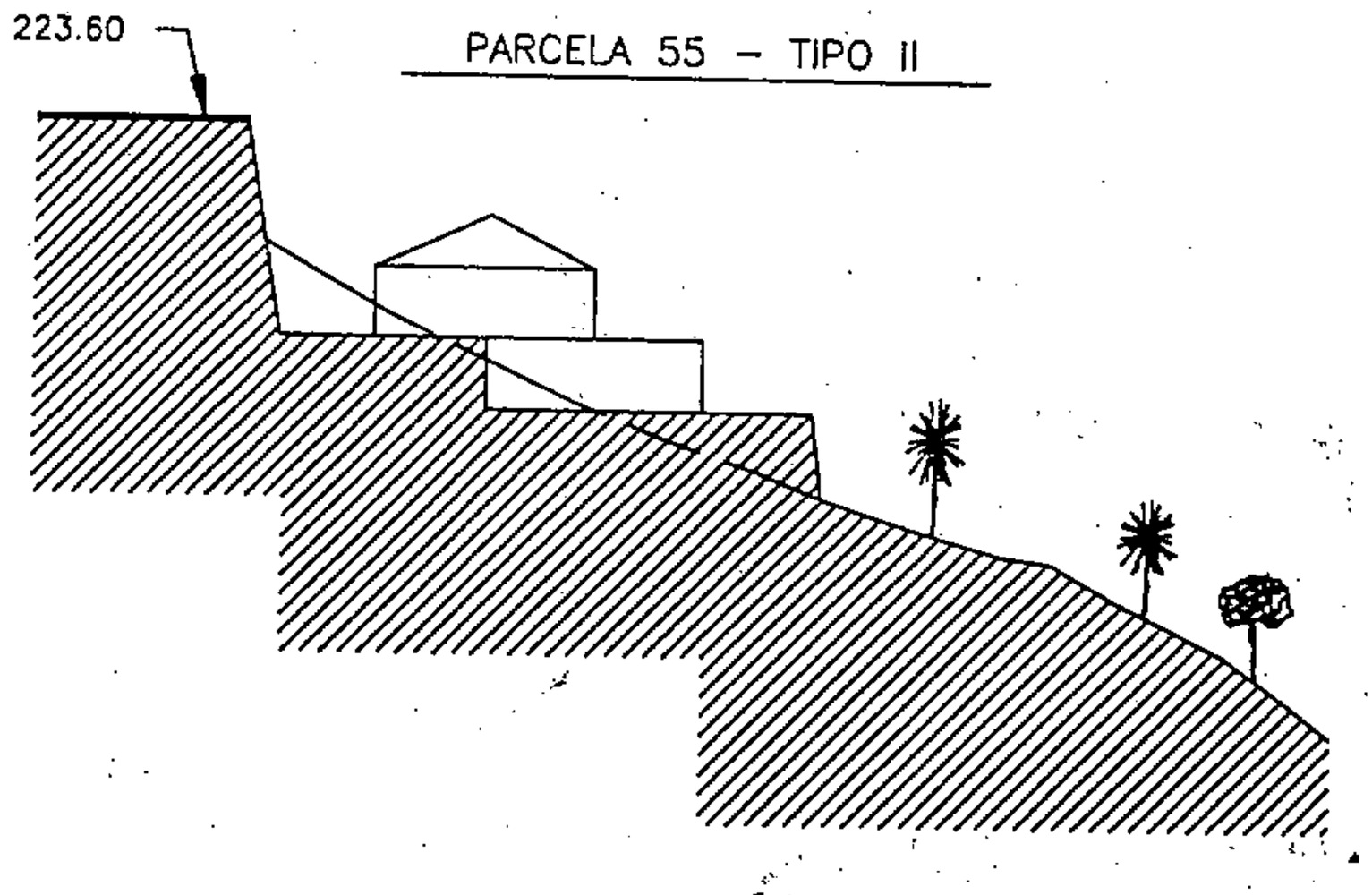
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 55 – TIPO II



PARCELA 57 – TIPO II

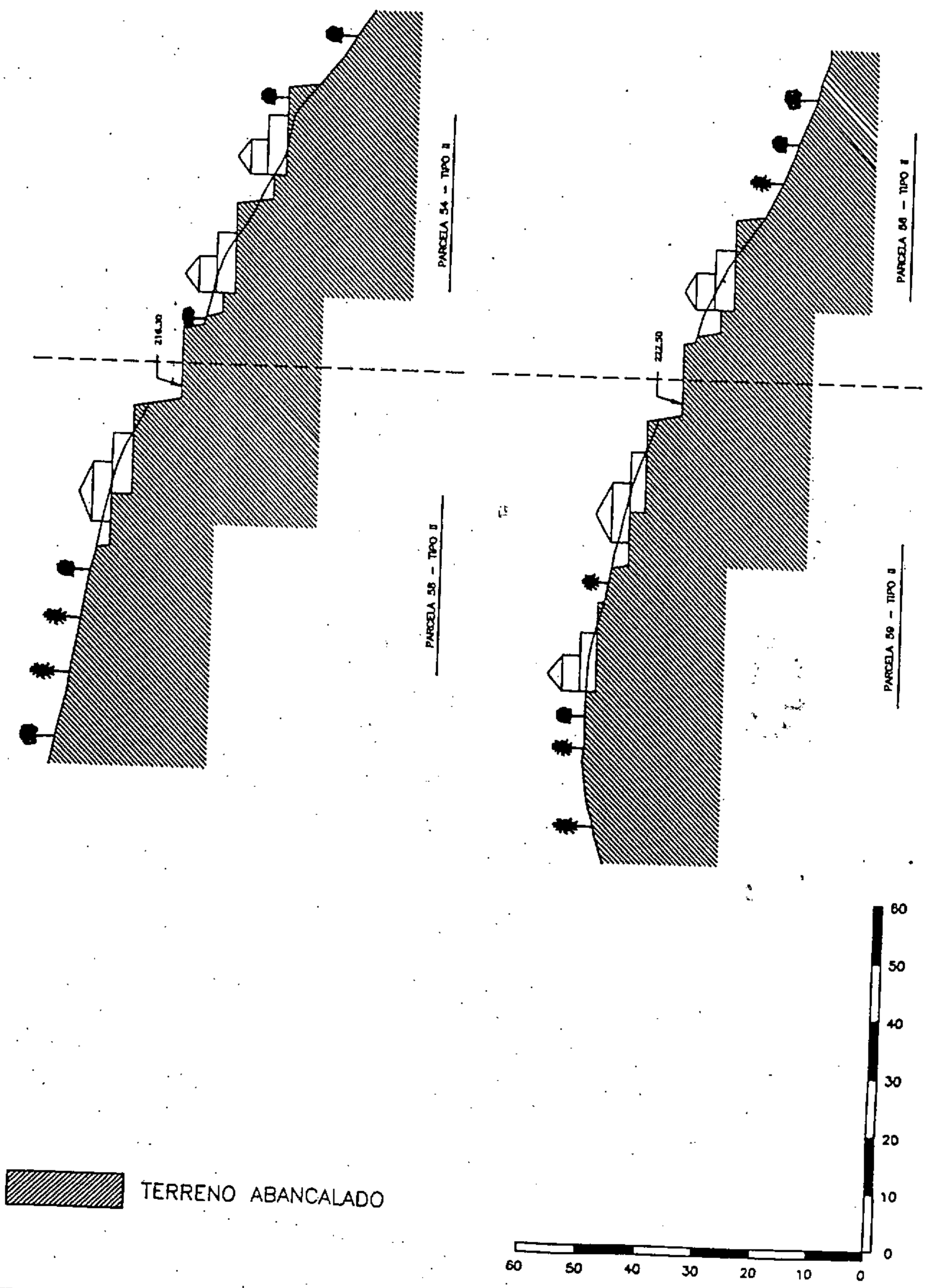
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

30 20 10 5 0

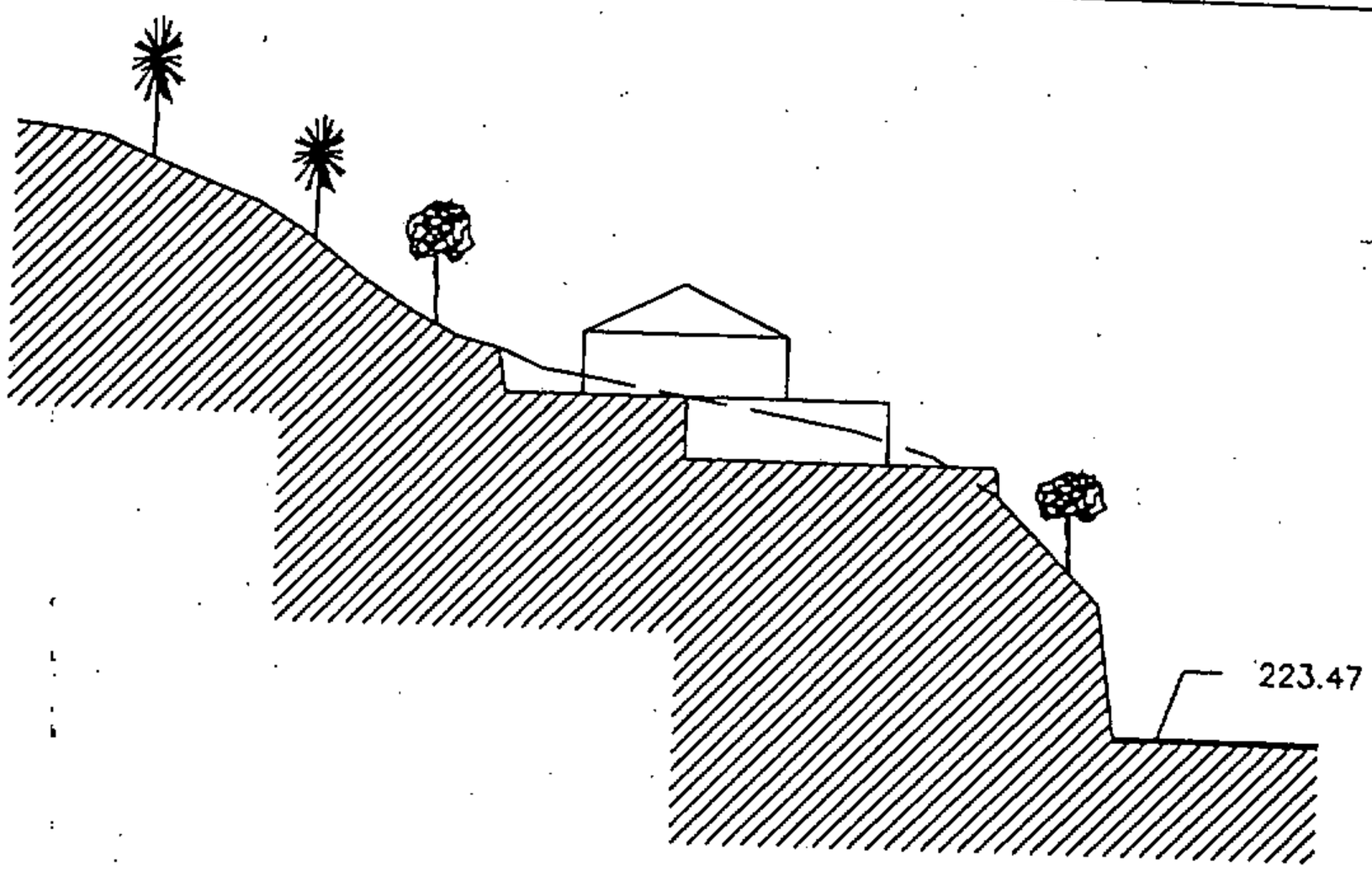
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

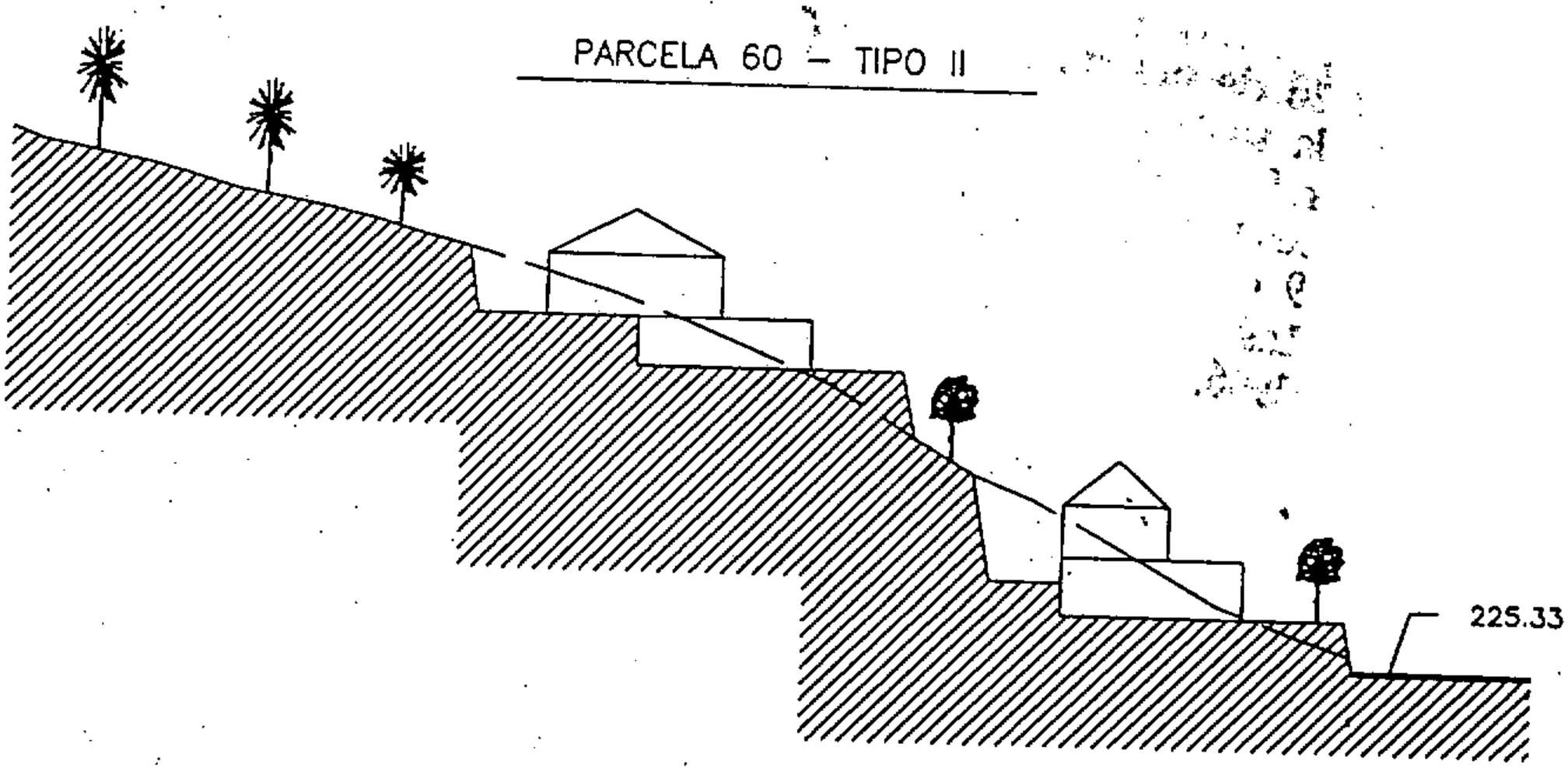


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 60 – TIPO II



PARCELA 61 – TIPO II

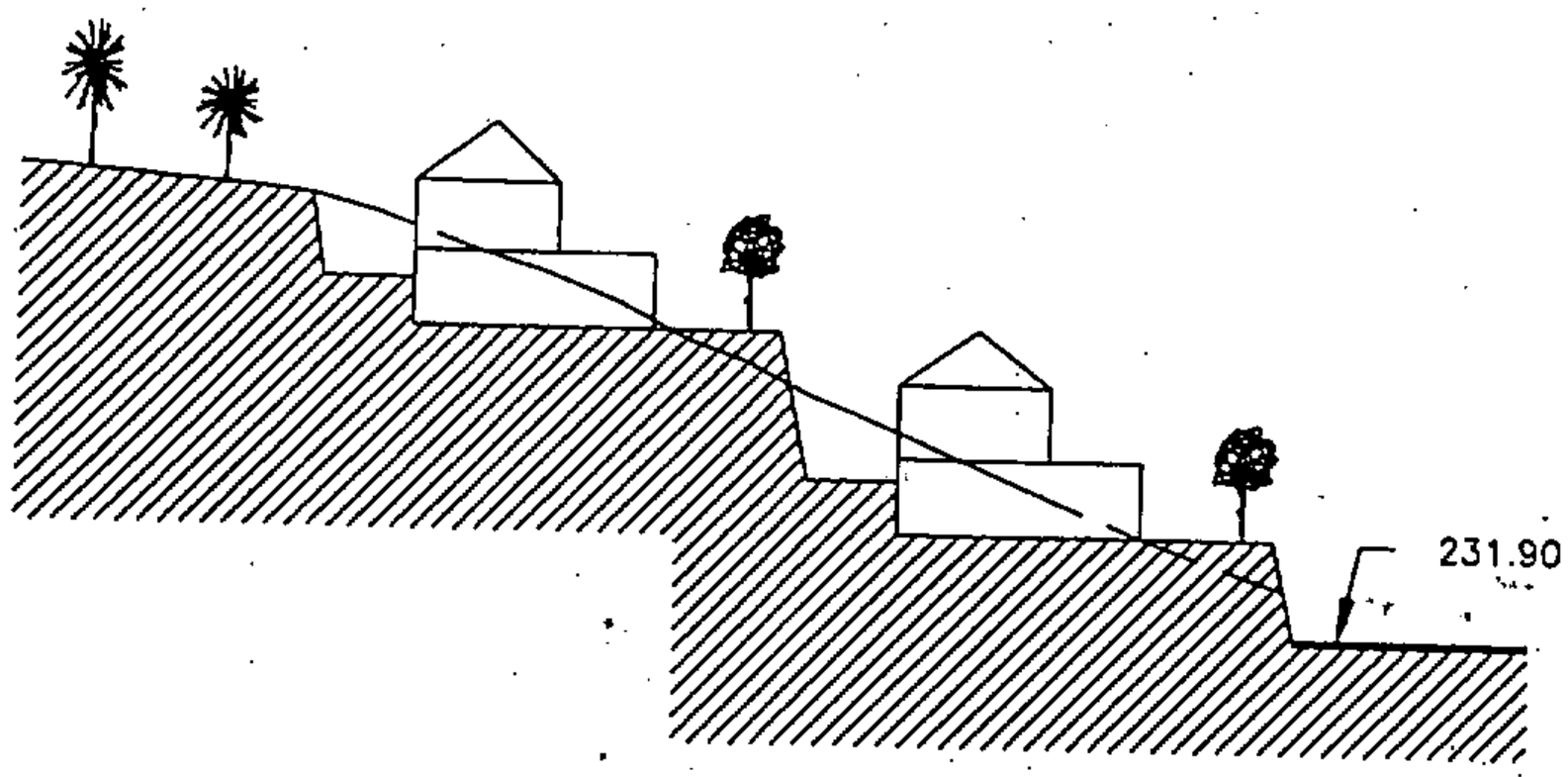
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

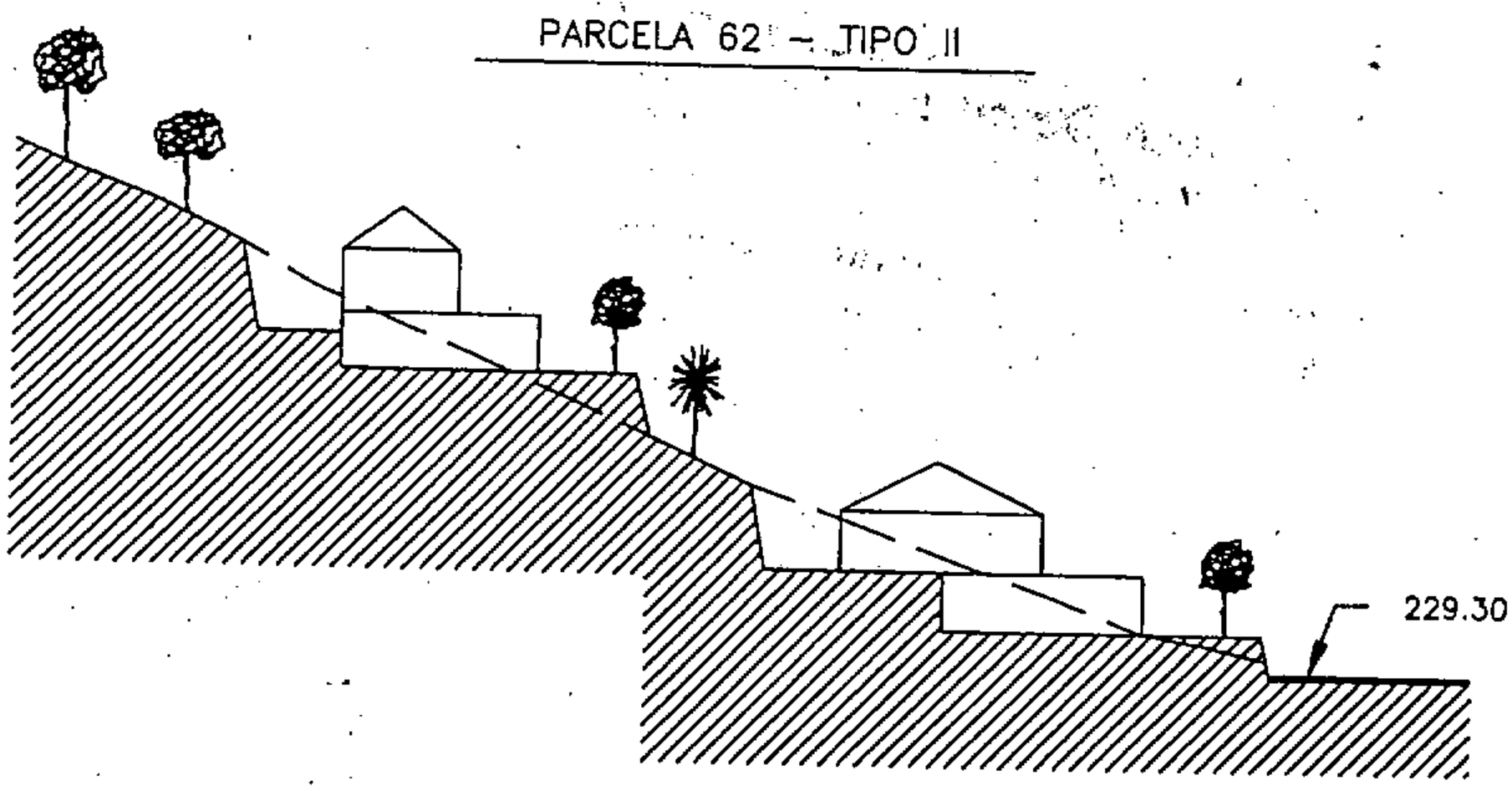
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 62 – TIPO II



PARCELA 63 – TIPO II

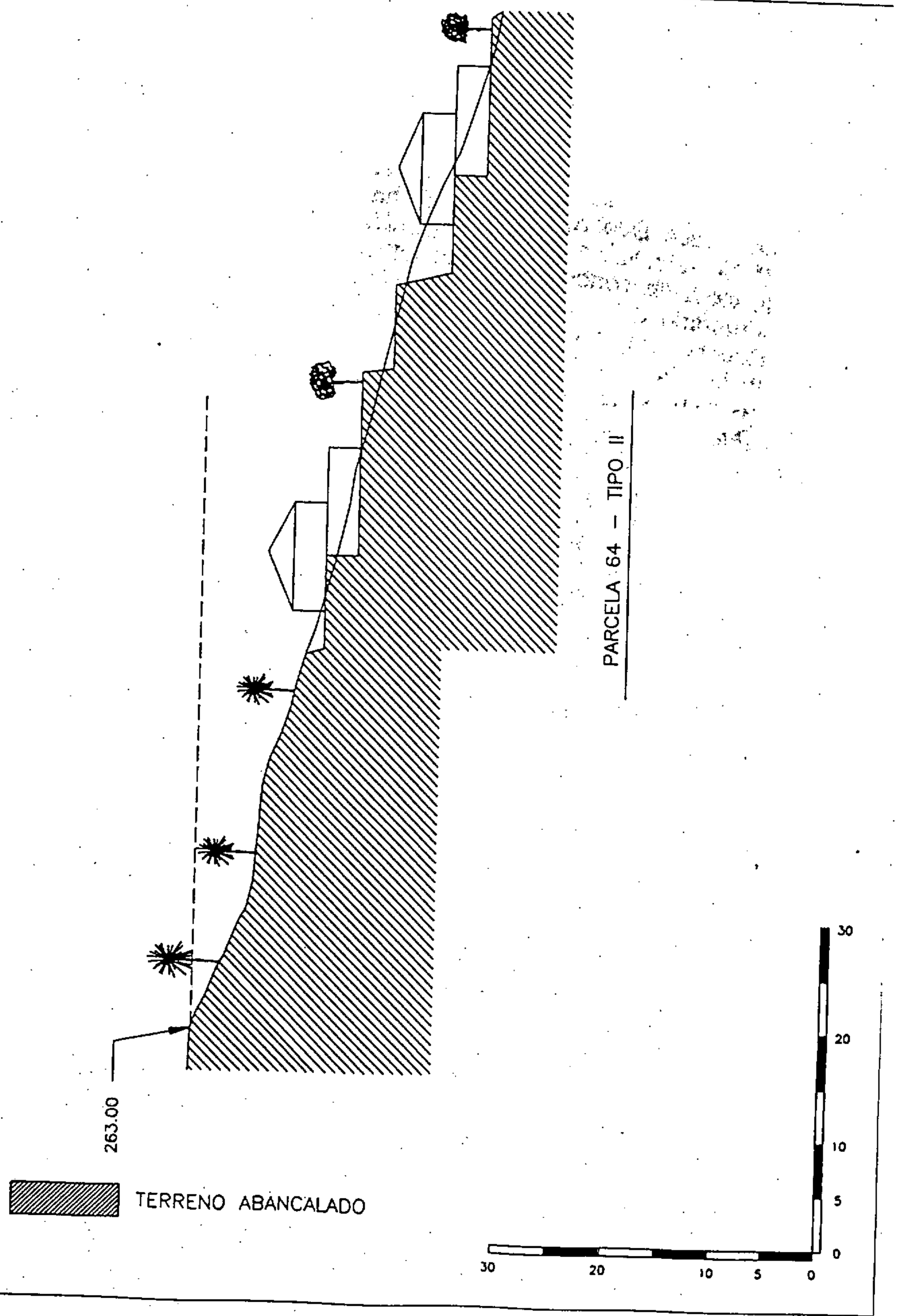
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

30 20 10 5 0

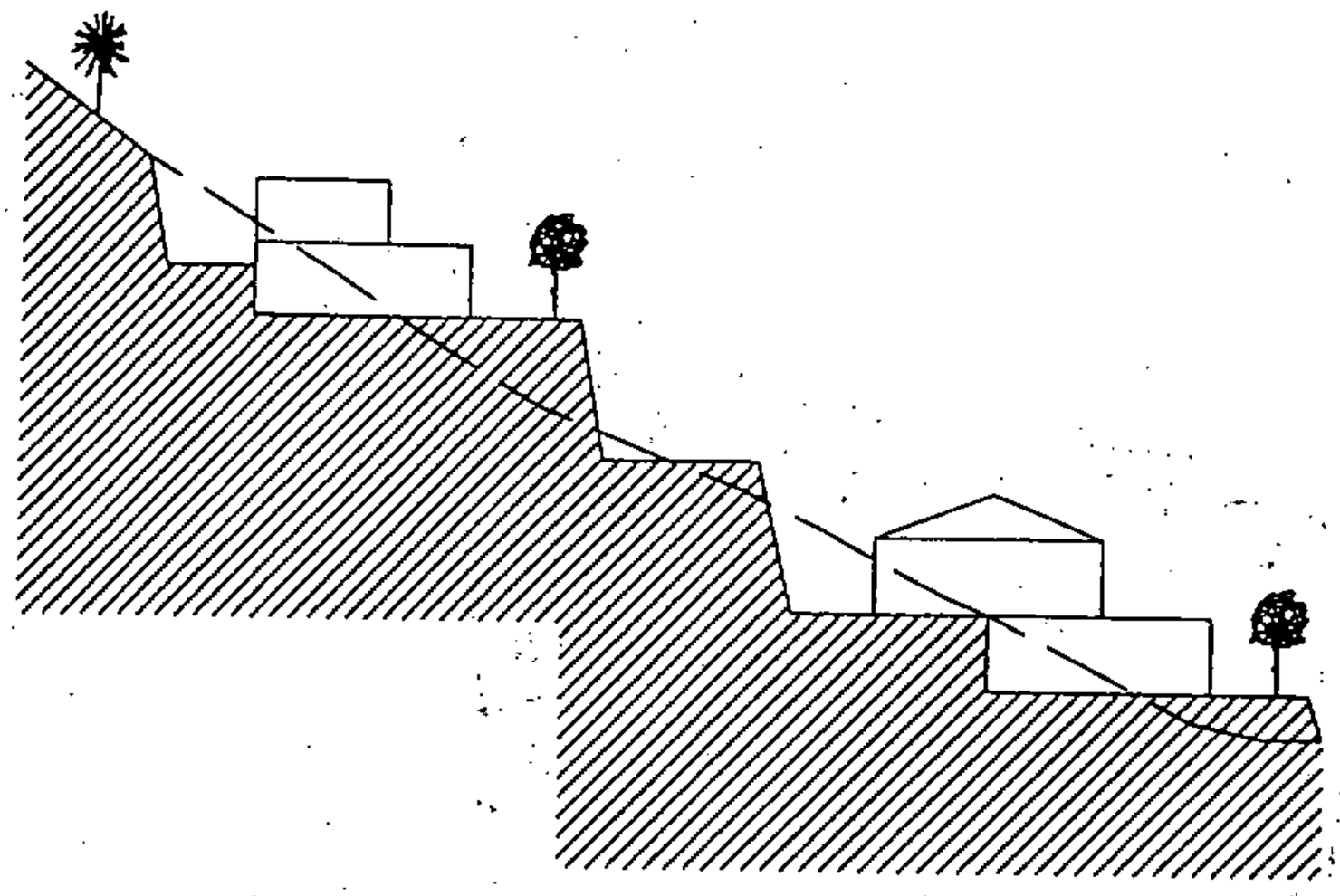
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 65 – TIPO II

PARCELA 66 – TIPO II

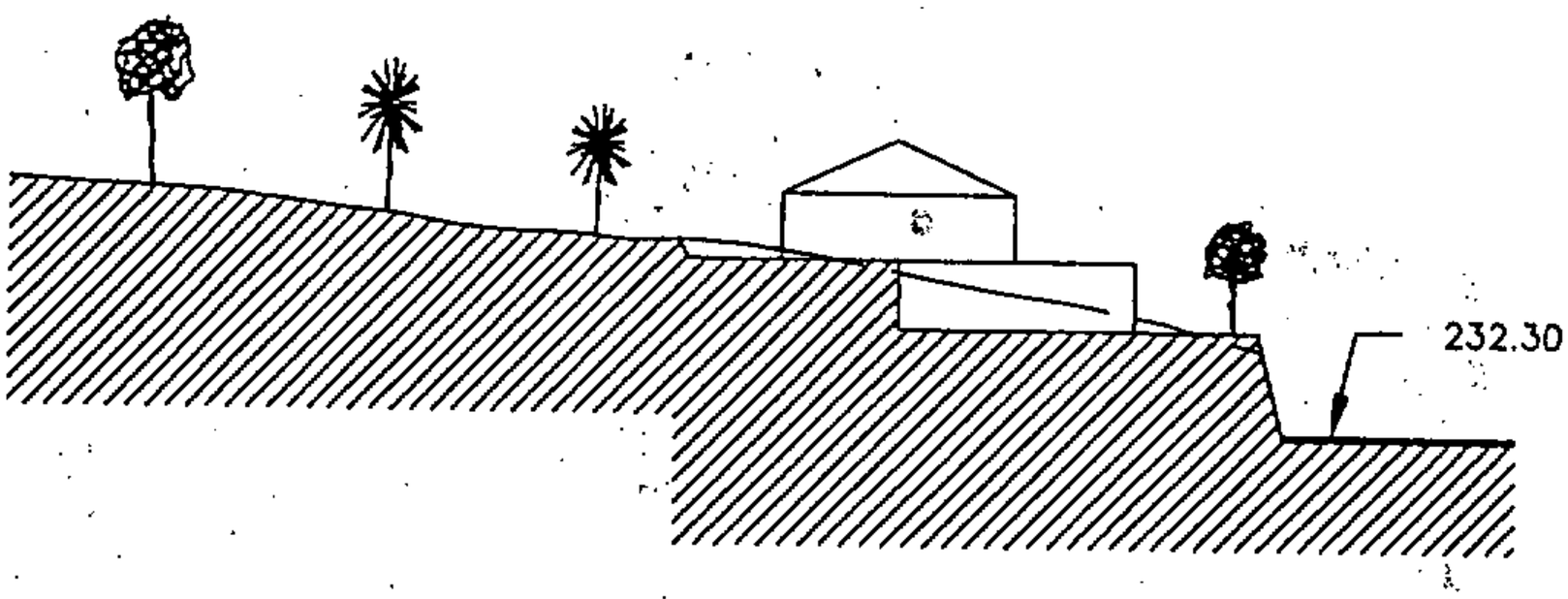
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

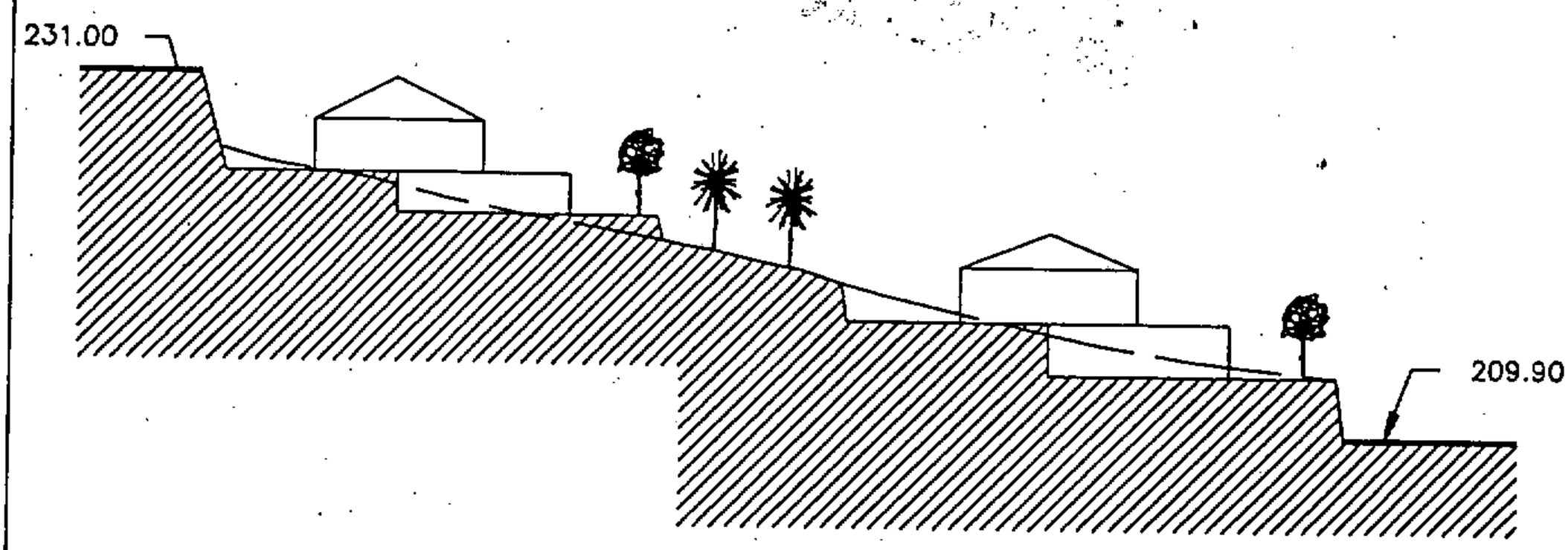
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

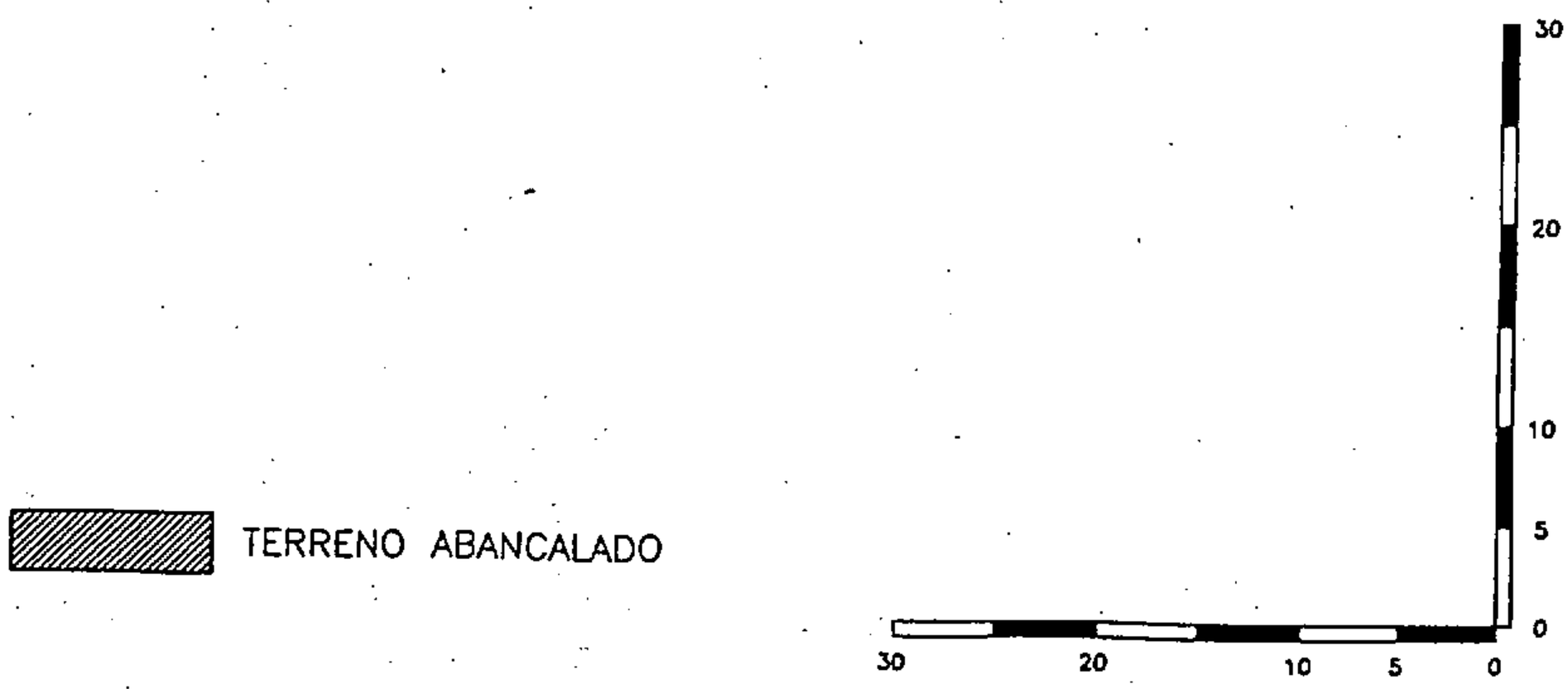
SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 67 – TIPO II



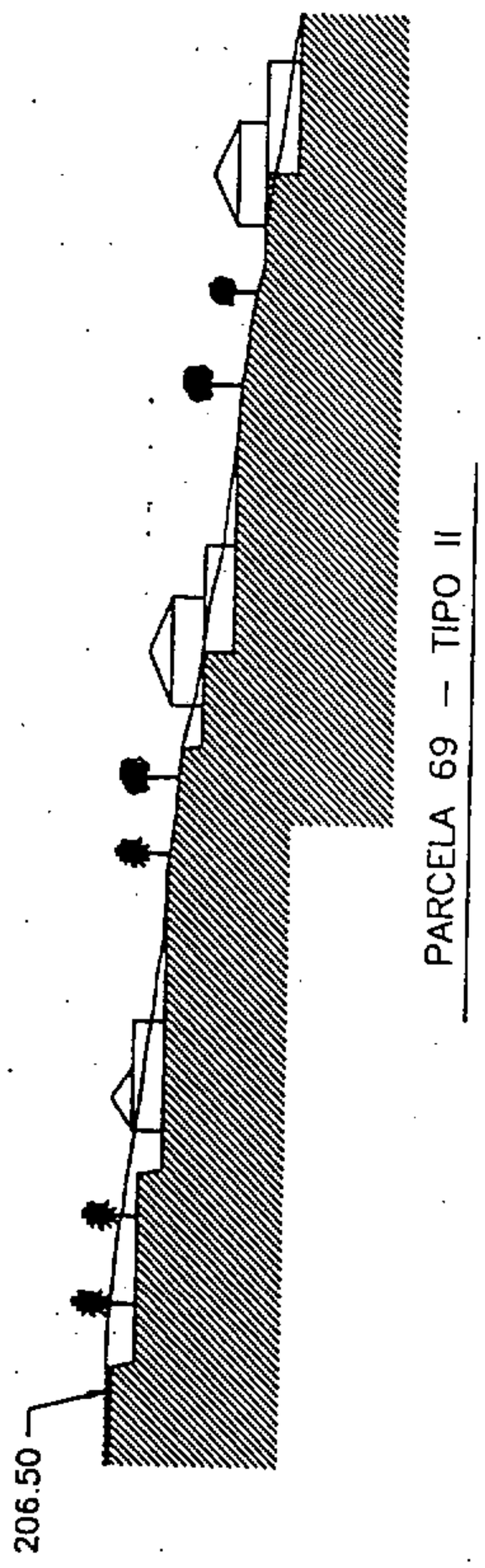
PARCELA 68 – TIPO II



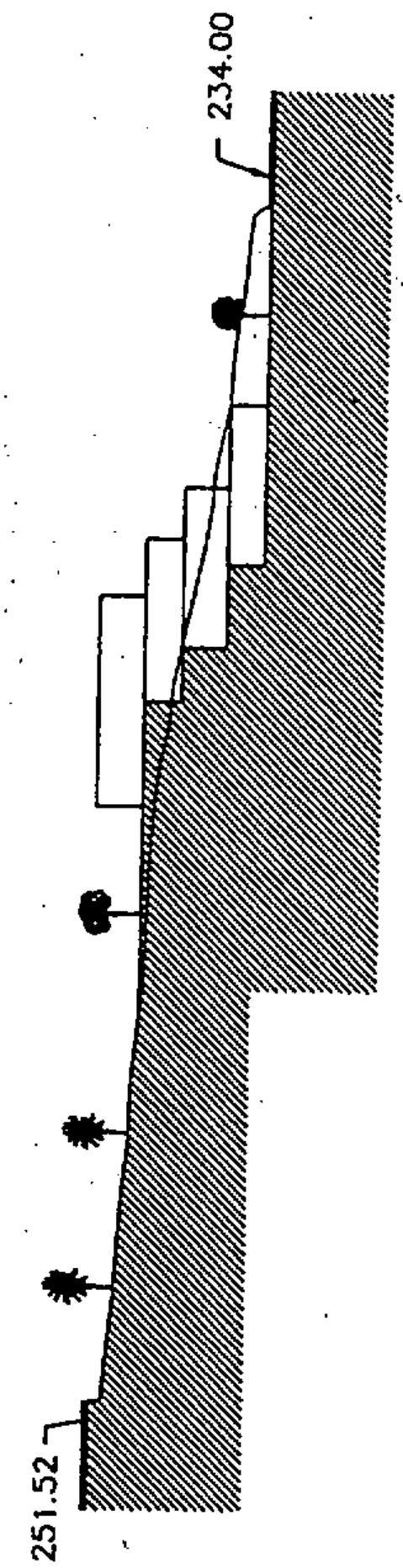
TERRENO ABANCALADO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

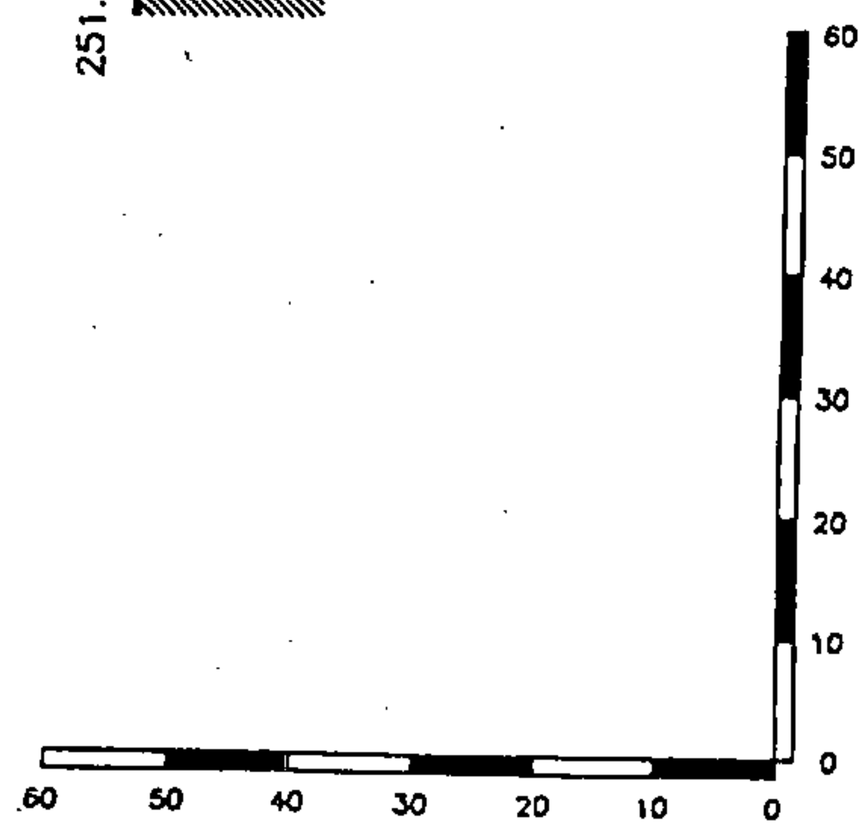


PARCELA 69 – TIPO II



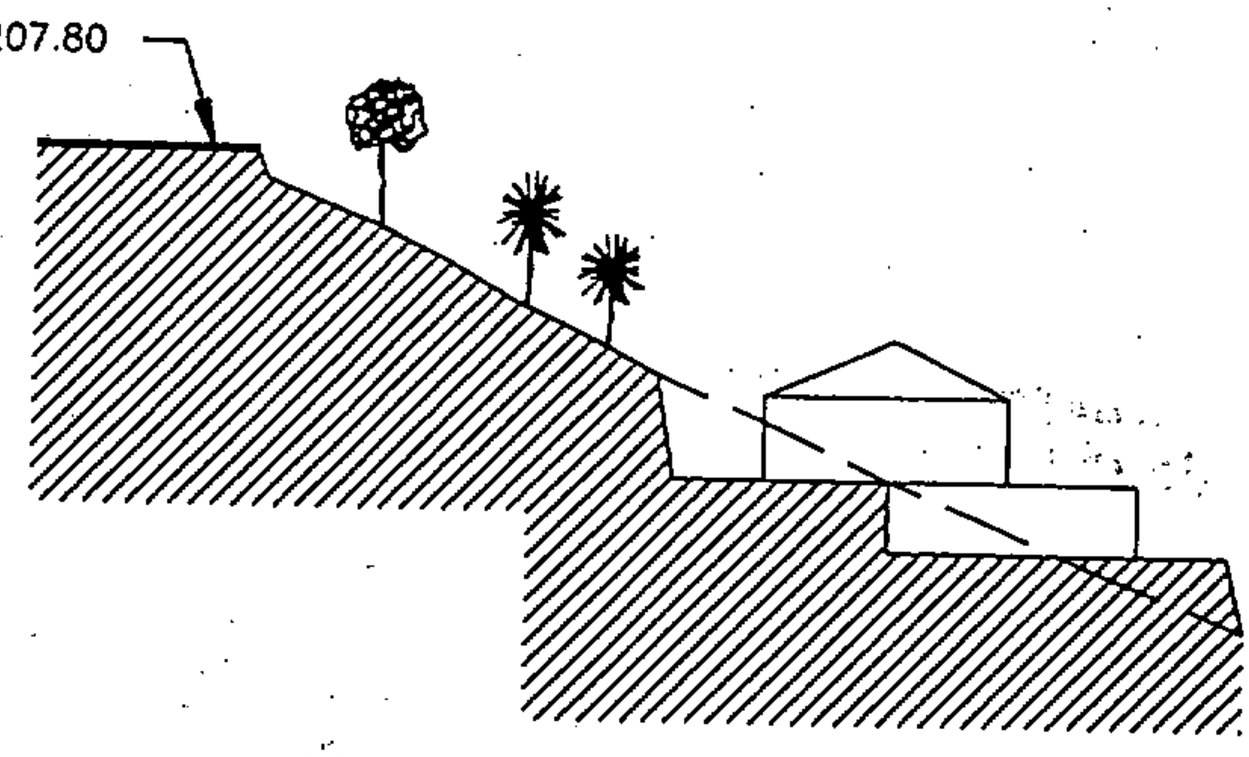
PARCELA 72 – TIPO IV

TERRENO ABANCALADO

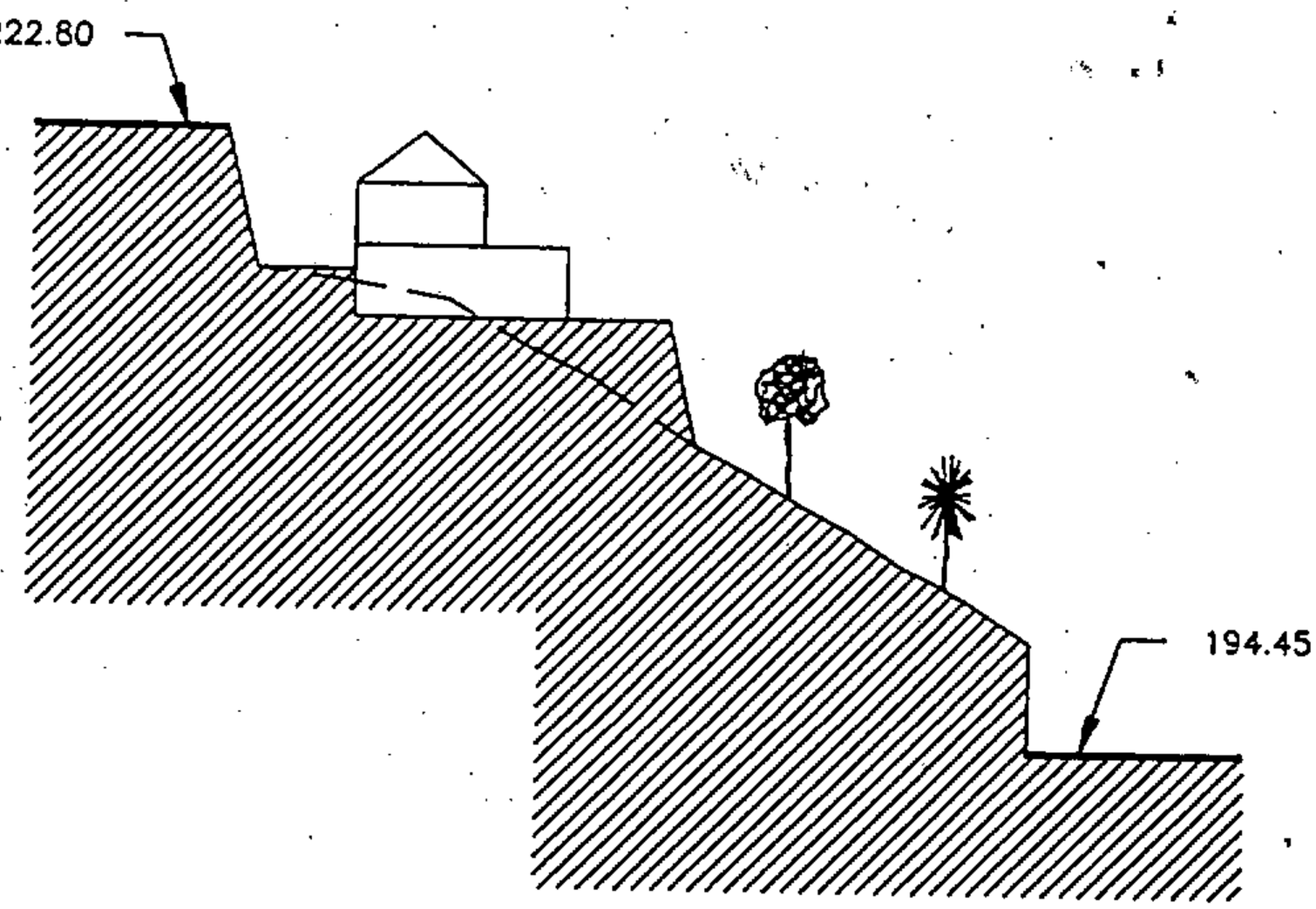


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

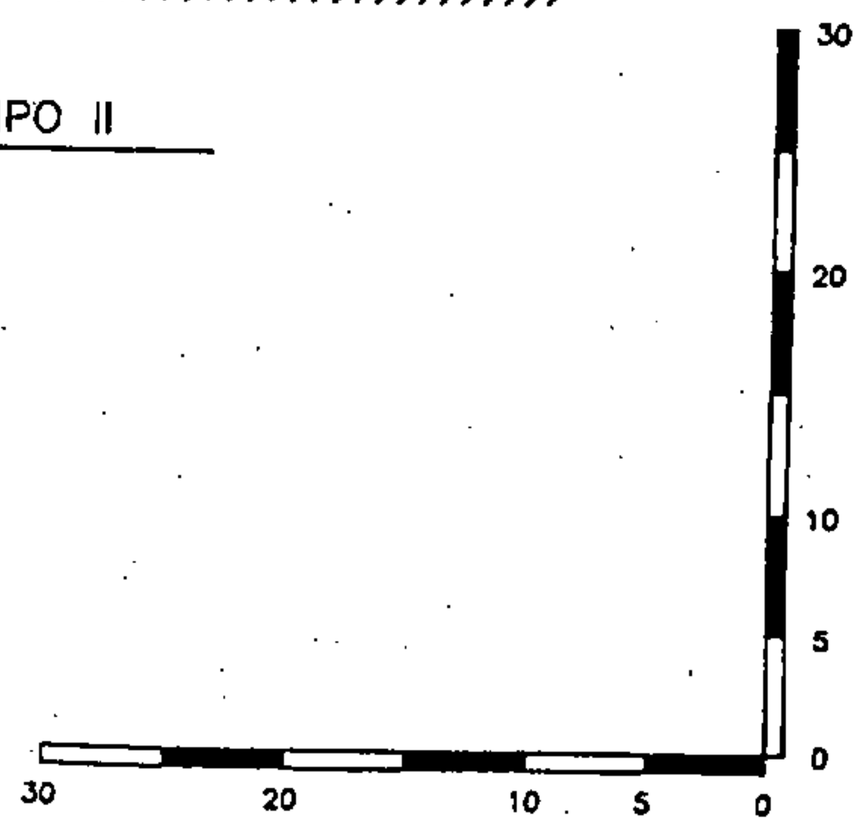


PARCELA 70 – TIPO II



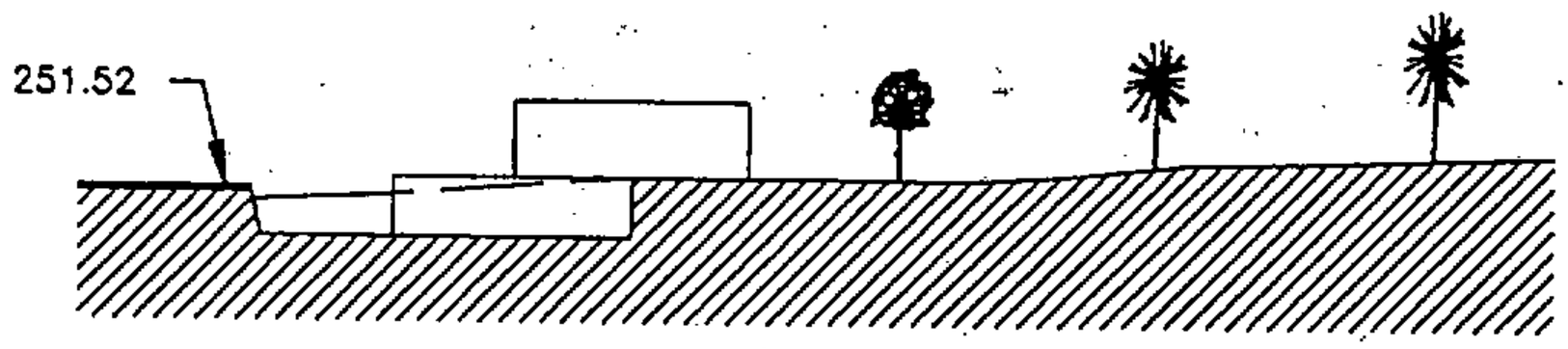
PARCELA 71 – TIPO II

TERRENO ABANCALADO

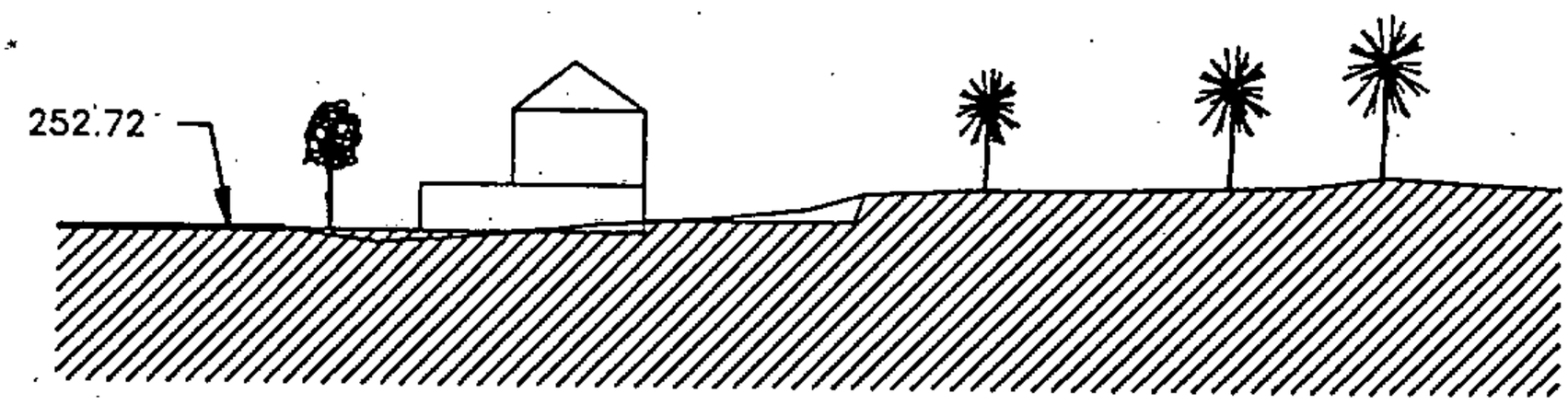


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 73 – TIPO II



PARCELA 74 – TIPO II

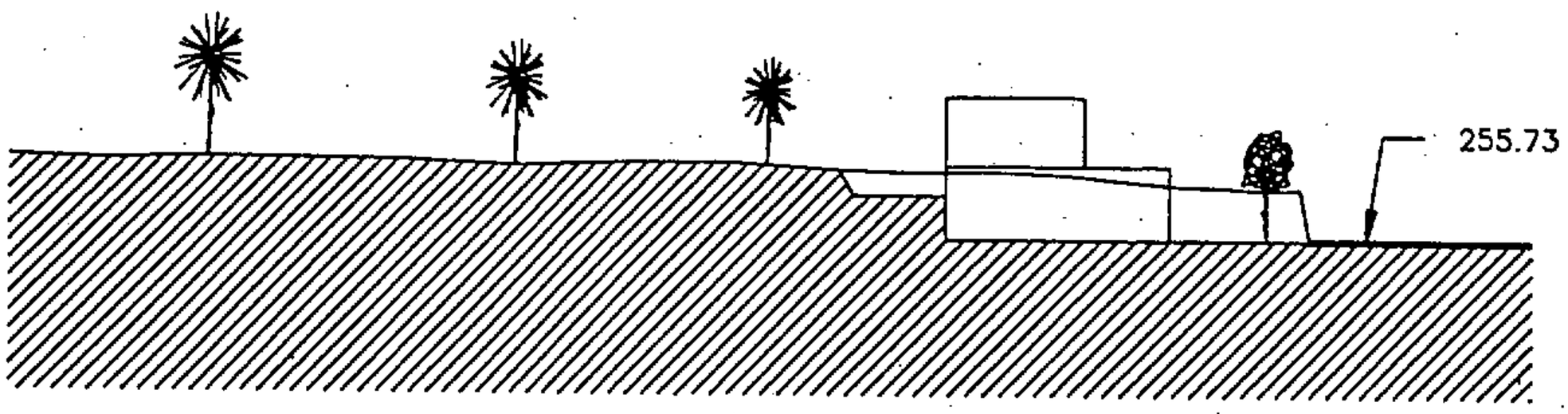
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

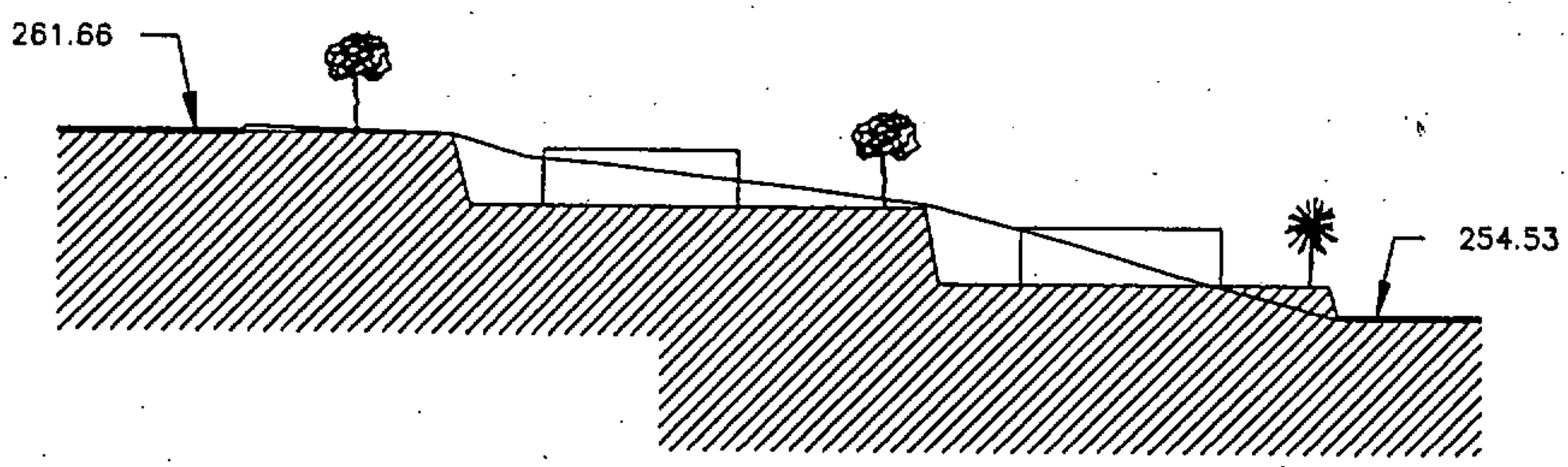
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 75 – TIPO II



PARCELA 76 – TIPO II

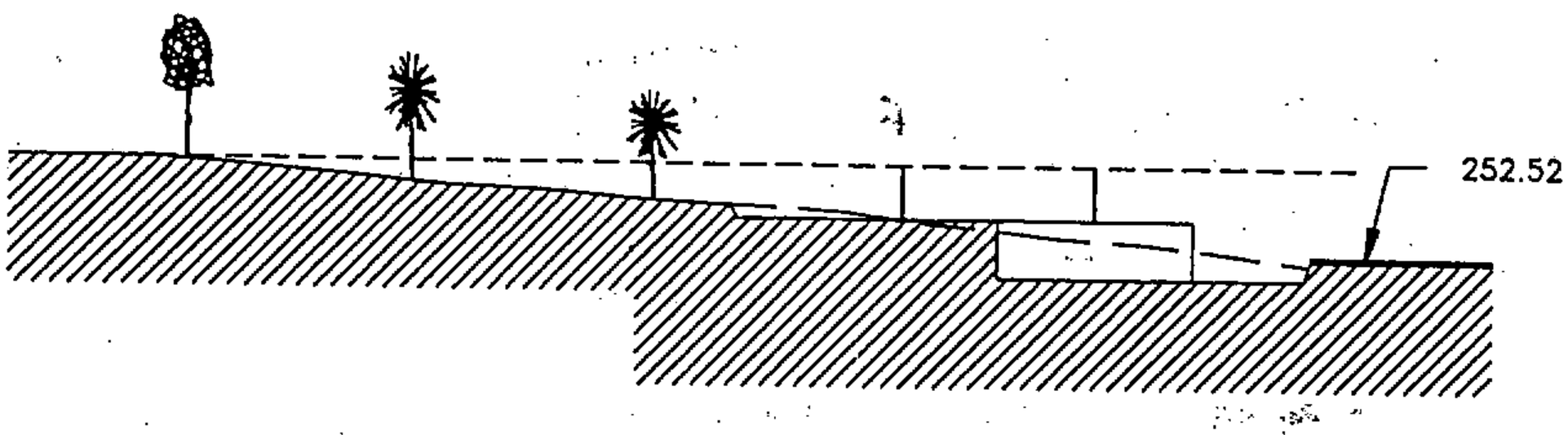
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

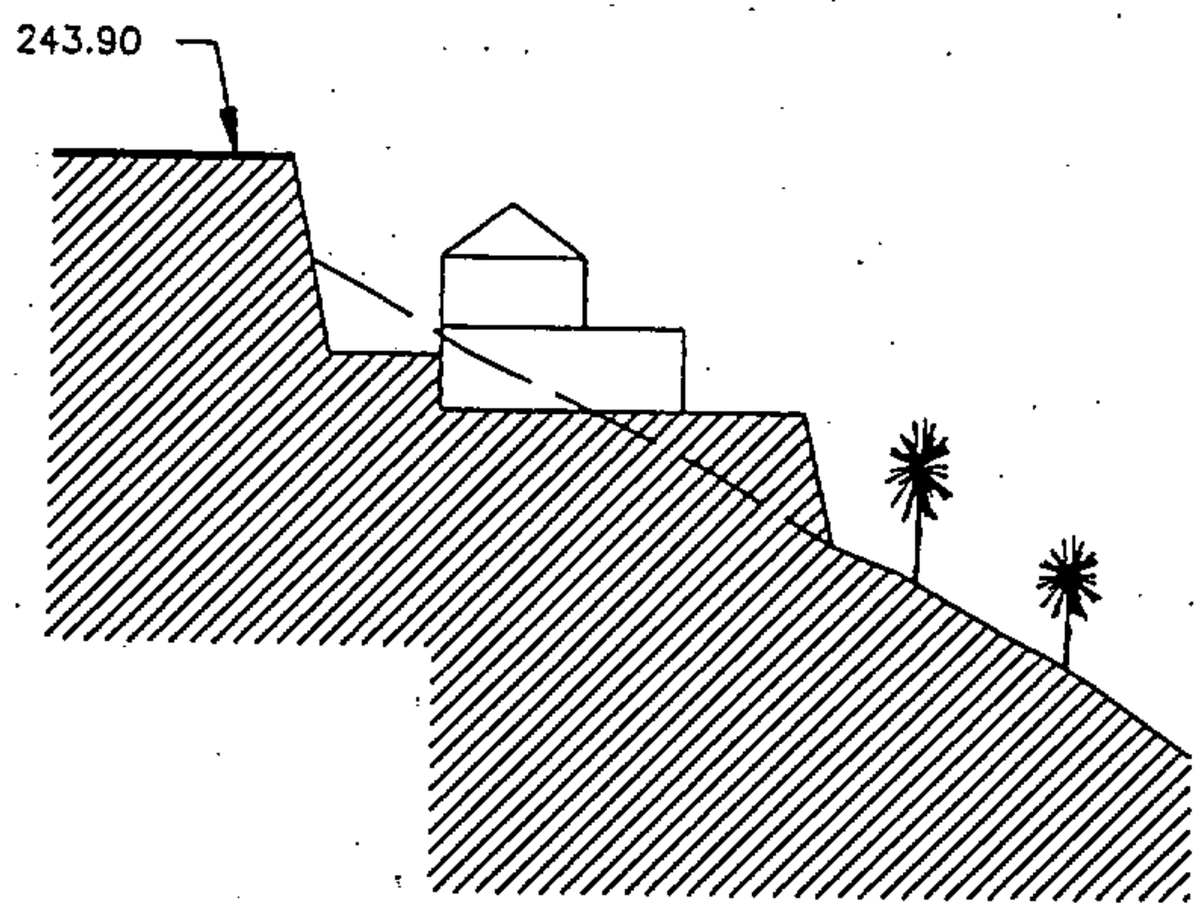
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

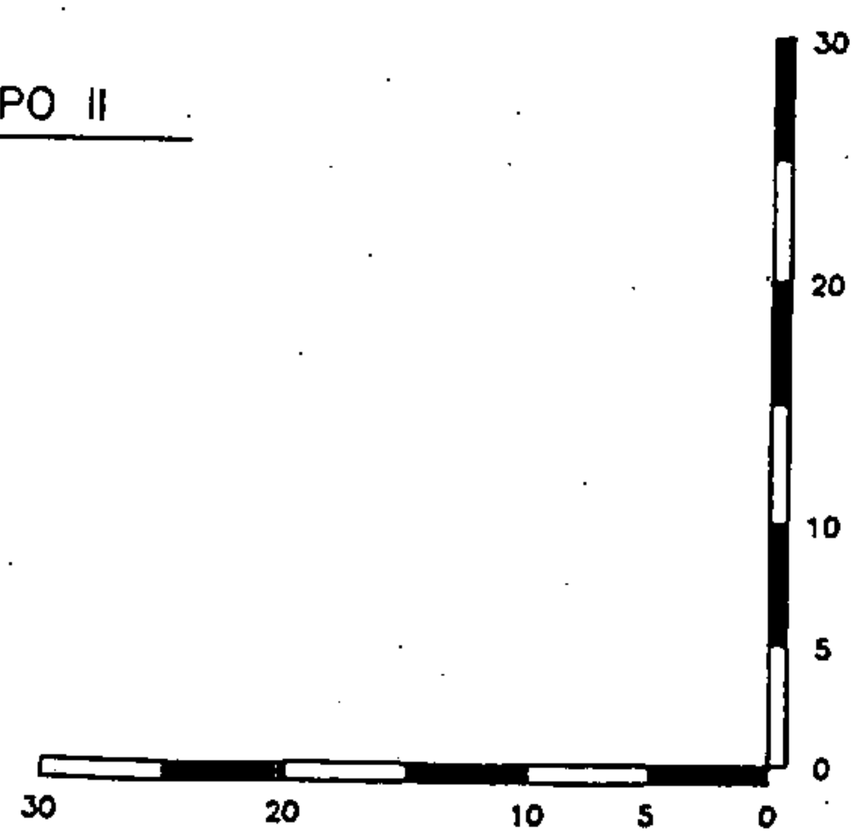


PARCELA 77 – TIPO II



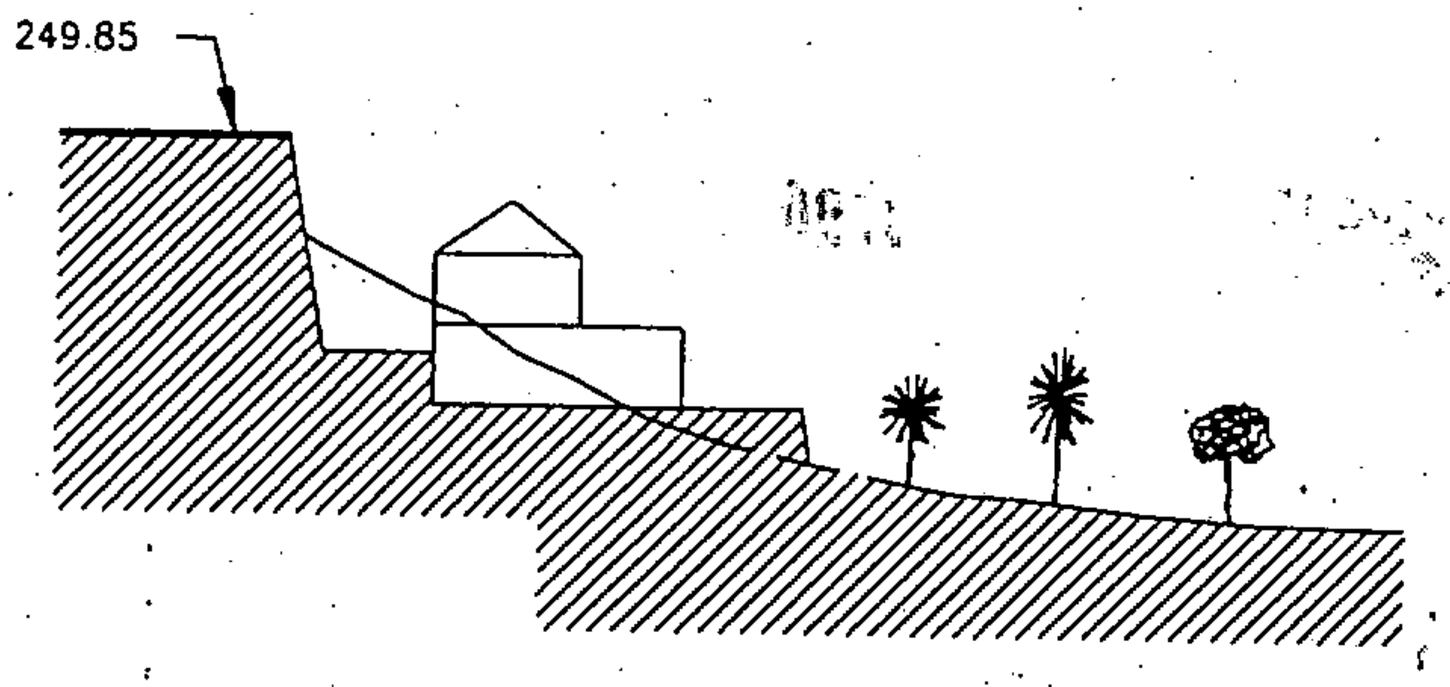
PARCELA 78 – TIPO II

TERRENO ABANCALADO

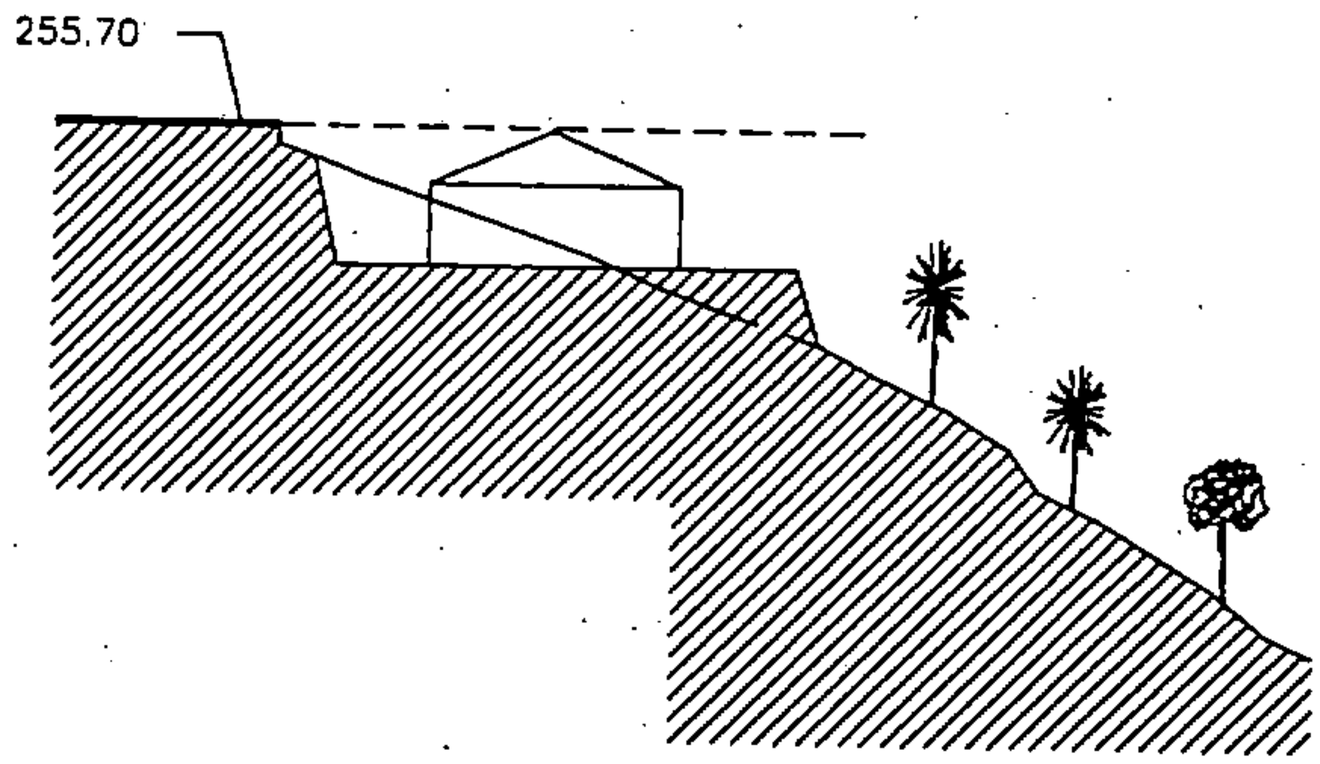


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

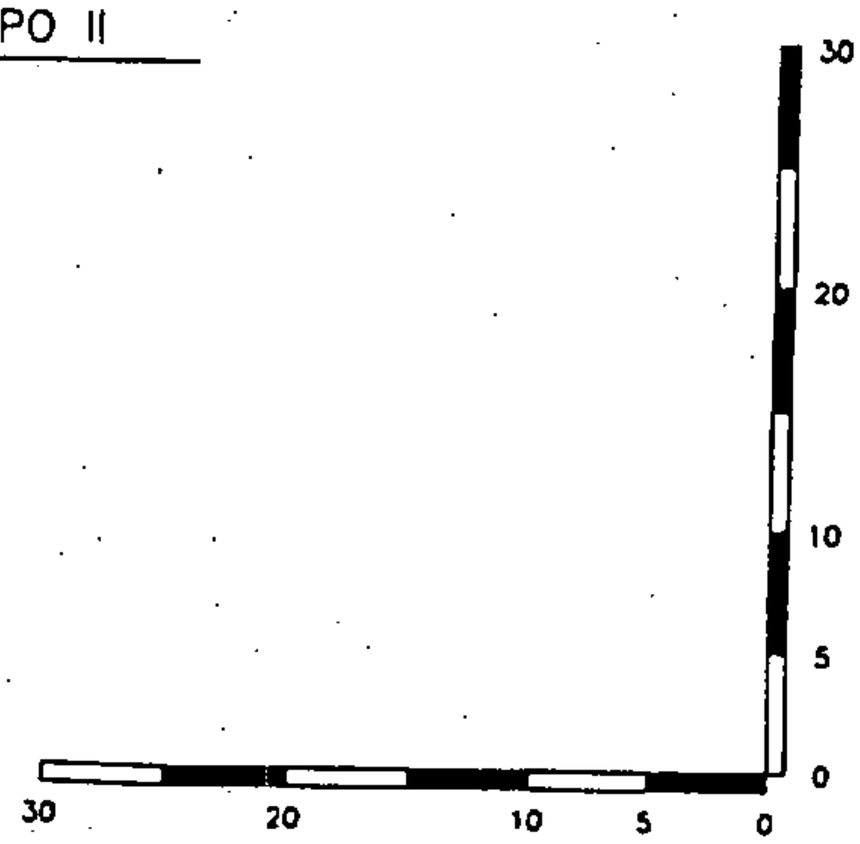


PARCELA 79 – TIPO II



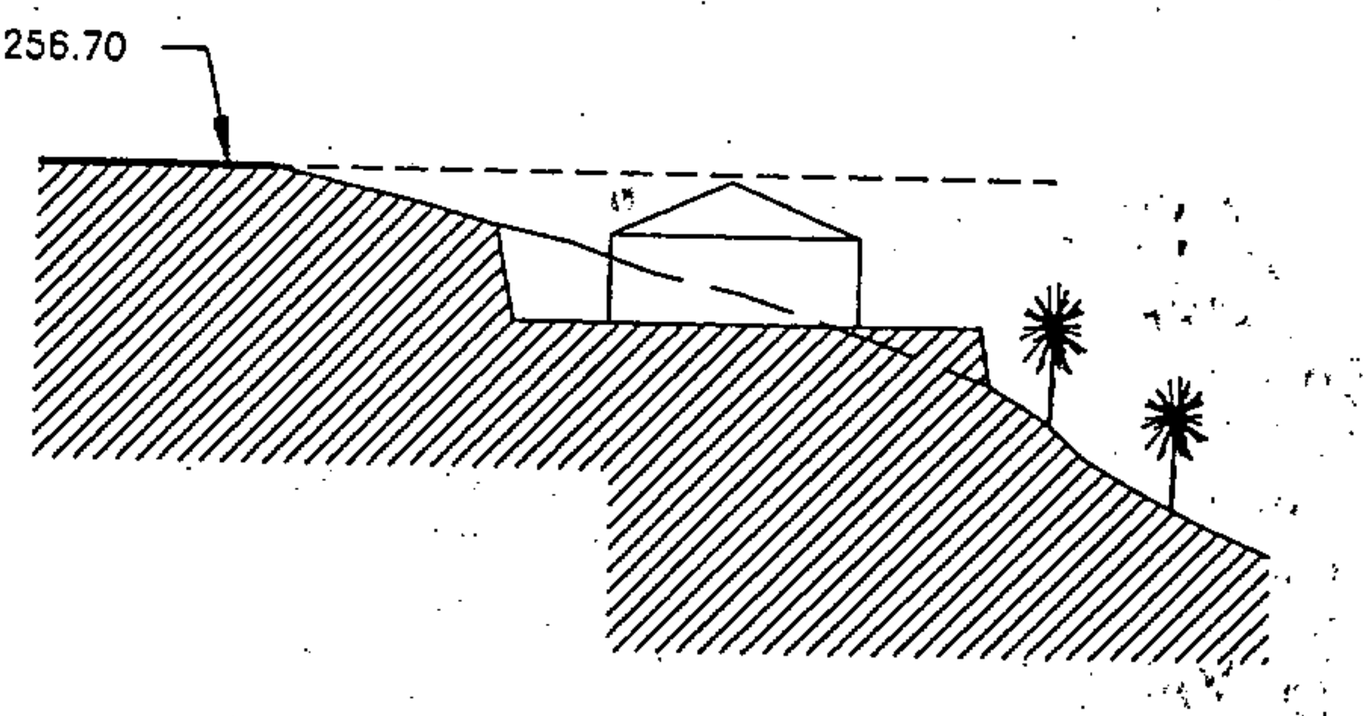
PARCELA 80 – TIPO II

TERRENO ABANCALADO

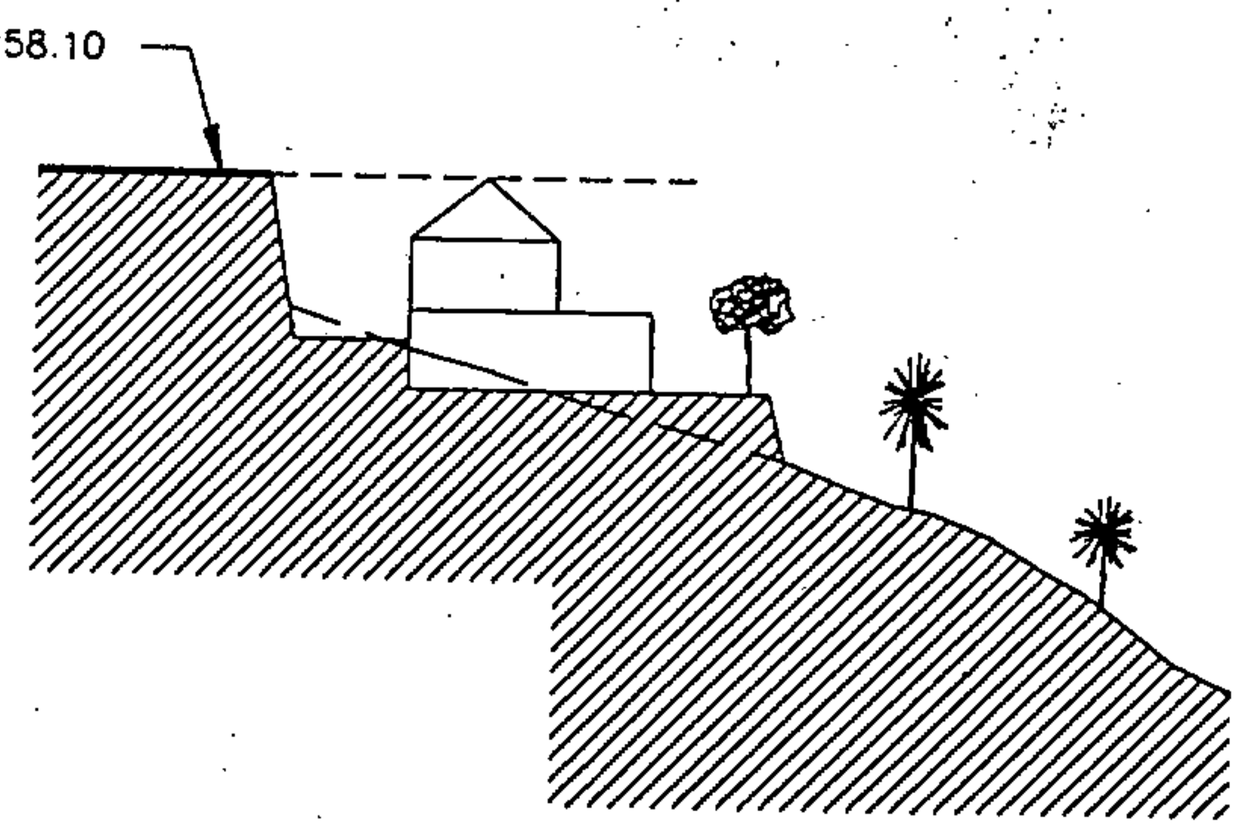


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

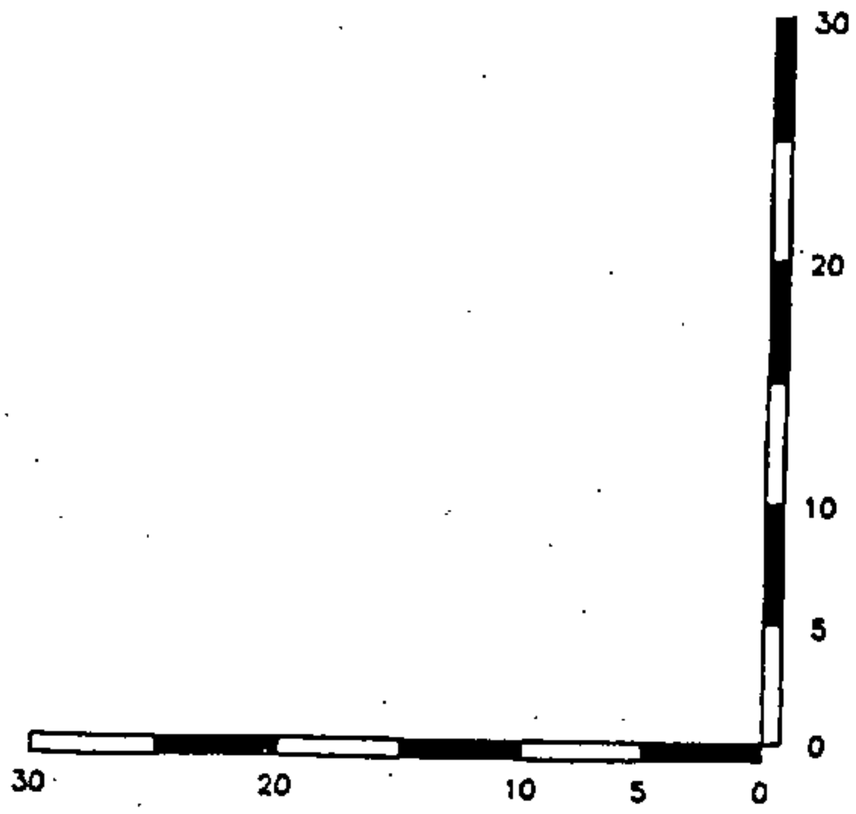


PARCELA 81 – TIPO II



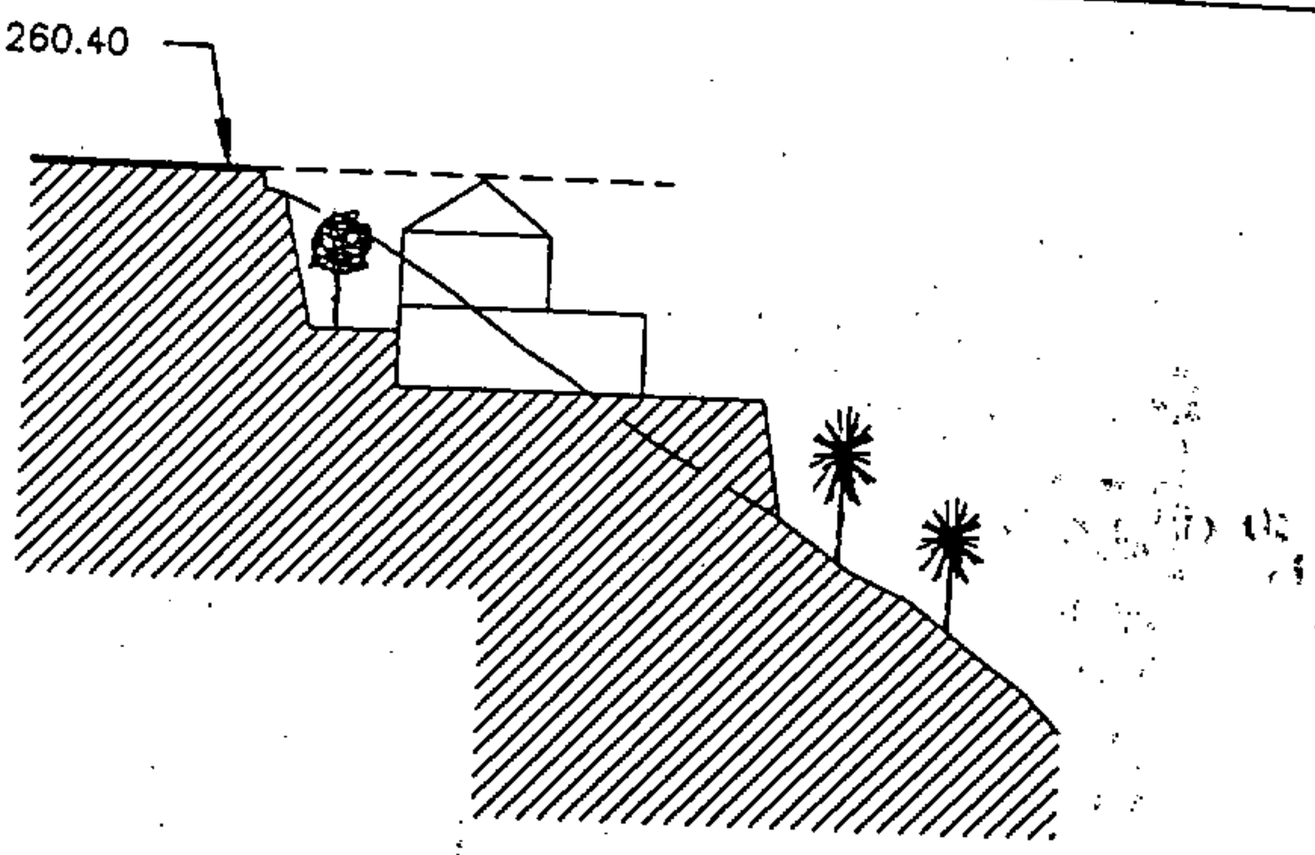
PARCELA 82 – TIPO II

TERRENO ABANCALADO

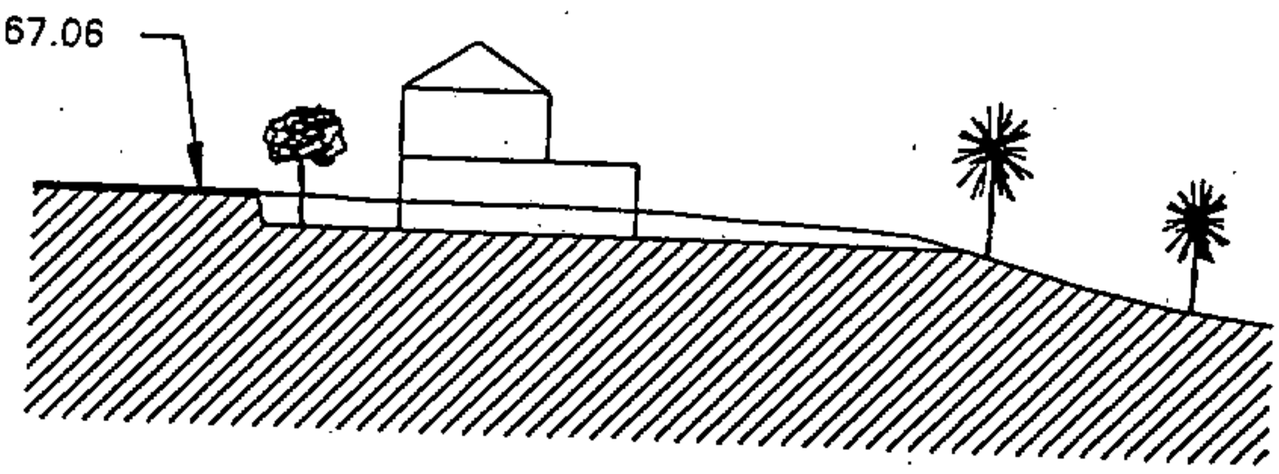


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 83 – TIPO II



PARCELA 84 – TIPO II

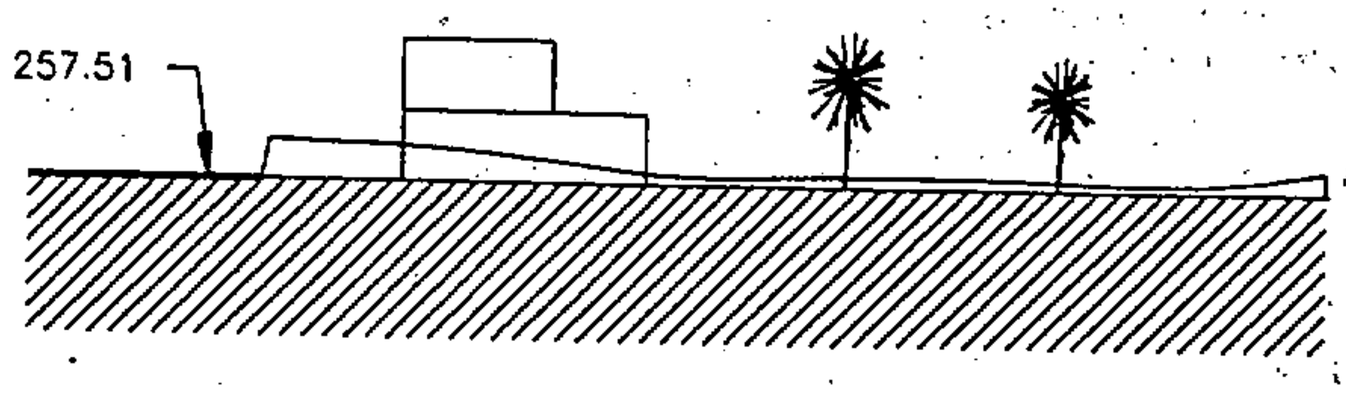
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

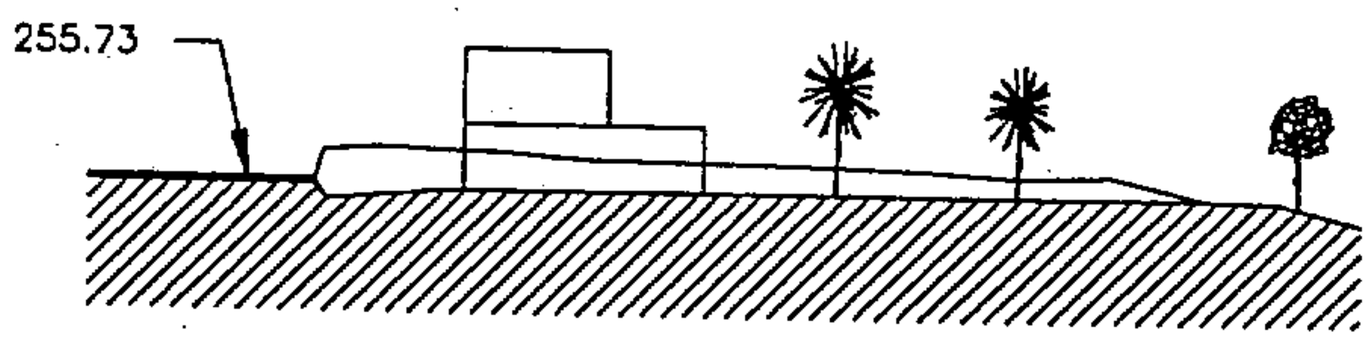
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 85 – TIPO II



PARCELA 86 – TIPO II

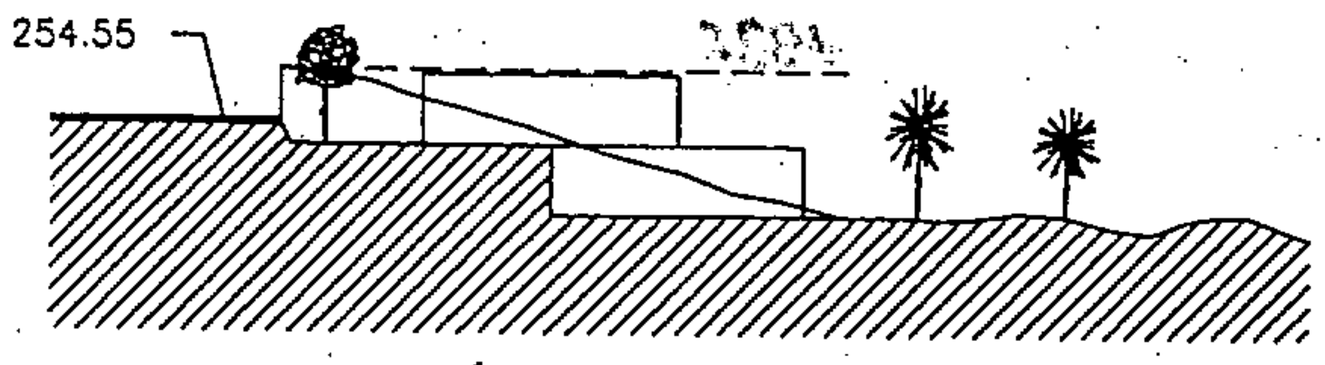
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

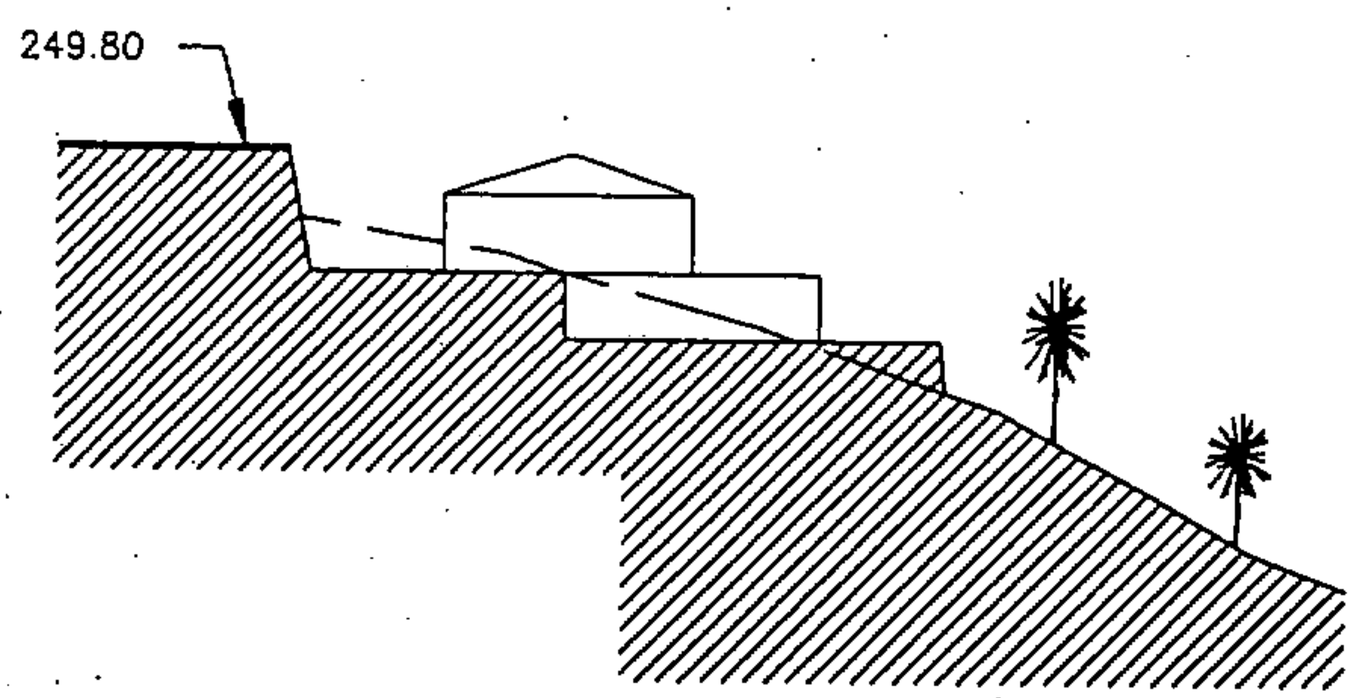
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 87 – TIPO II



PARCELA 88 – TIPO II

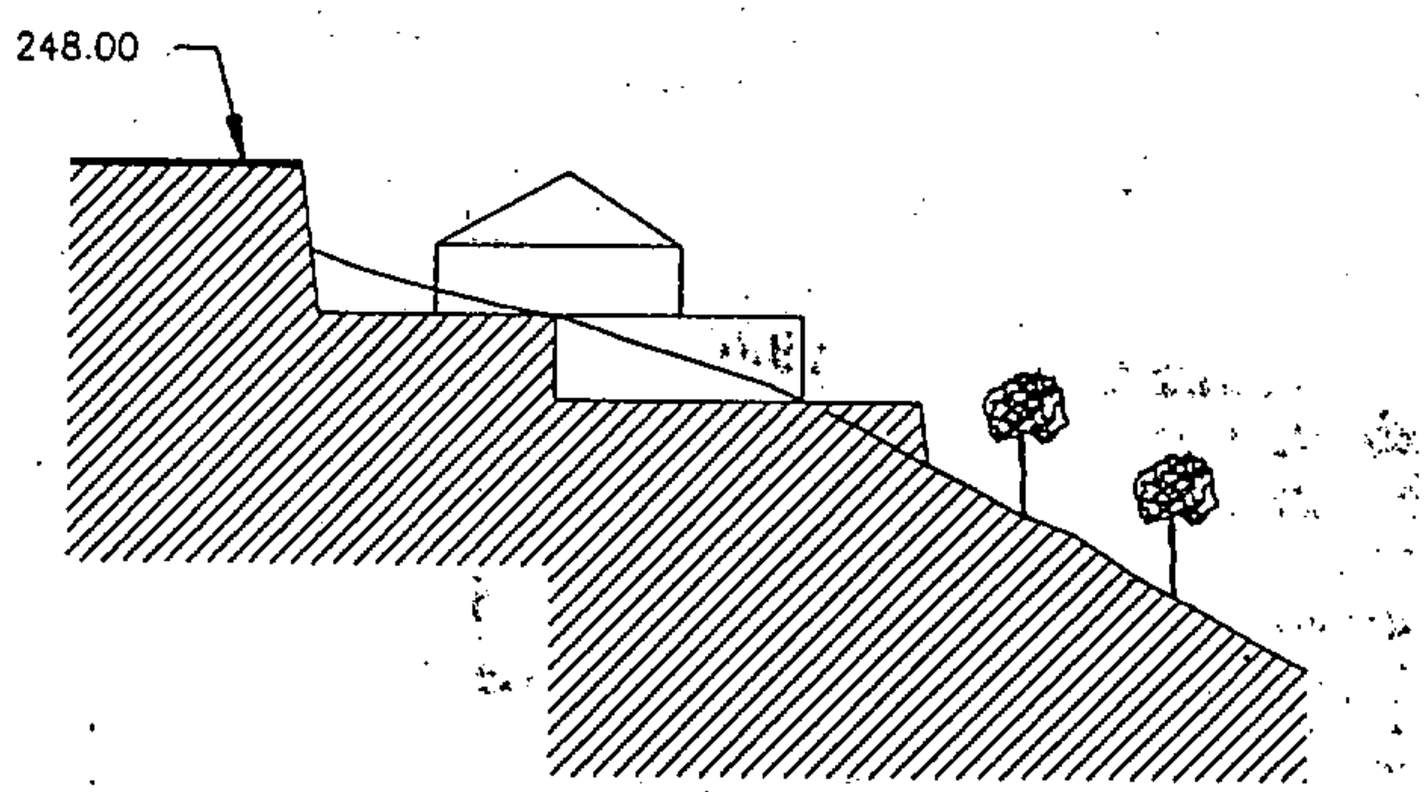
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

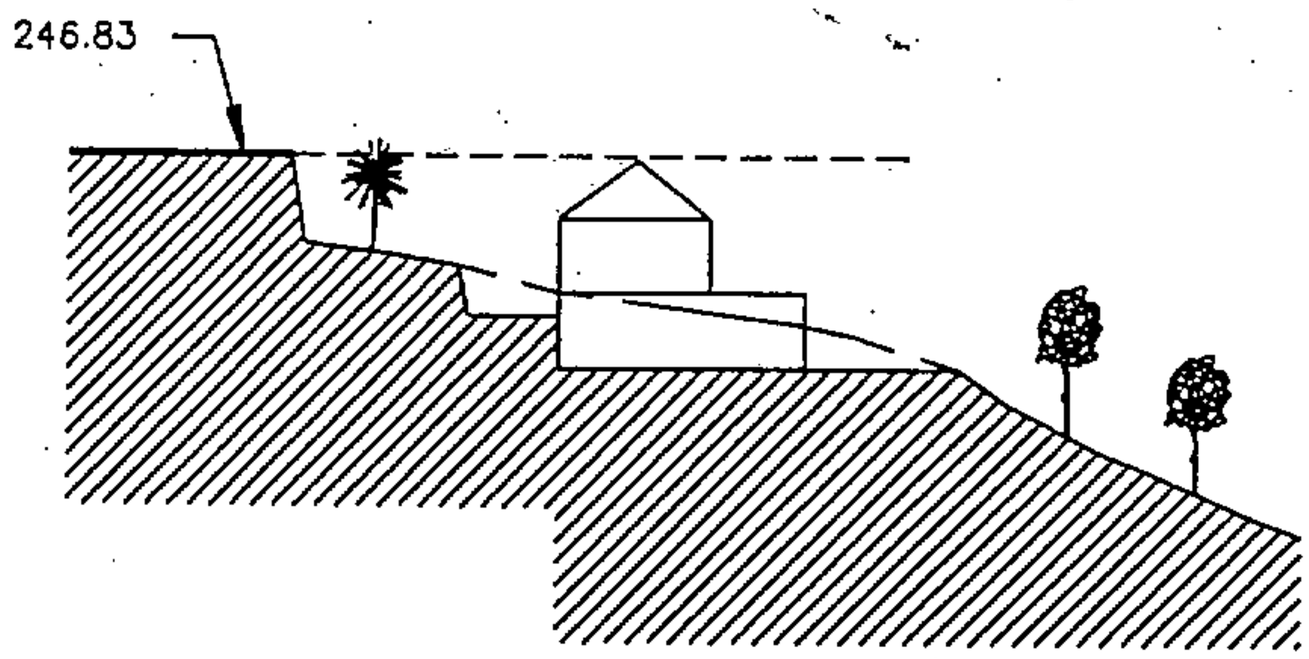
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 89 – TIPO II



PARCELA 90 – TIPO II

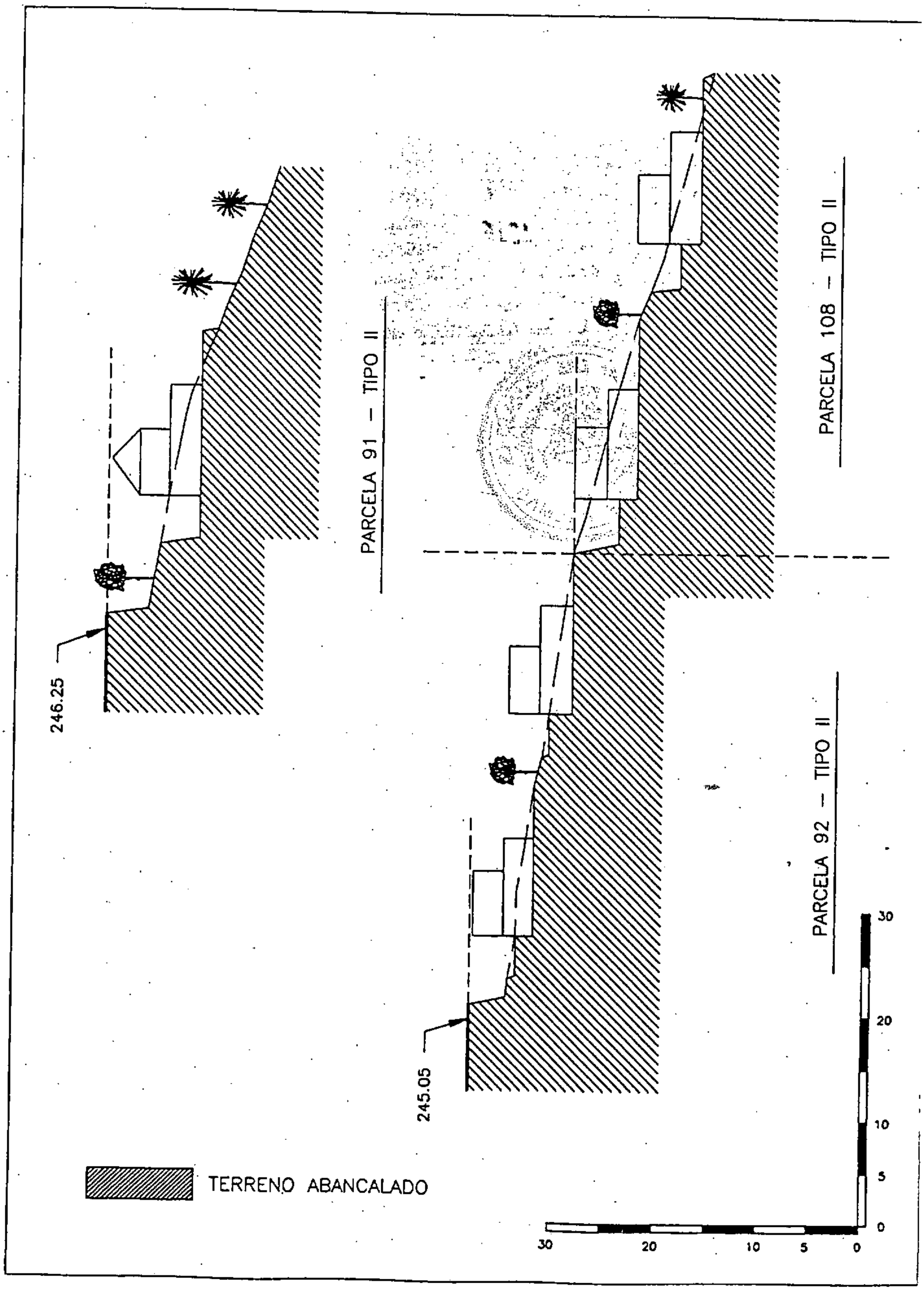
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

30 20 10 5 0

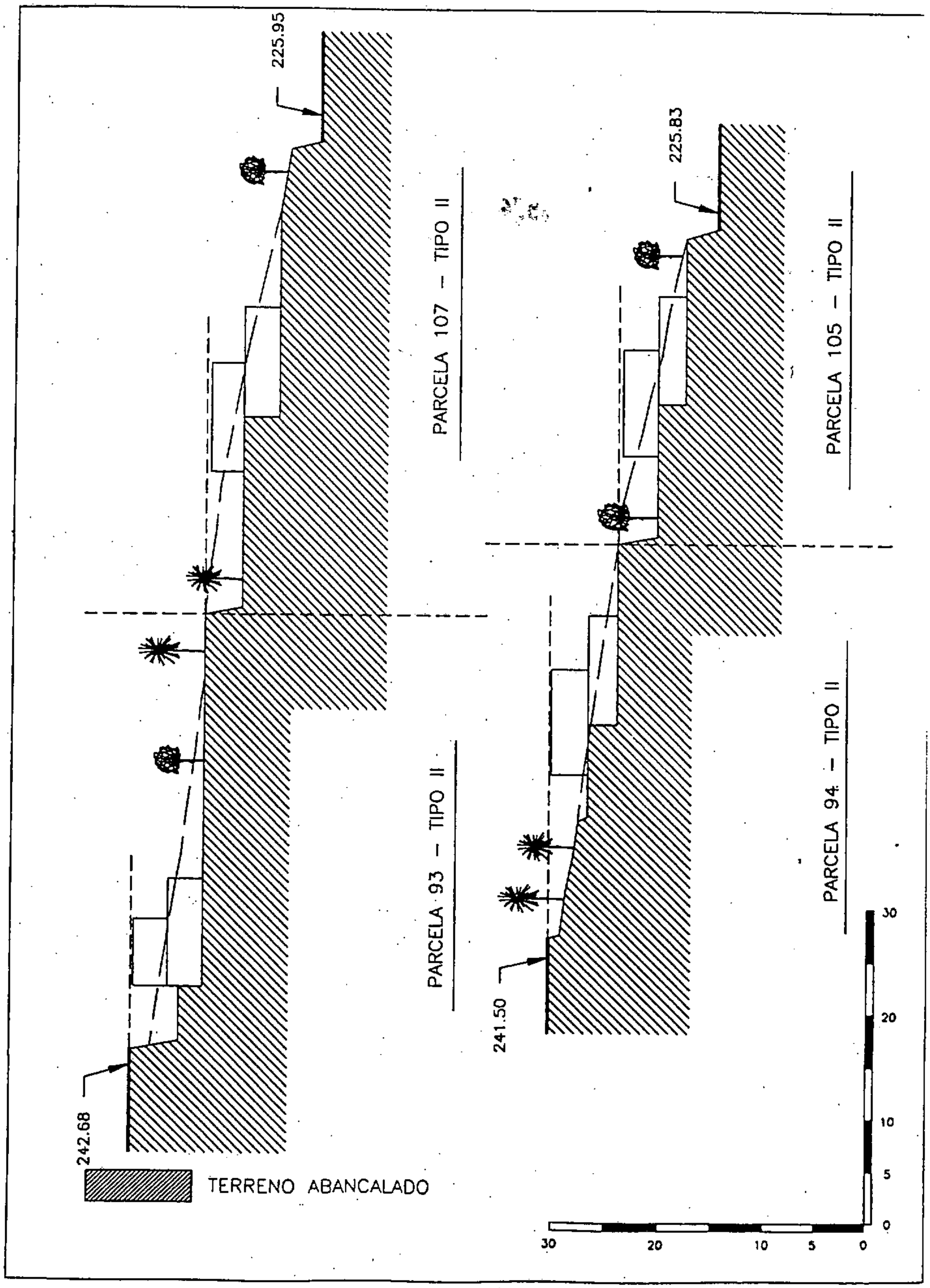
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



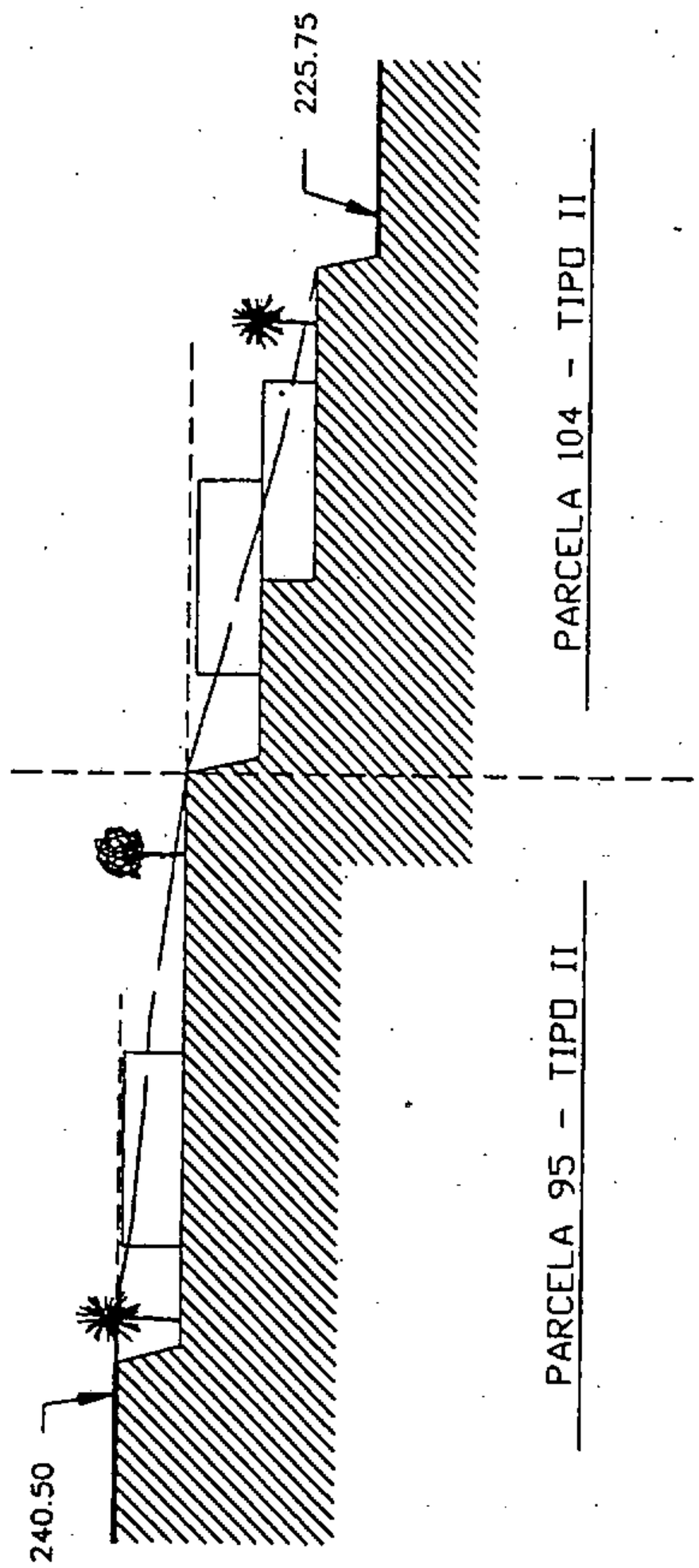
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



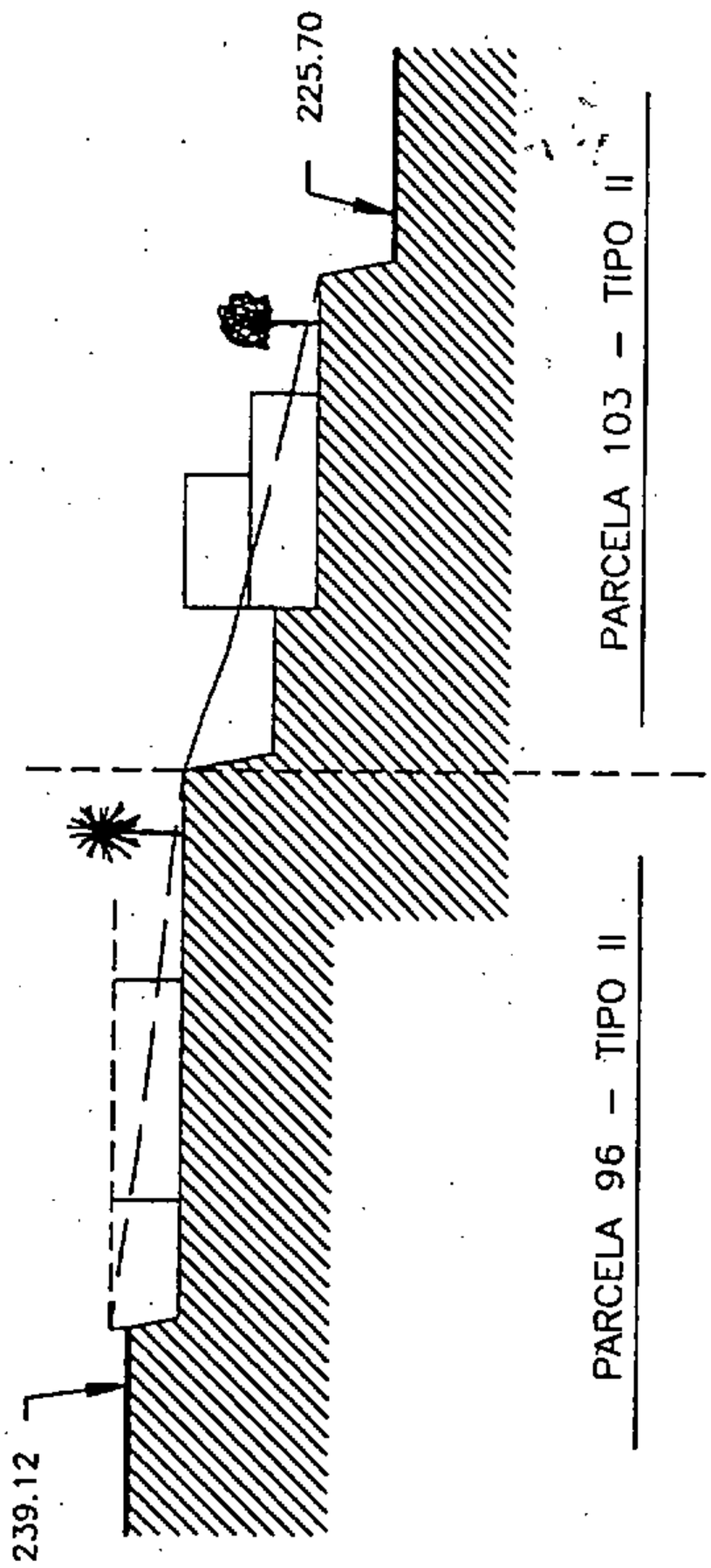
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 104 - TIPO II

PARCELA 95 - TIPO II



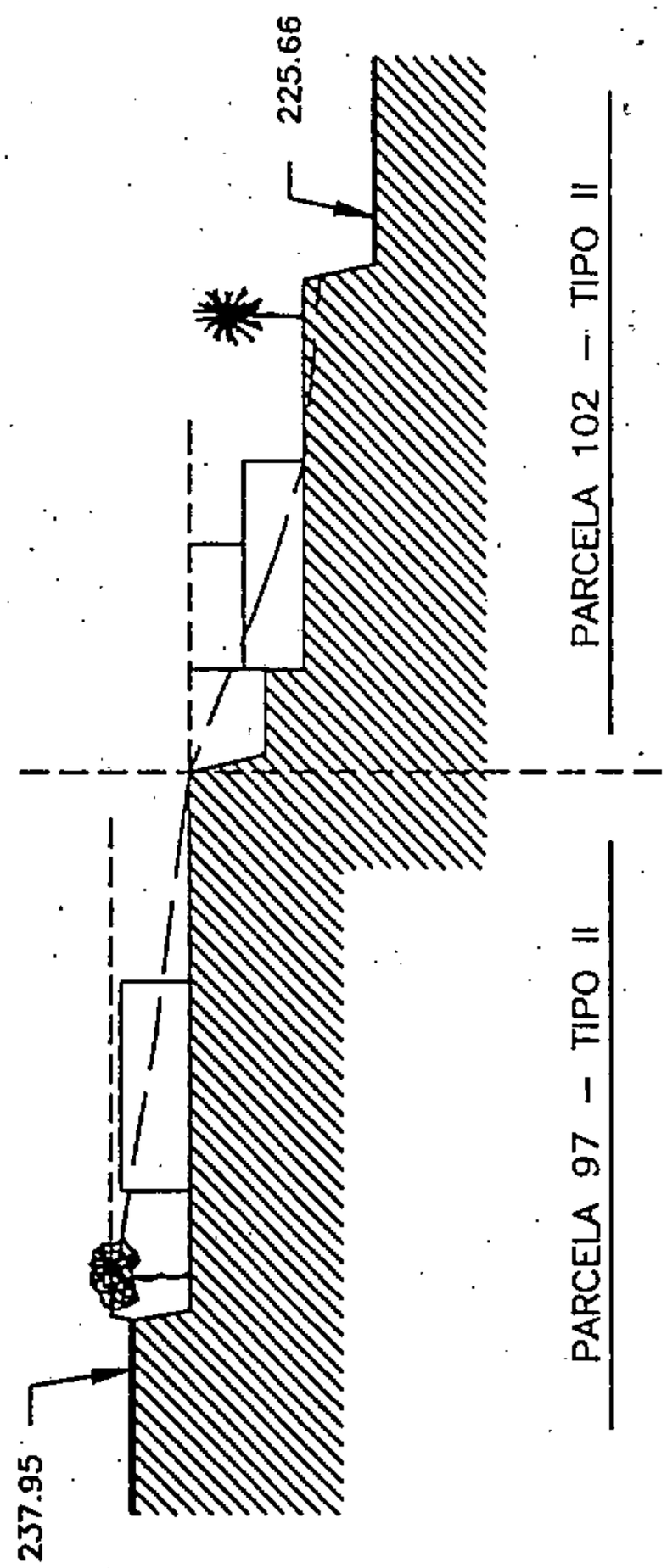
PARCELA 103 - TIPO II

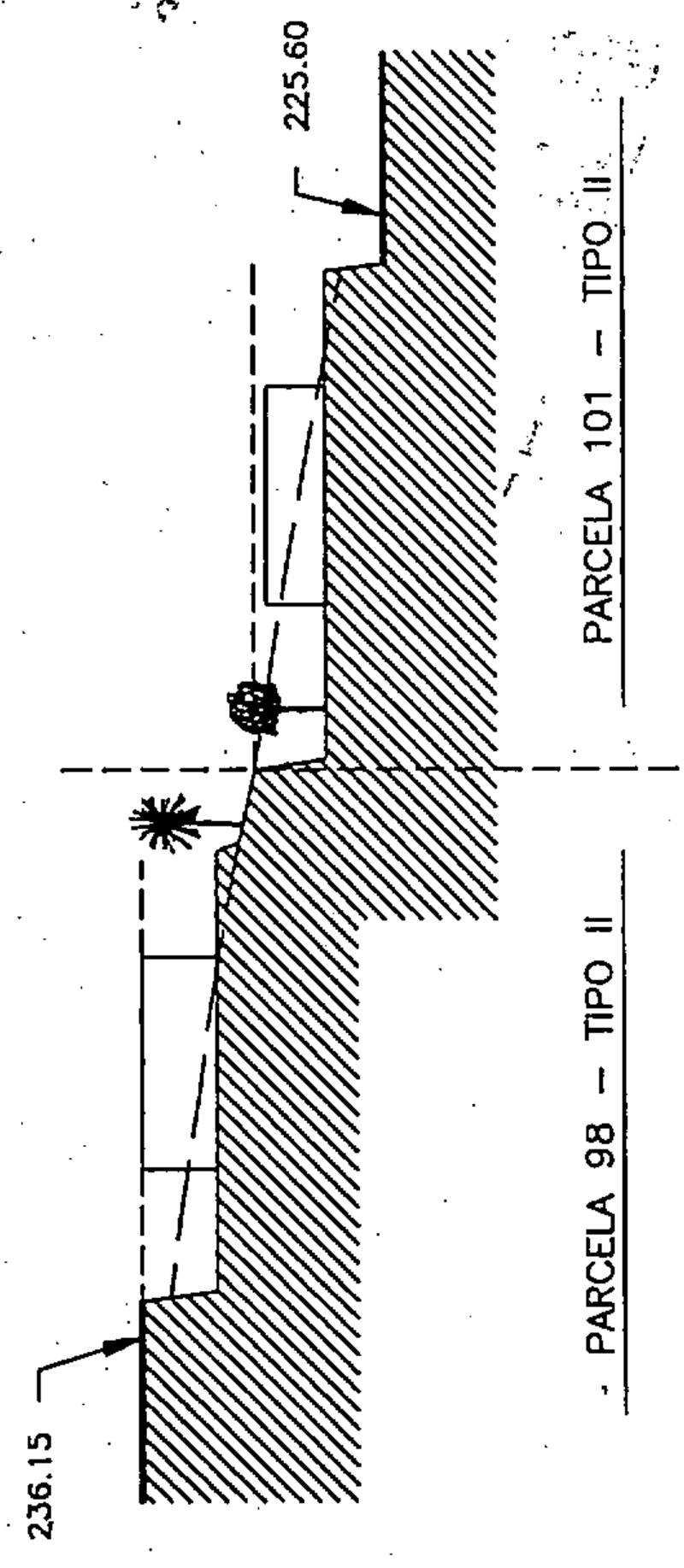
PARCELA 96 - TIPO II

TERRENO ABANCALADO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA





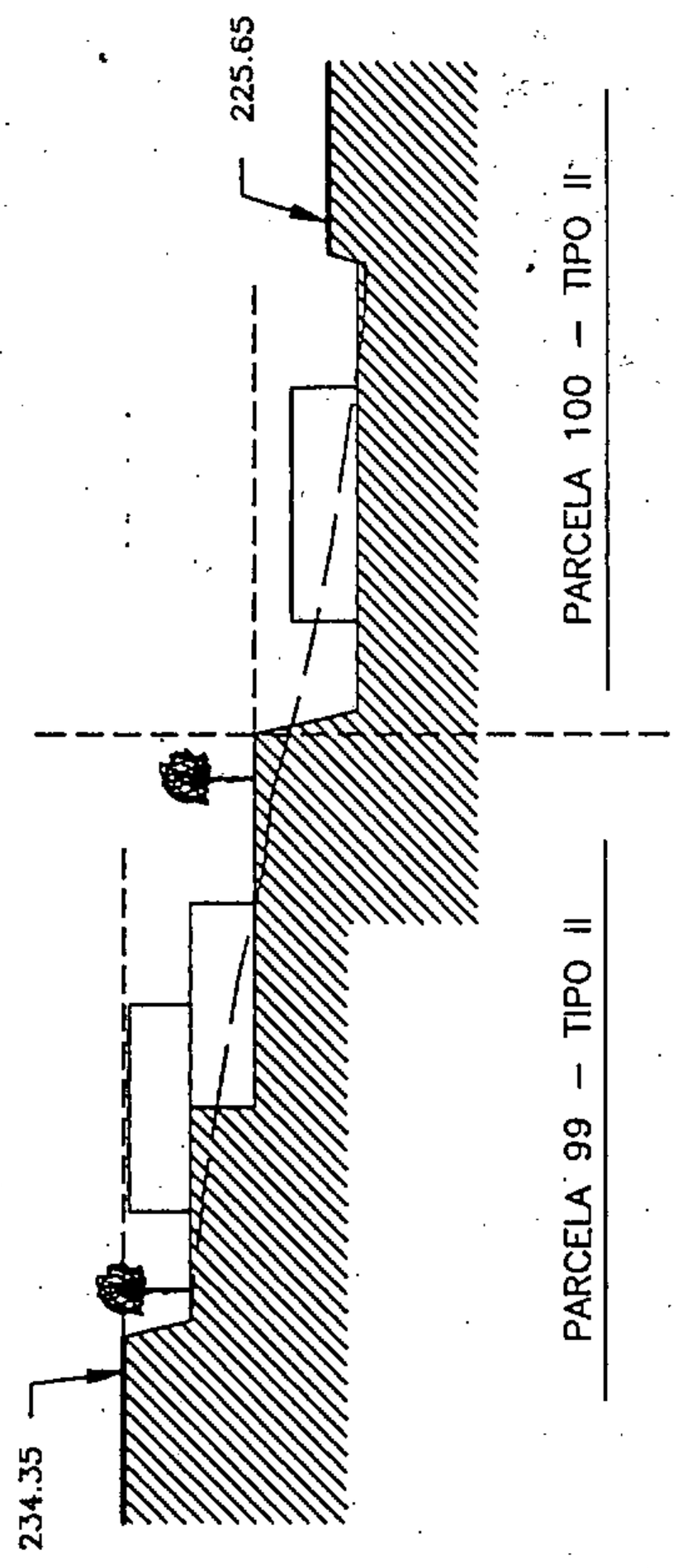
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

0 5 10 20 30

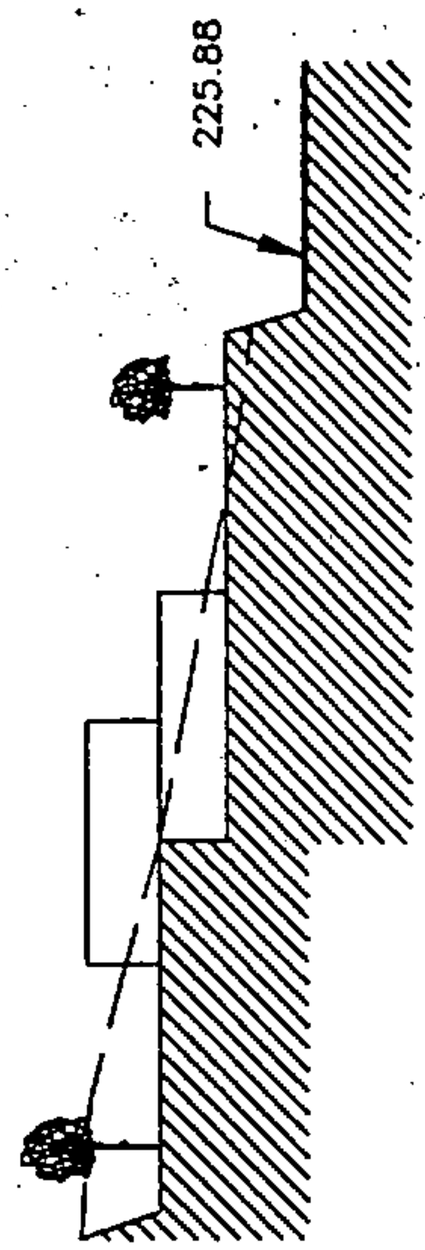
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



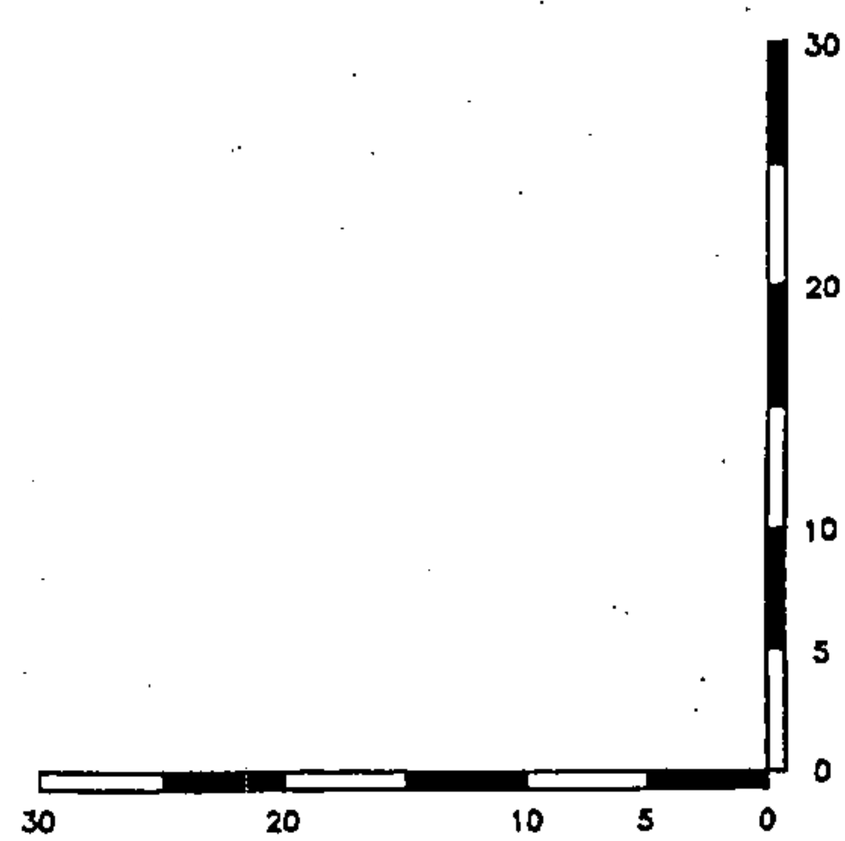
PARCELA 100 – TIPO II

PARCELA 99 – TIPO II



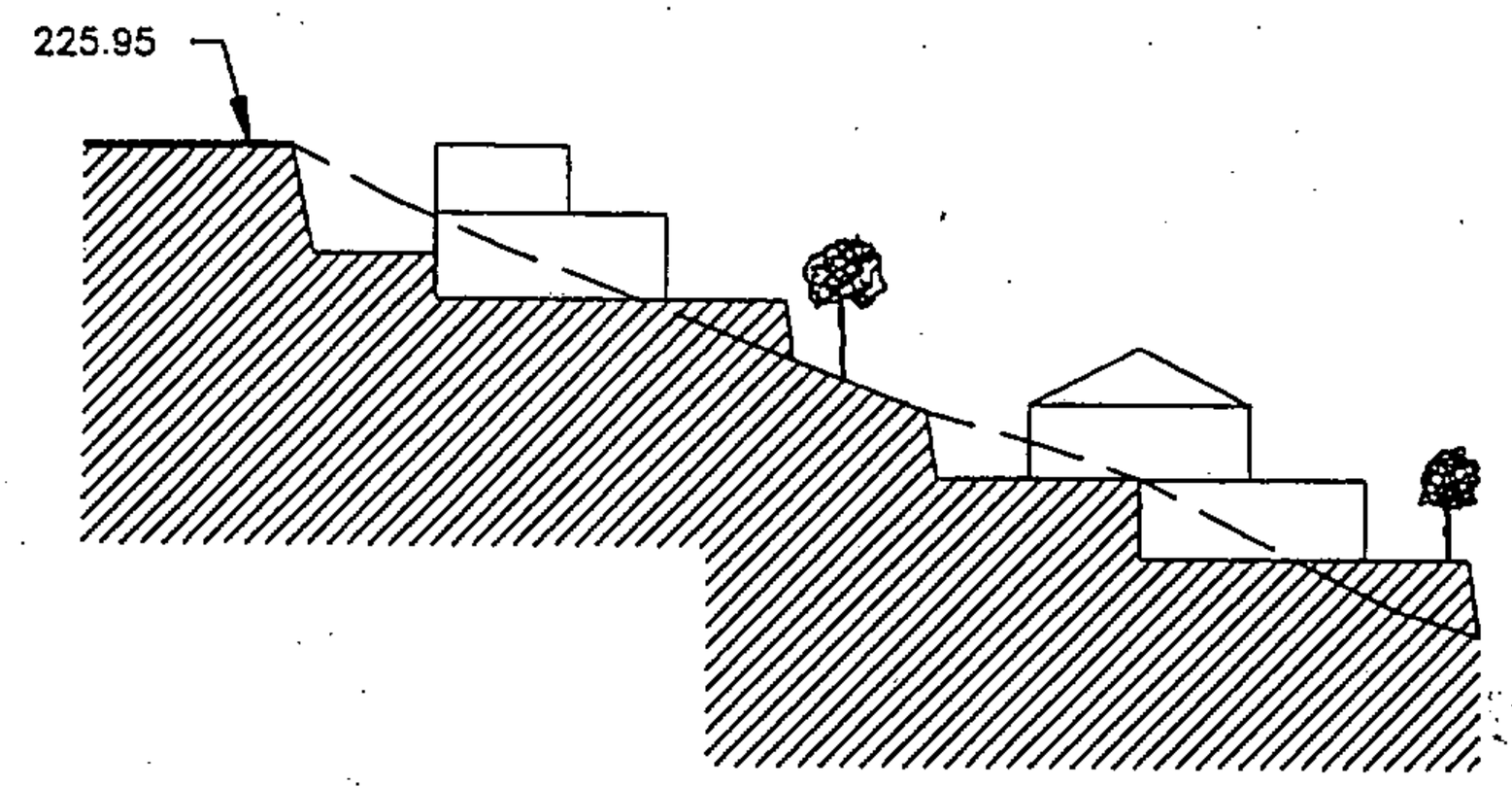
PARCELA 106 – TIPO II

TERRENO ABANCALADO

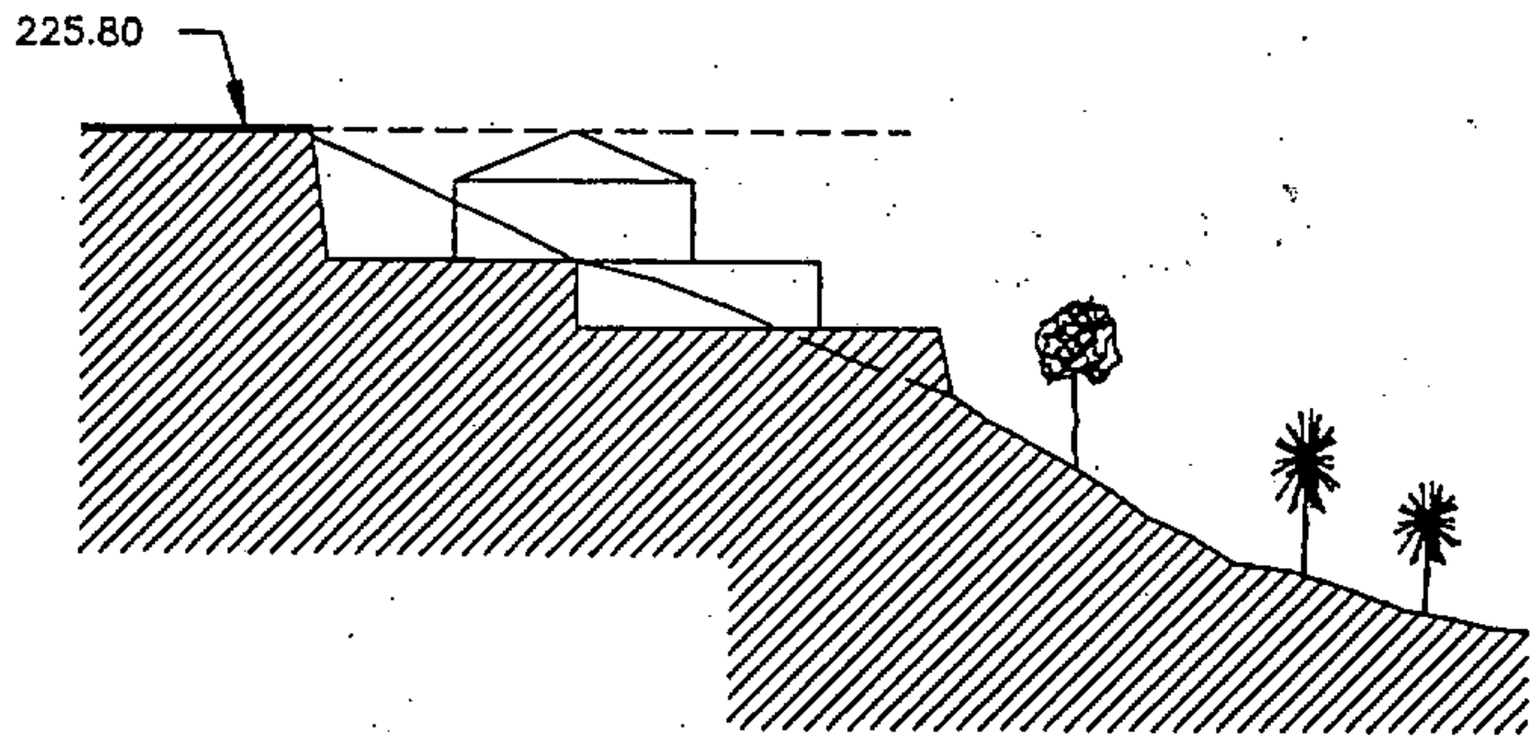


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

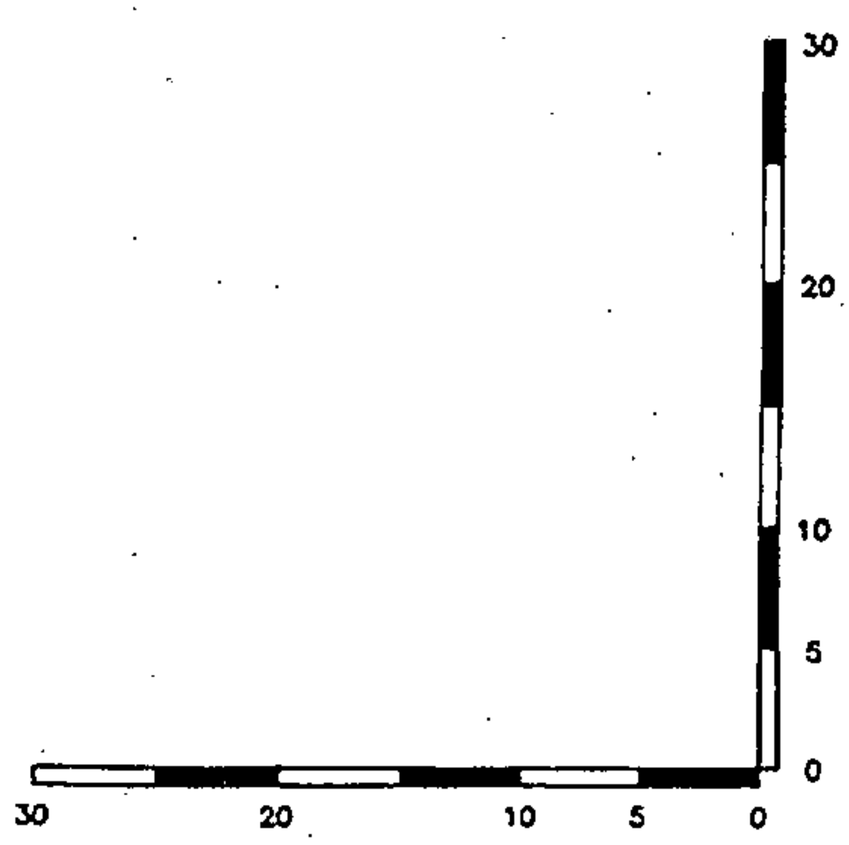


PARCELA 109 – TIPO II



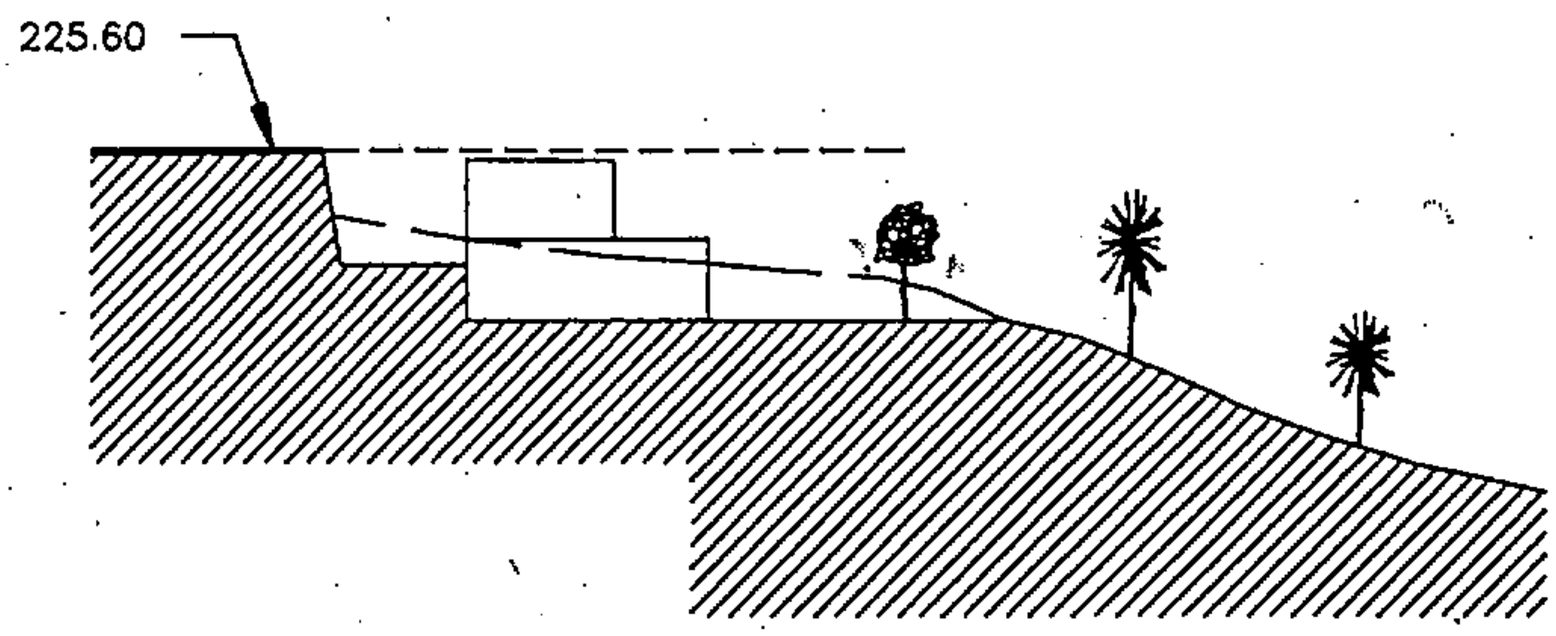
PARCELA 110 – TIPO II

TERRENO ABANCALADO

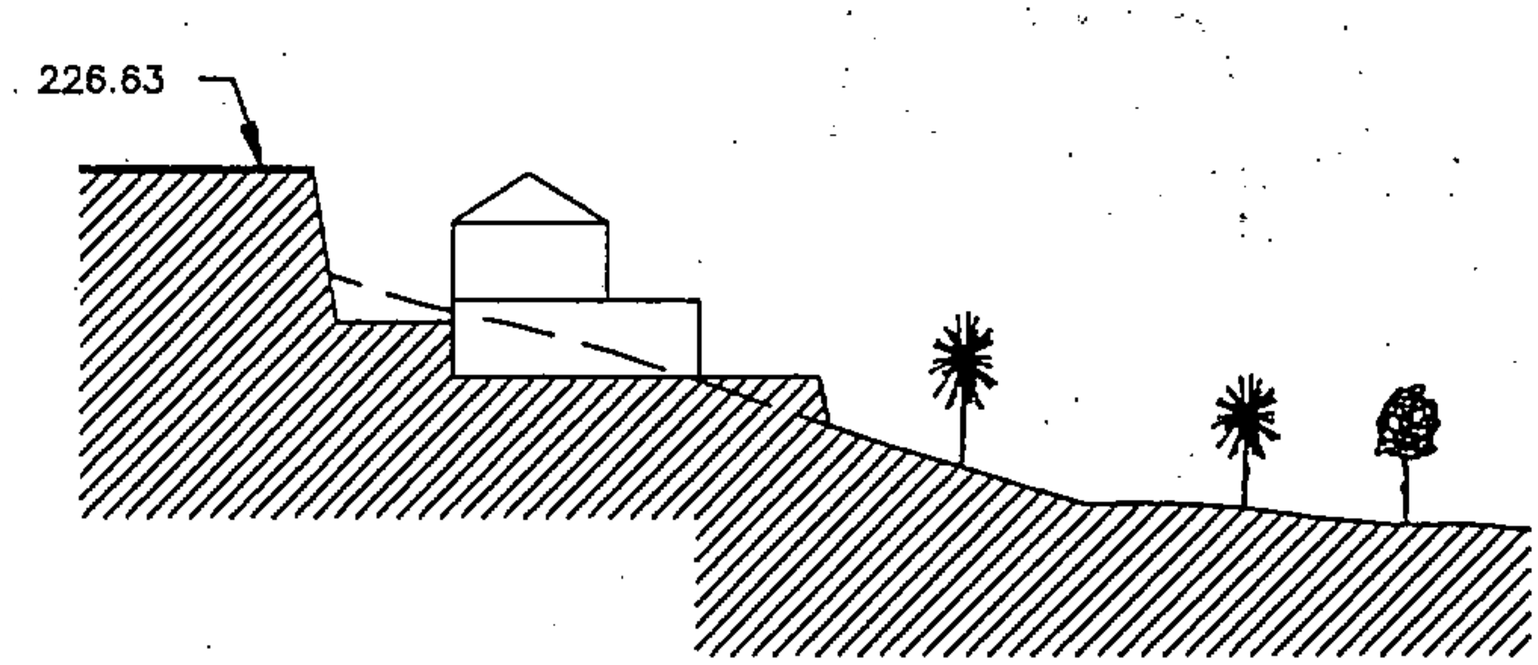


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 111 – TIPO II



PARCELA 112 – TIPO II

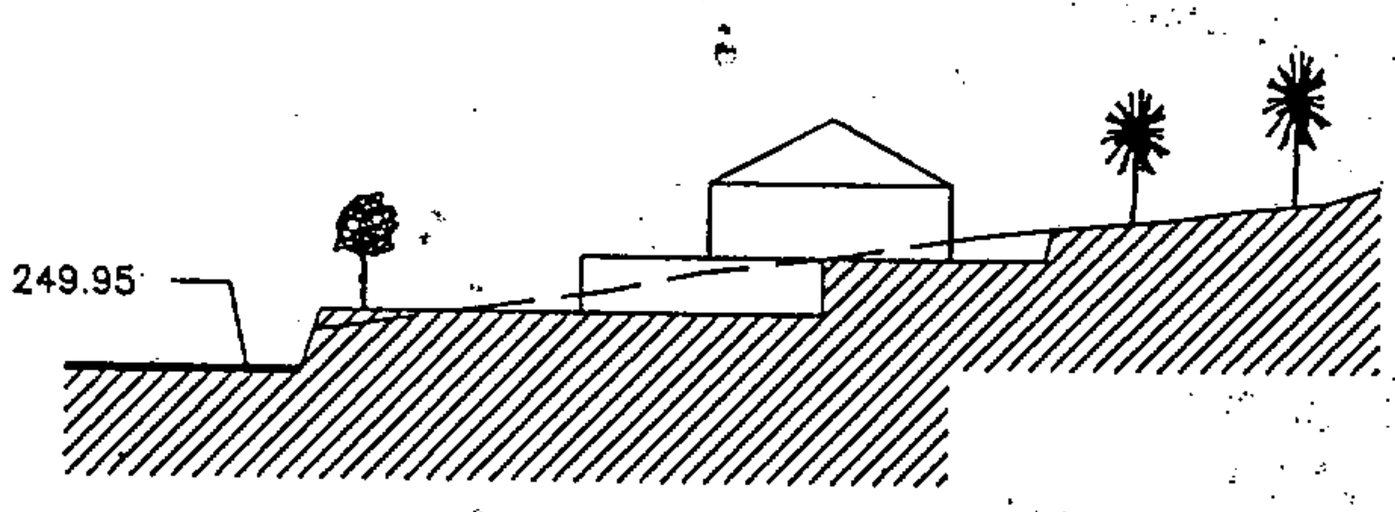
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

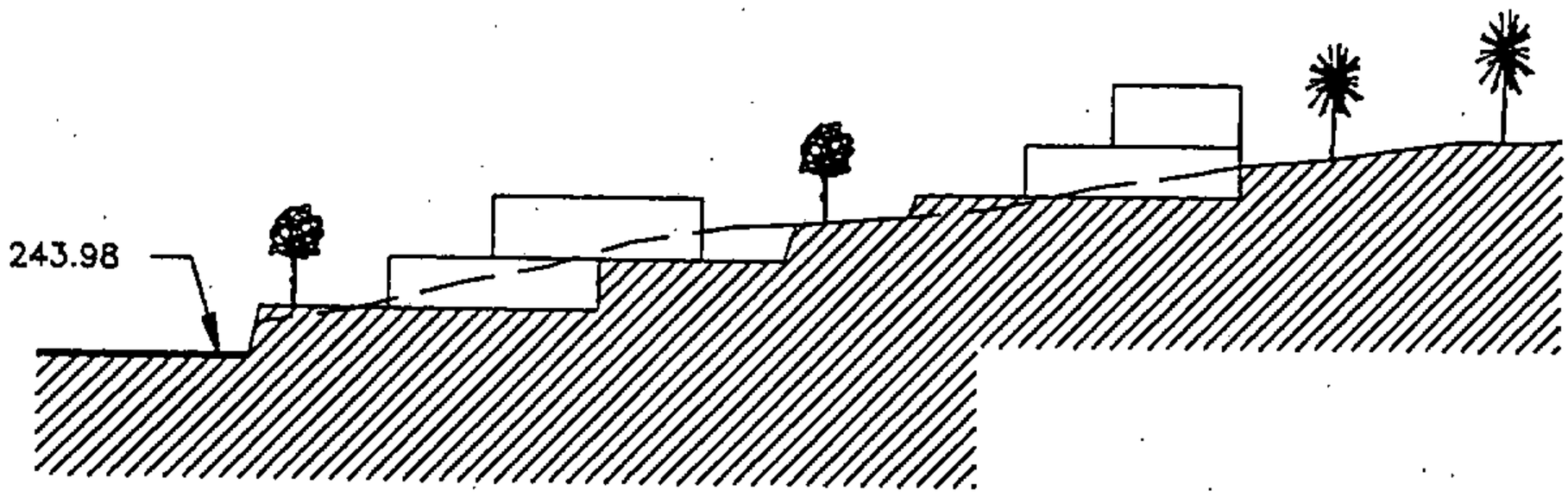
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 113 – TIPO II



PARCELA 114 – TIPO II

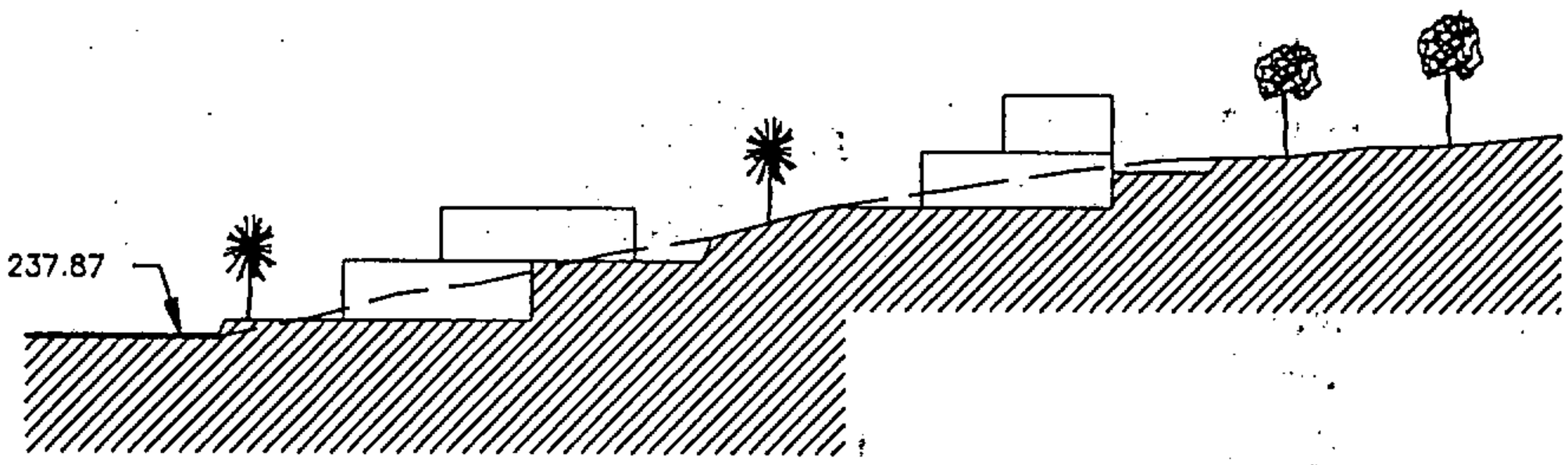
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

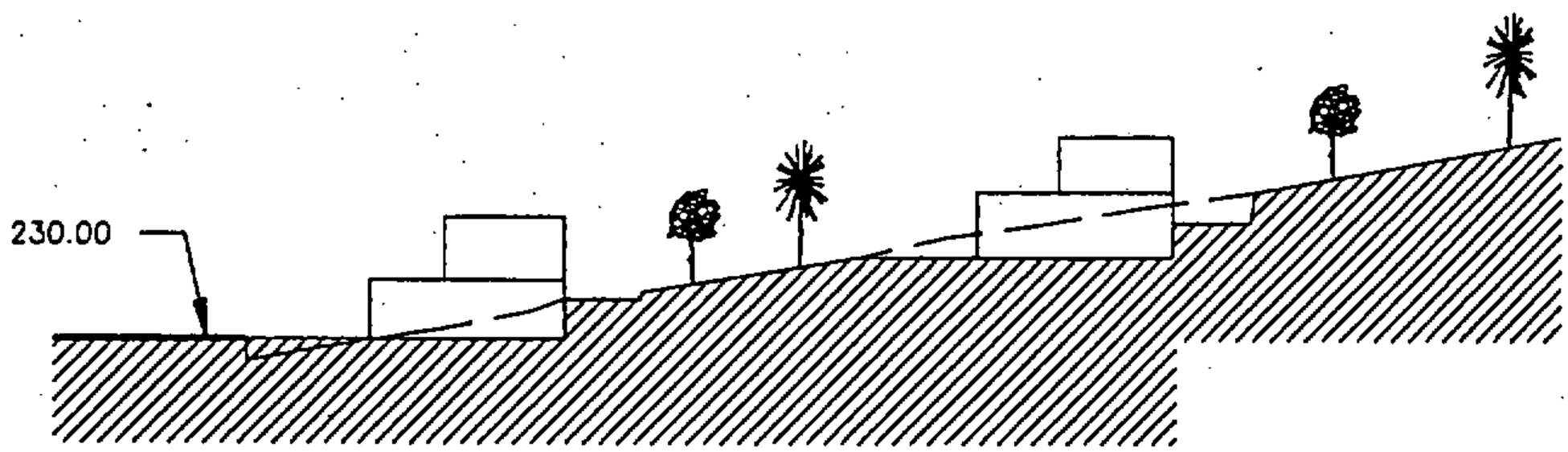
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA 115 – TIPO II



PARCELA 116 – TIPO II

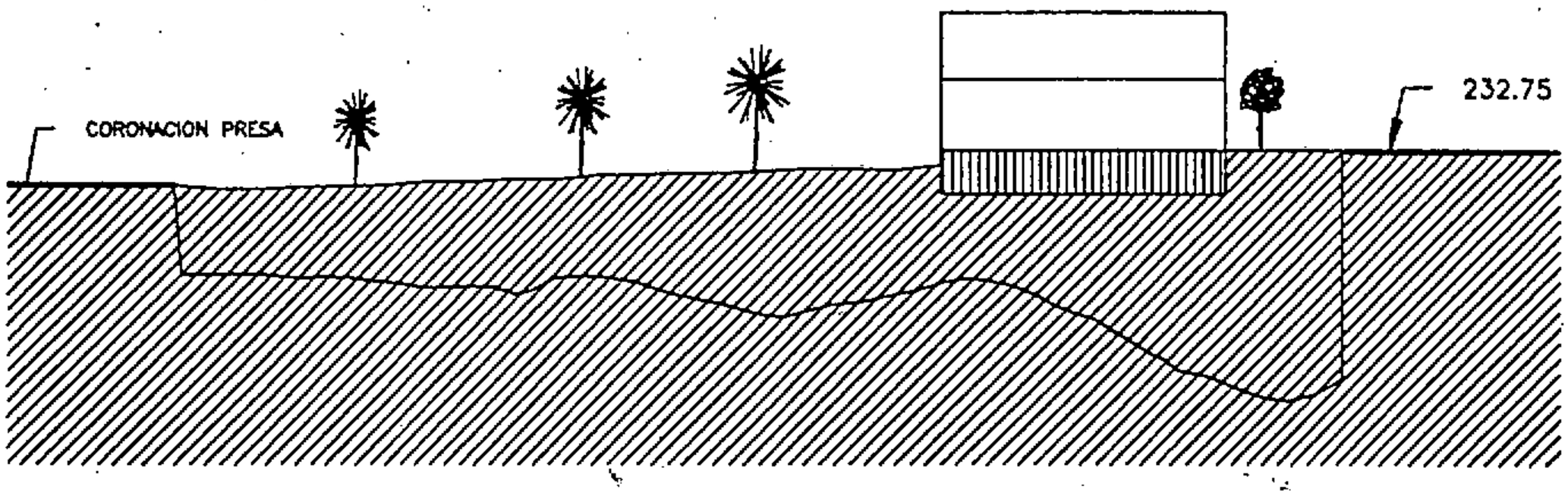
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

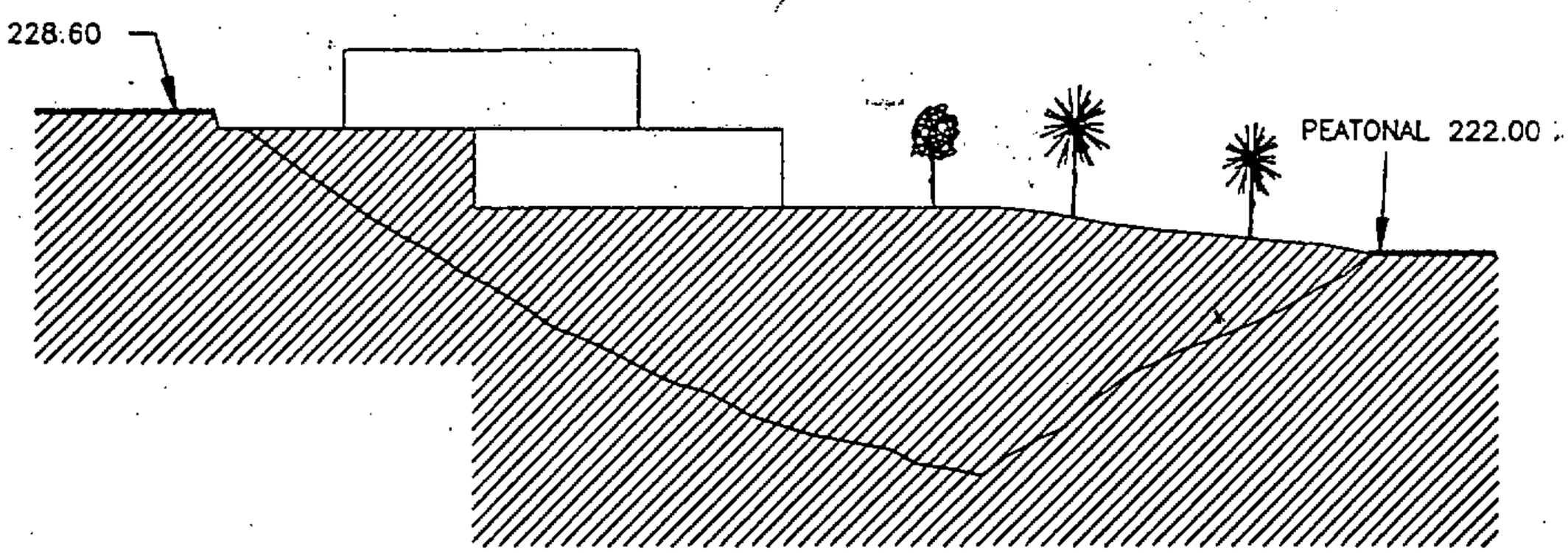
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

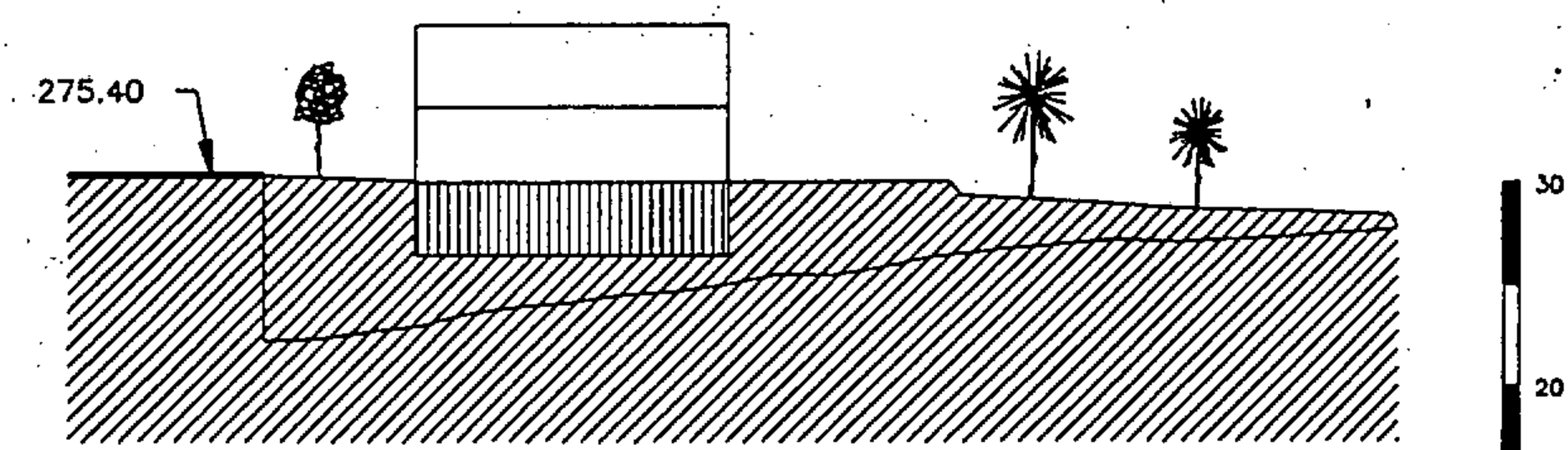
SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



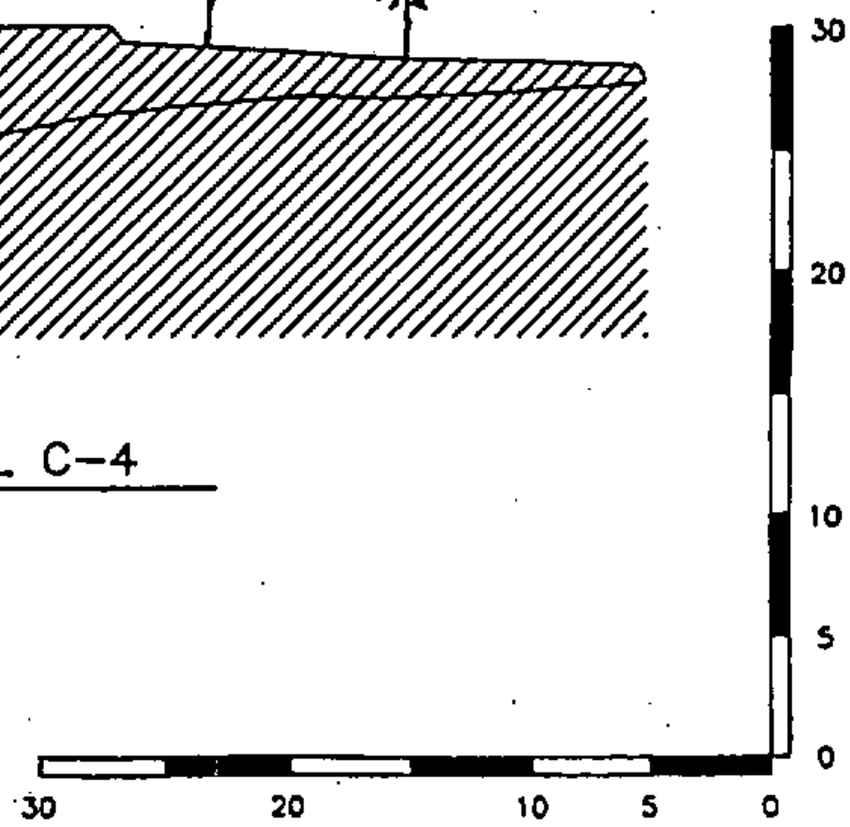
PARCELA COMERCIAL C-1



PARCELA COMERCIAL C-3



PARCELA COMERCIAL C-4

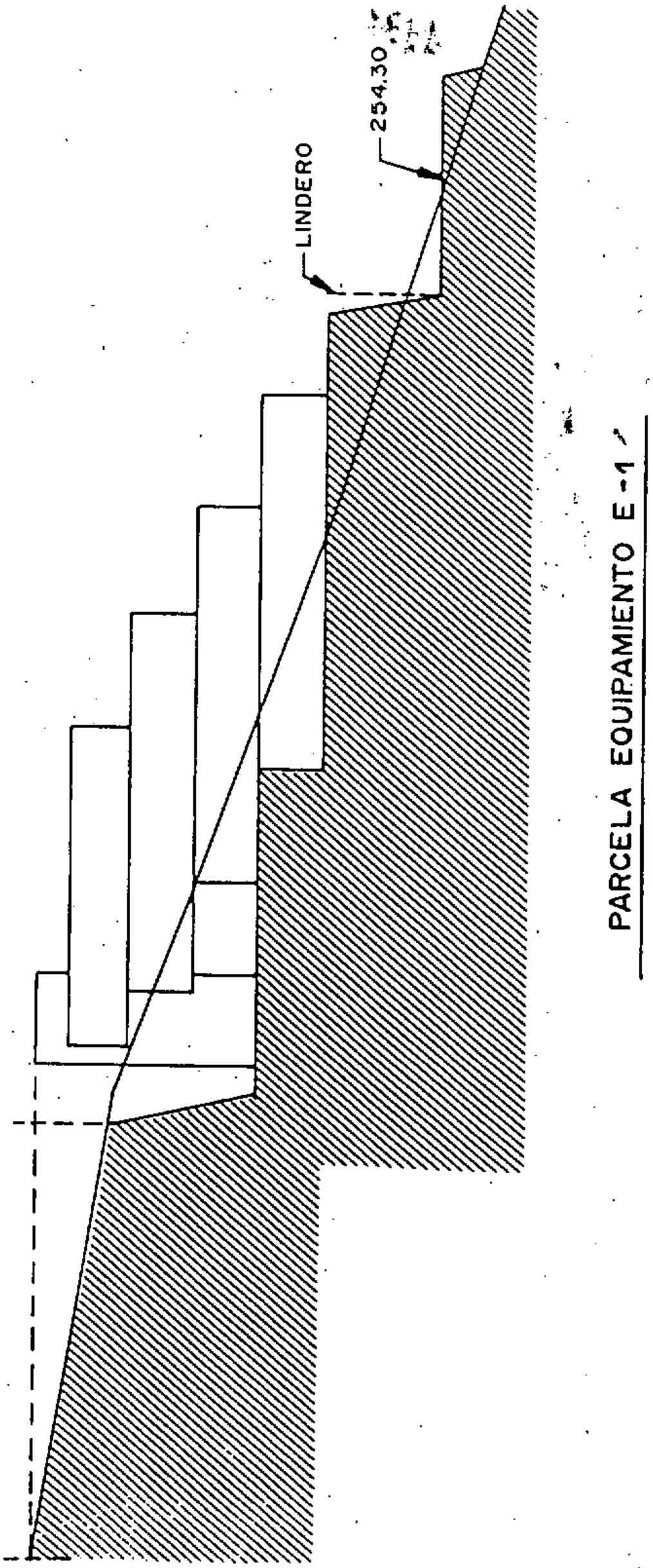


TERRENO ABANCALADO

SOTANO

PLAN. PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



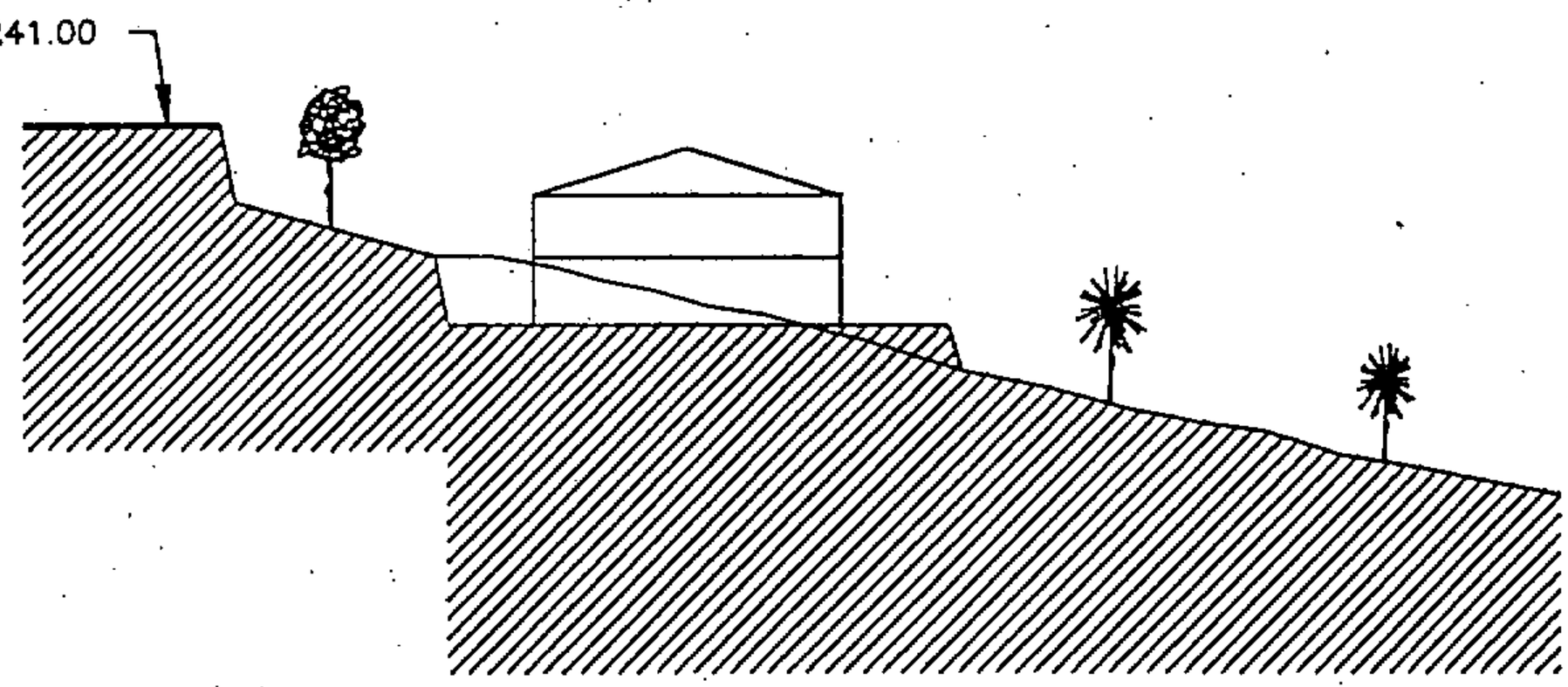
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

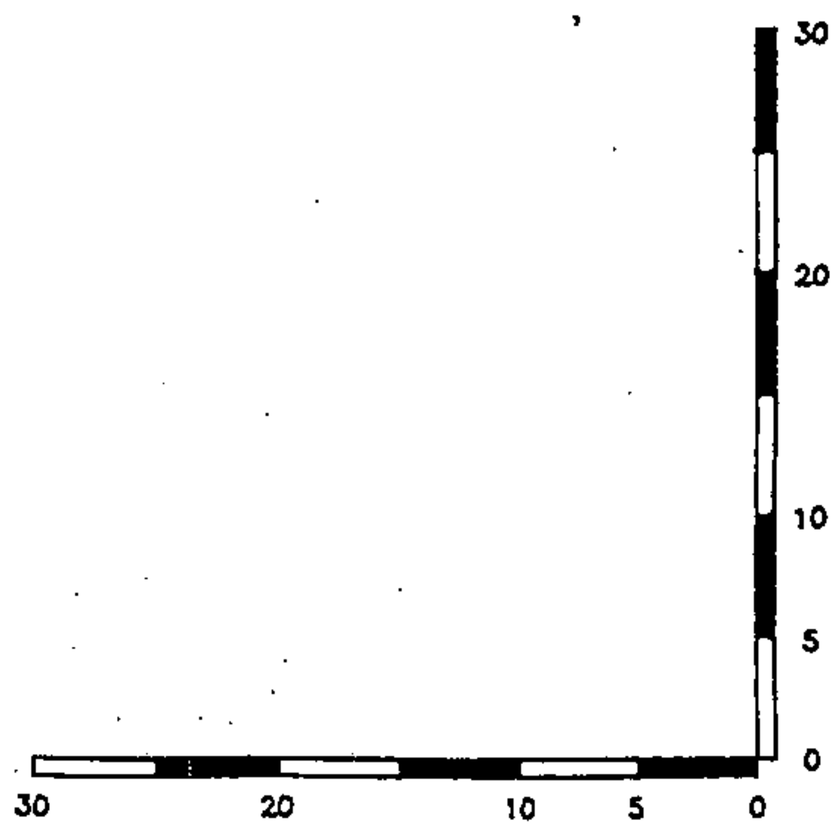
30 20 10 5 0

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



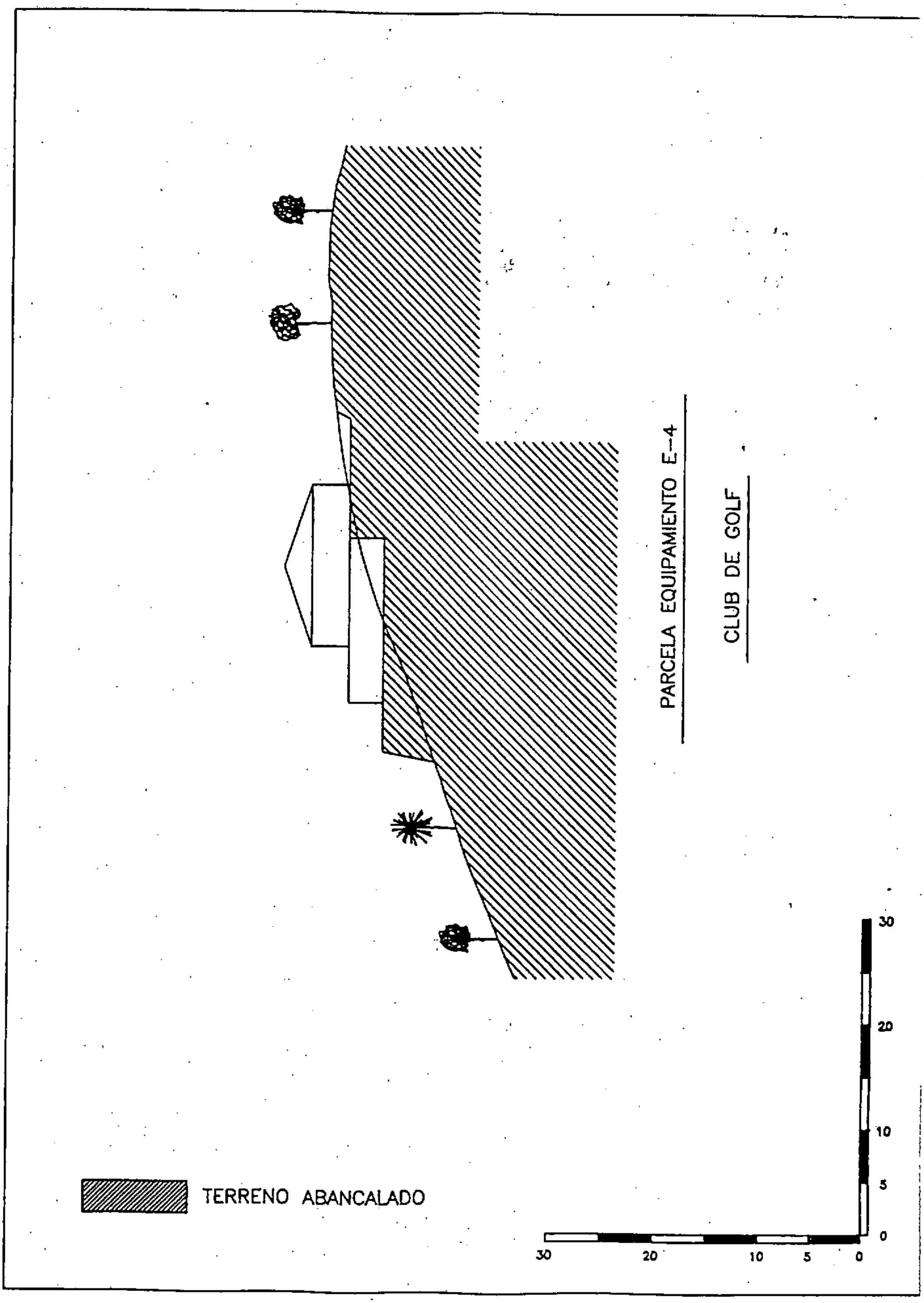
PARCELA EQUIPAMIENTO E-3



TERRENO ABANCALADO

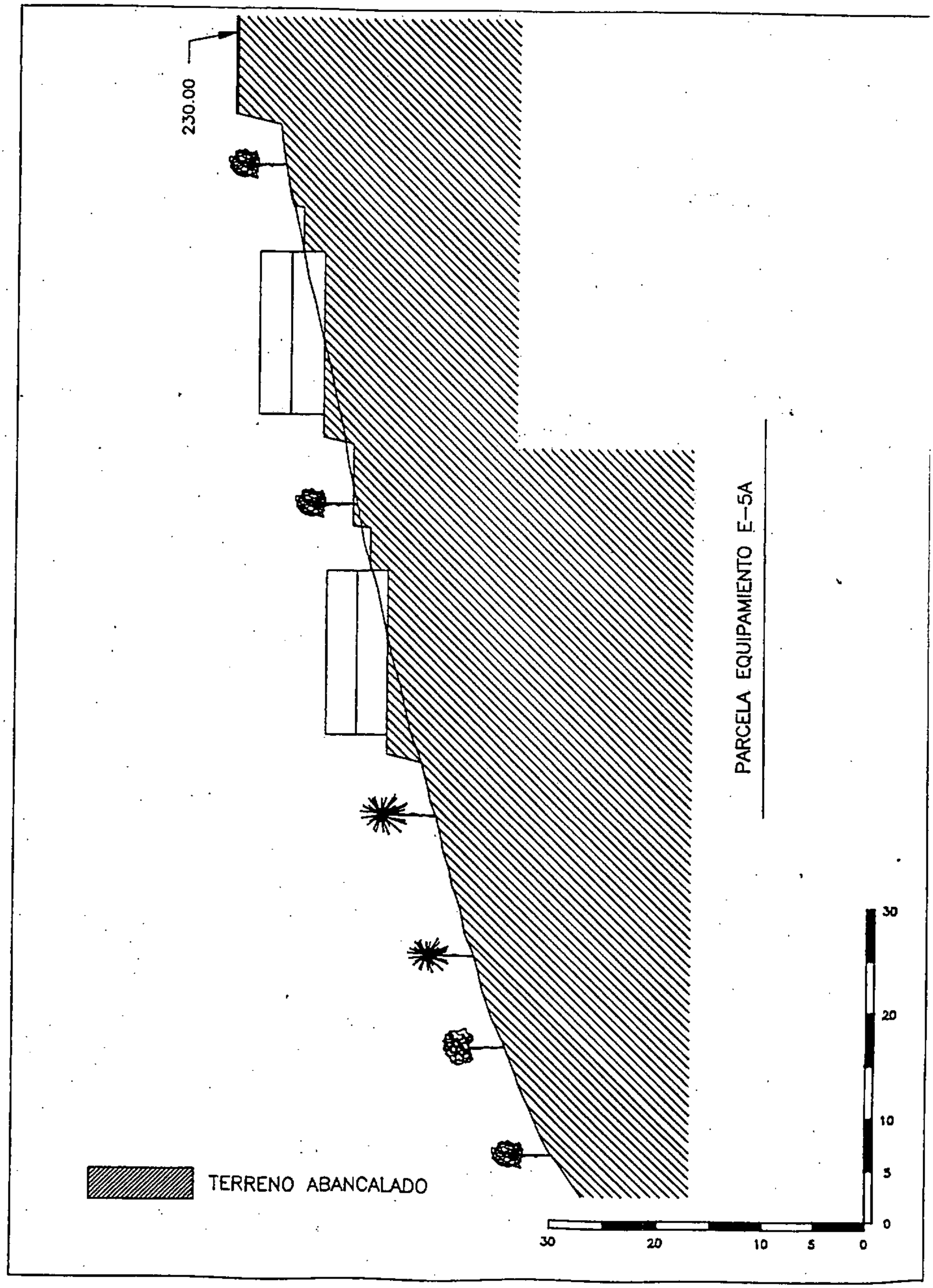
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



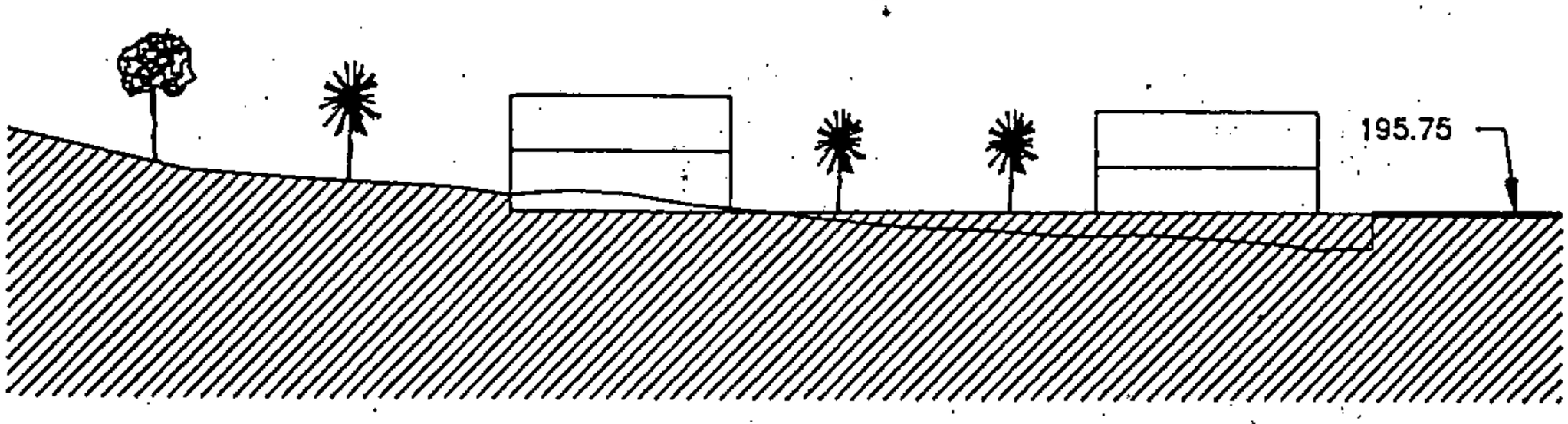
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

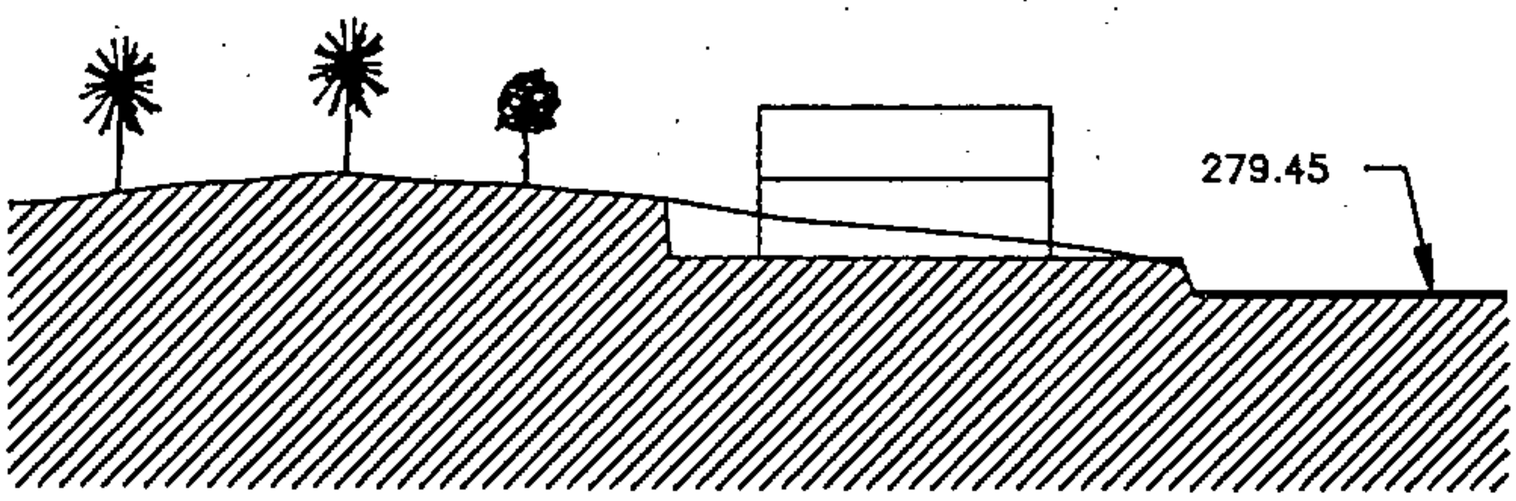


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA EQUIPAMIENTO E-5B



PARCELA EQUIPAMIENTO E-6

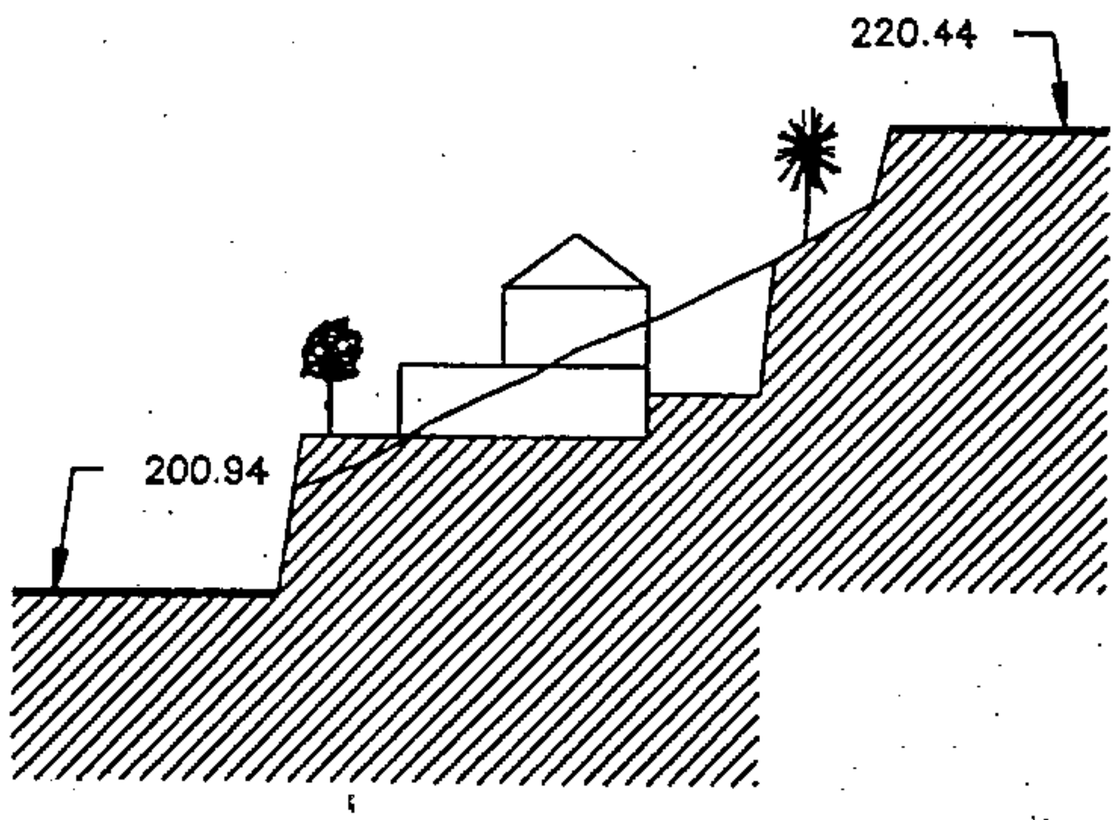
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

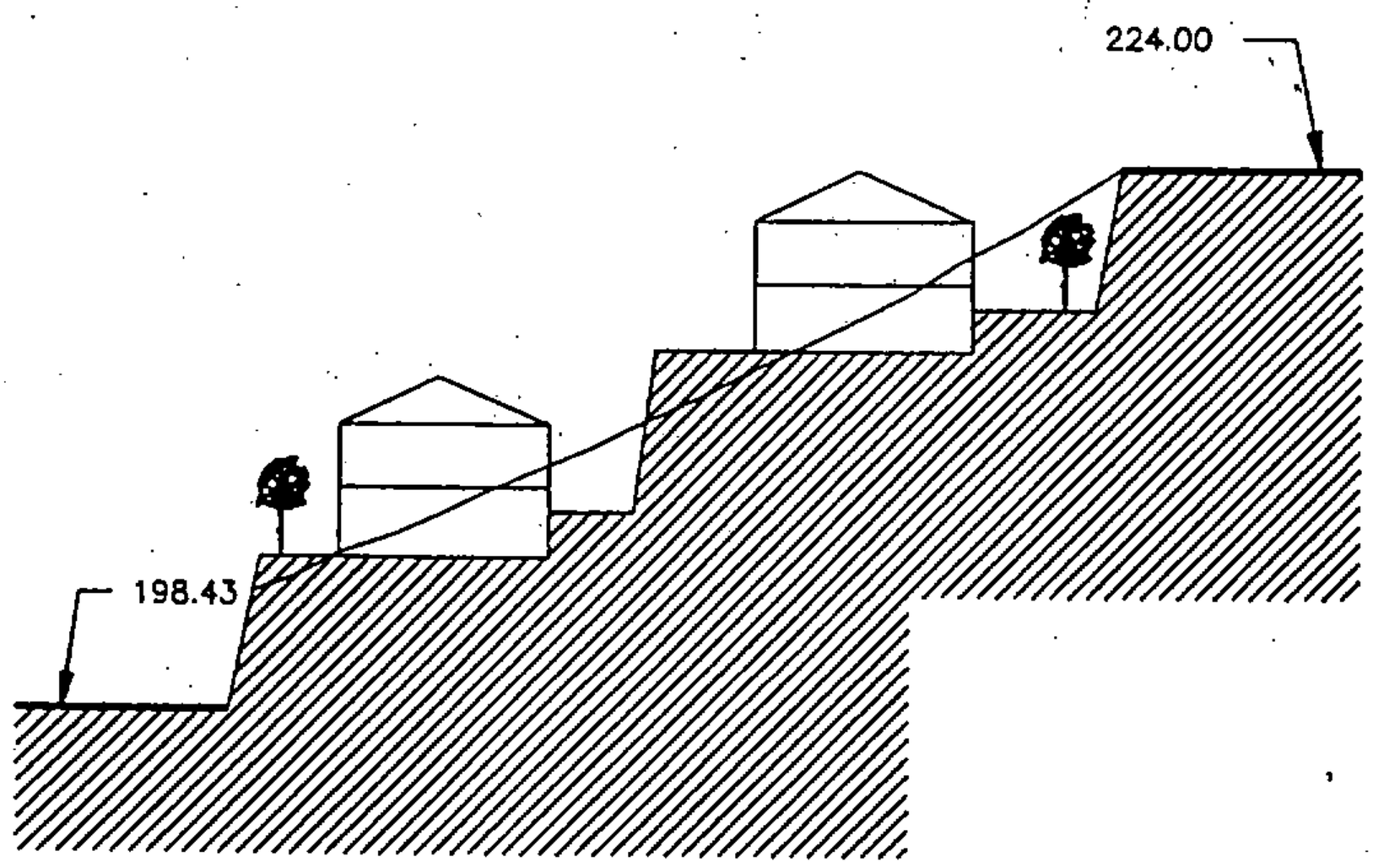
30 20 10 5 0

PLAN. PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA

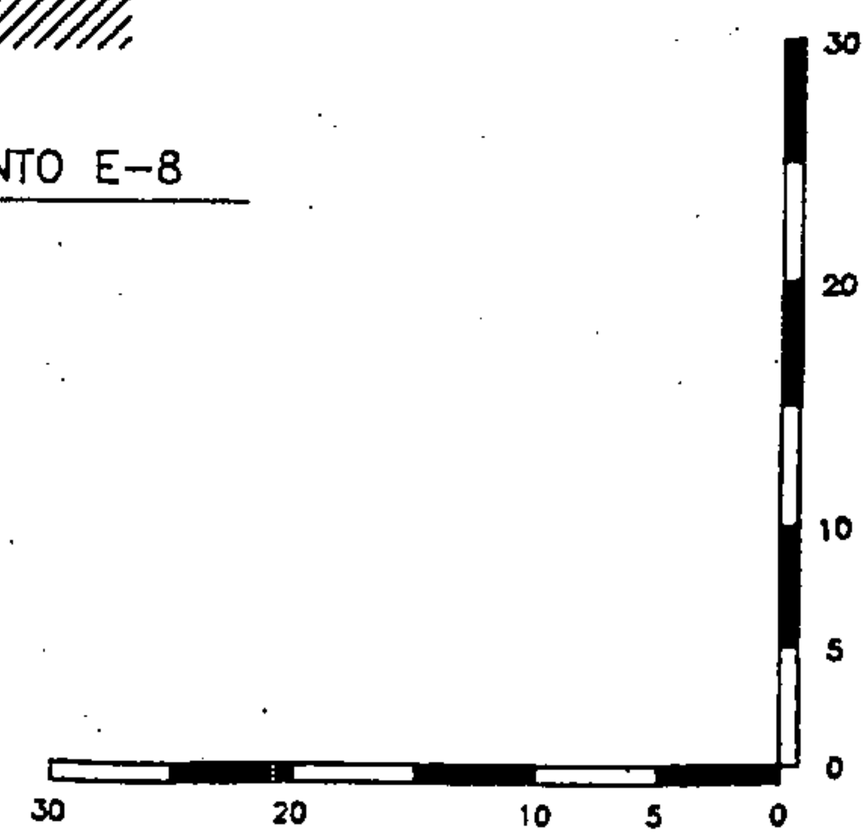


PARCELA EQUIPAMIENTO E-7



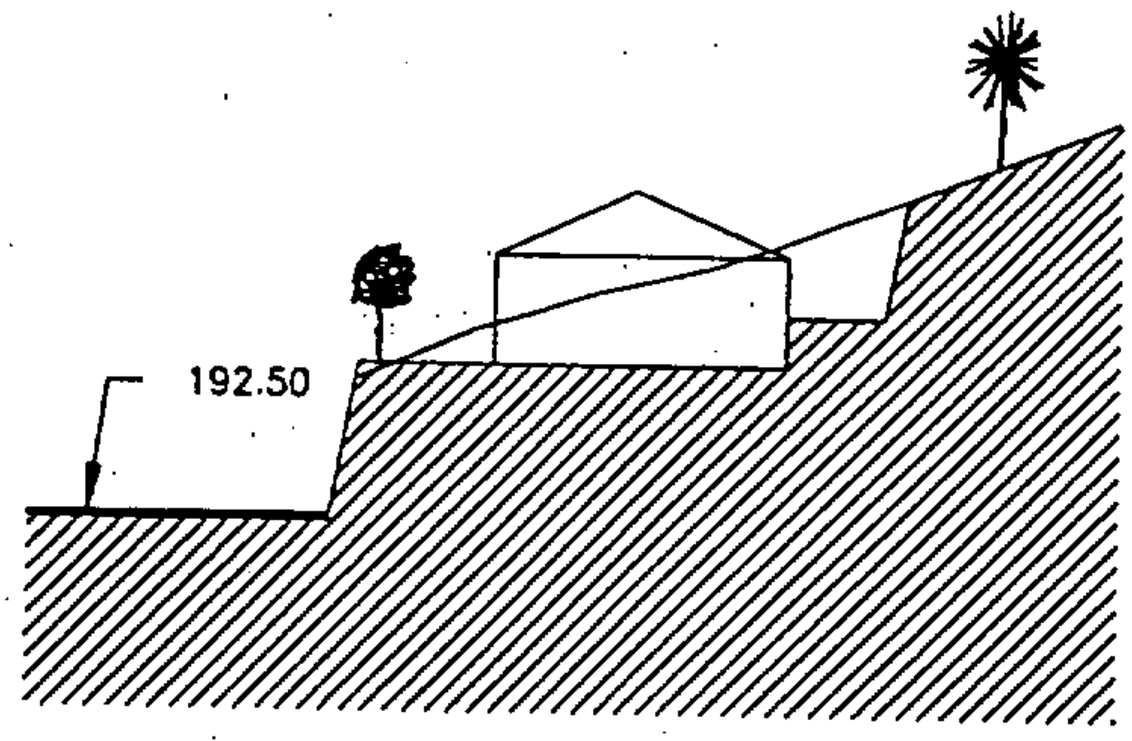
PARCELA EQUIPAMIENTO E-8

TERRENO ABANCALADO

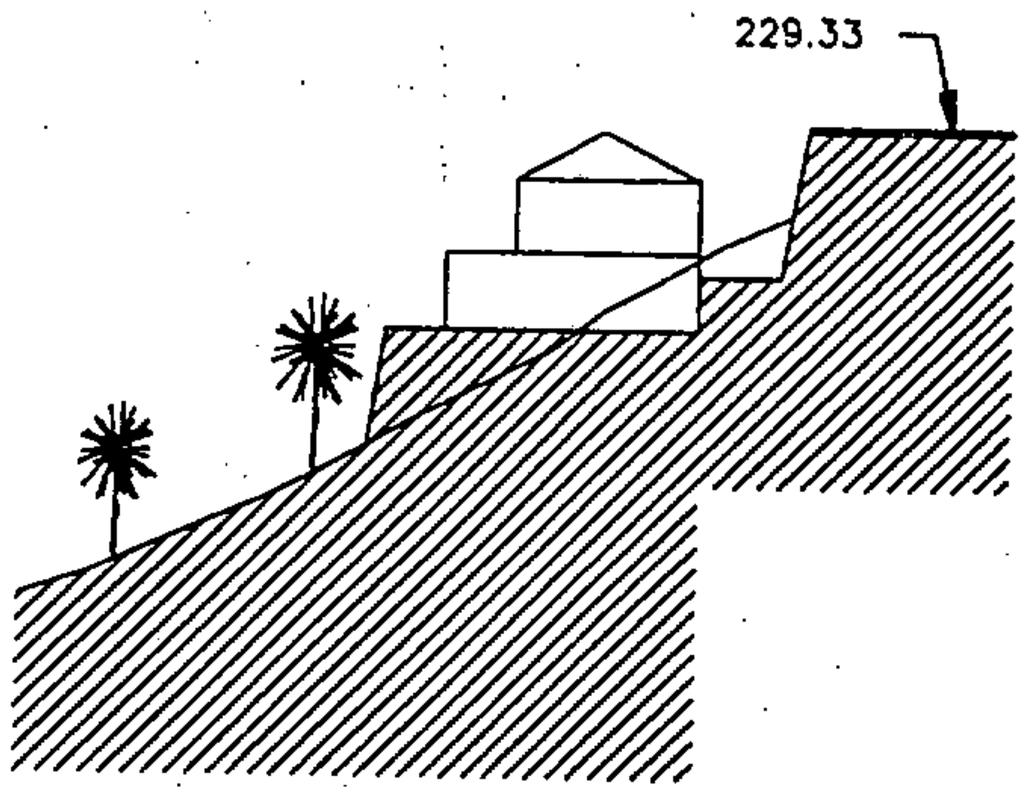


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA EQUIPAMIENTO E-9



PARCELA EQUIPAMIENTO E-10

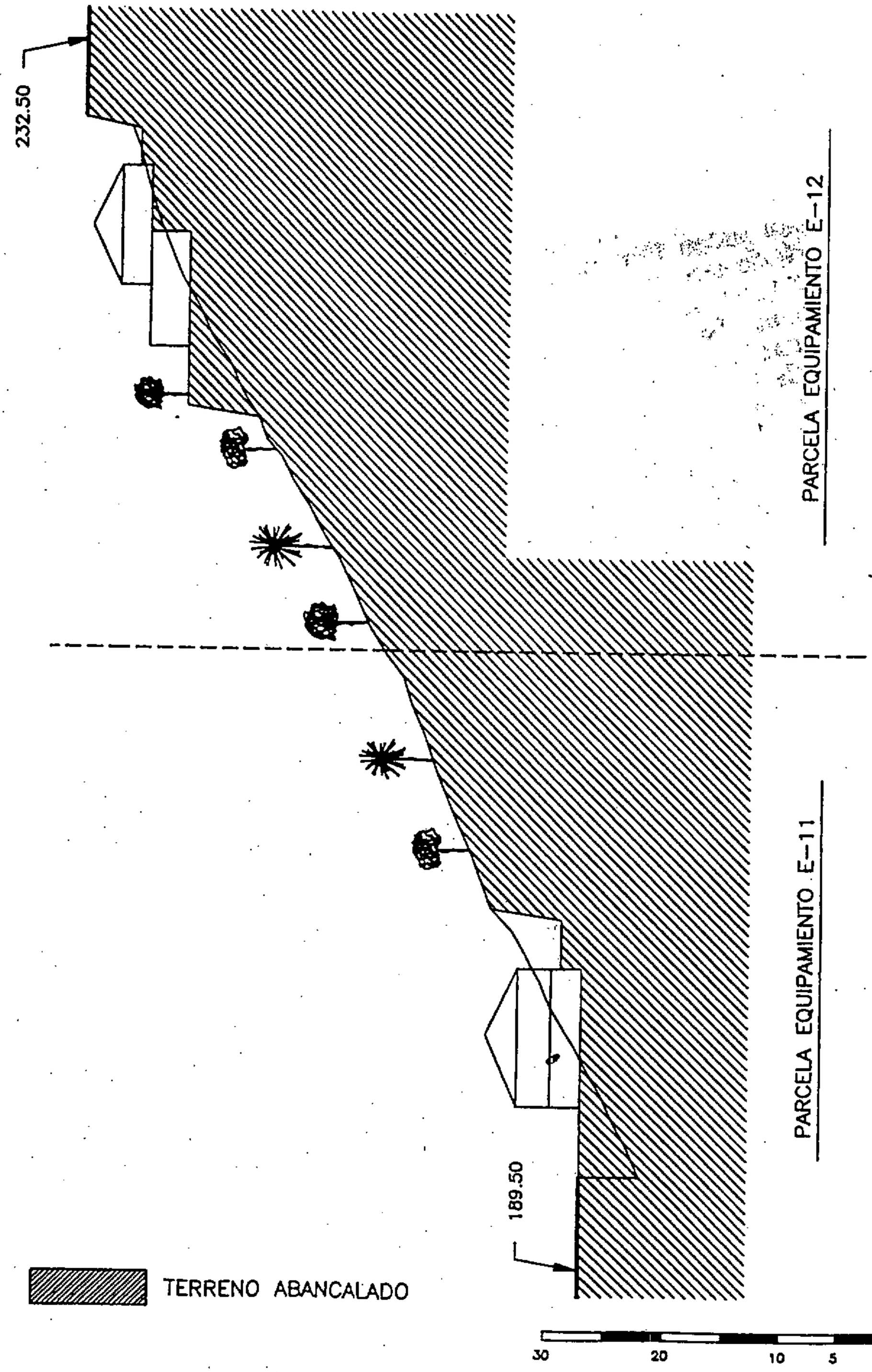
TERRENO ABANCALADO

30 20 10 5 0

30 20 10 5 0

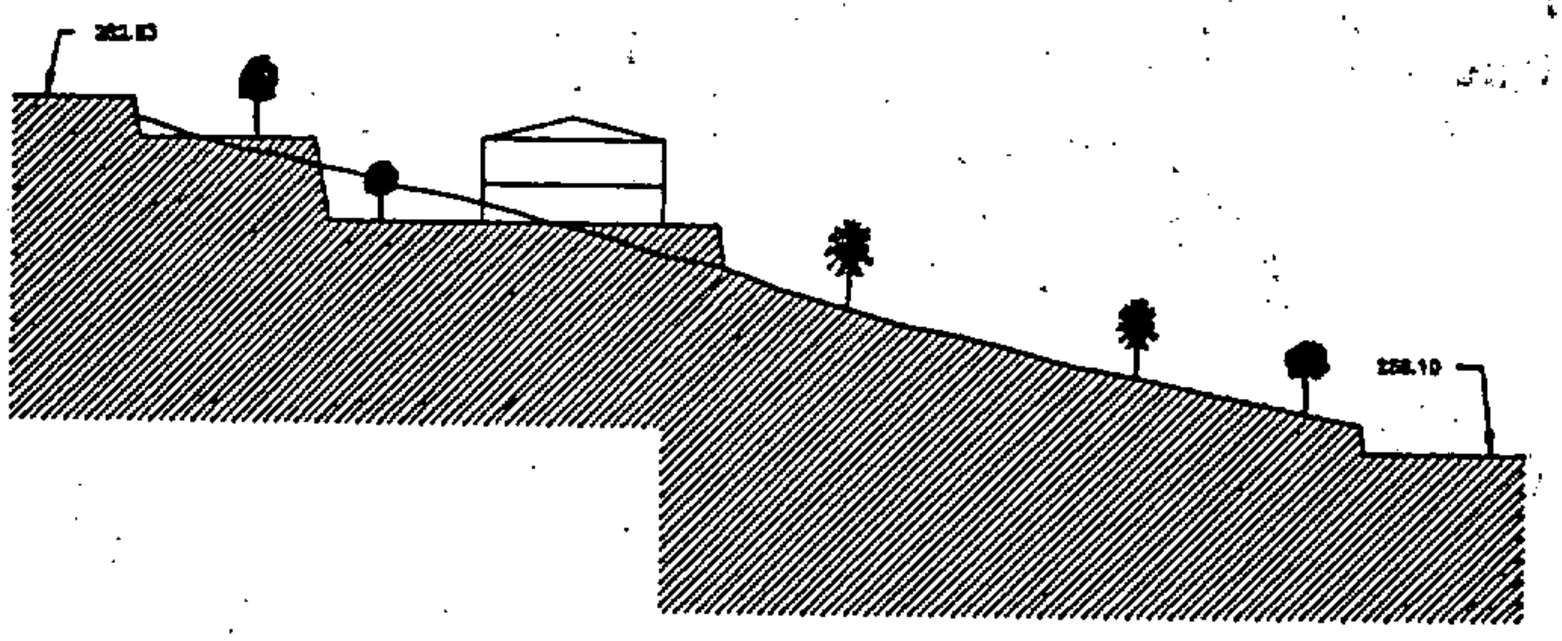
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



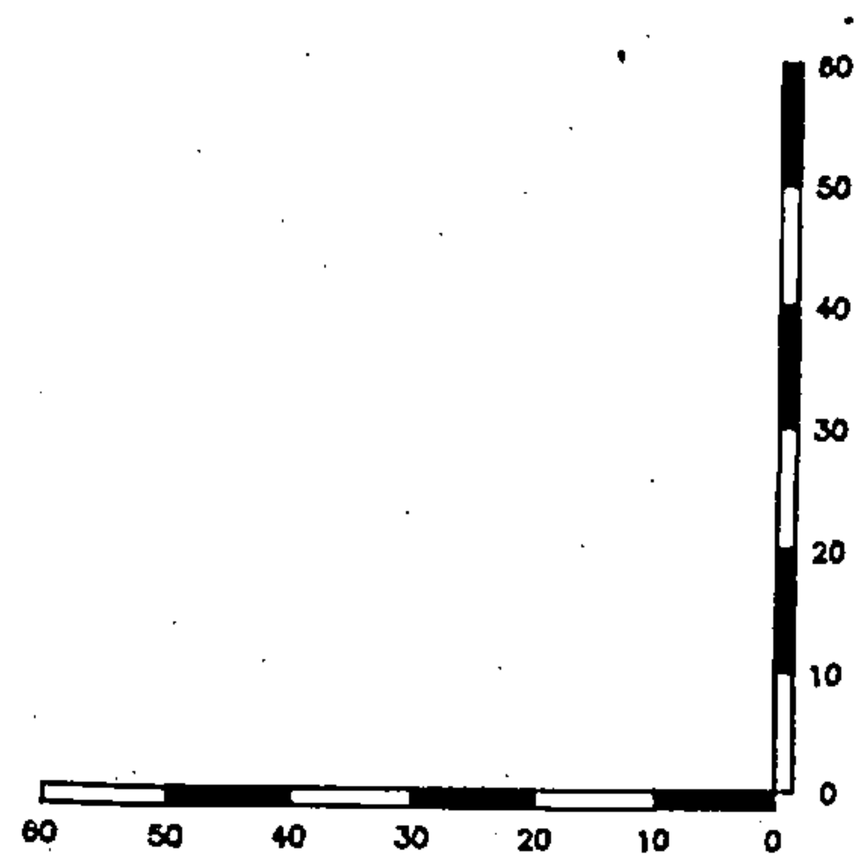
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE
EL SALOBRE

SECCIONES CARACTERISTICAS EN CADA PARCELA



PARCELA EQUIPAMIENTO DOCENTE

TERRENO ABANCALADO



MONTE LEON 2 / LA CISTERNA

URBANIZACION MONTELEON 2

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

CAPITULO 1. OBJETO, AMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1.-

El ámbito territorial del sector que se desarrolla por medio de este Plan Parcial se define en los planos correspondientes y tiene una superficie de 775.000m2. Se trata de un sector discontinuo, el cual se ejecutará según 2 polígonos: **Montaña Alta de 640.000m2 y La Cisterna de 135.000m2.**

CAPITULO 2. DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 2.-

Para completar y adaptar las determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle, con las finalidades y características del artículo 65 c del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 3. DEFINICIONES

Artículo 3.-

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas reguladoras, los conceptos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

RASANTE: Perfil del encintado de la vía Pública o terreno, en su caso, con respecto al cual se mide la altura de la edificación.

EDIFICACION EN LADERA.- *Edificación situada en terrenos con pendiente que originen un desnivel* superior a una planta entre dos lineas de fachada del edificio. En este caso, las plantas que tengan al menos una fachada dando en toda su altura a un espacio libre no serán considerados semisótanos ni sótanos.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

NUMERO DE PLANTAS.- La limitación del número de plantas significa que ninguna fachada que da a vía pública o espacio libre presentará más plantas que las fijadas como máximas. En el caso de las edificaciones en ladera, la vertical por cualquier punto del terreno no podrá cortar mayor número de plantas que el fijado.

DISTANCIA VERTICAL.- Longitud de la linea vertical trazada desde la rasante del bordillo de la calle en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del forjado de techo inclinado de la última planta, en cubiertas planas y hasta la cumbrera en cubiertas inclinadas. Si la longitud de fachada supera los 20 mts., se tomará a los 10 mts. del punto más bajo, pudiendo escalonar la construcción cada 20 mts. de fachada. En las edificaciones en ladera, la vertical por cualquier punto del terreno, medida desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja (o el terreno, en caso de tratarse de zona no forjada) hasta la interior del forjado de techo de la planta más alta, no superará el valor dado. En caso de buhardillas habitables, éstas

computarán como planta, tanto a efectos de altura como del número de plantas, cualquiera que sea la superficie utilizable de aquélla.

EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL O SUPERFICIE EDIFICABLE.- Indica la proporción máxima permitida entre superficie construida total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en m2/m2. Se entiende la edificabilidad medida por encima de la rasante, quedando libres de los sótanos totalmente enterrados. En los semisótanos se computa una fracción de la superficie construida en proporción equivalente a la altura que sobresale sobre rasante. En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, que tengan una fachada libre en toda su altura, se computará la totalidad de la superficie construida de dicha planta.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 4.-

El uso del Plan será exclusivamente Residencial Turístico.

TITULO III. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION.

CAPITULO 1. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 5.- Construcciones de cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el primer caso no serán transitables y no se permitirán construcciones de ningún tipo en ellas. En las **edificaciones residenciales las cubiertas deberàn ser inclinadas al menos en un 70% de su superficie.**

Artículo 6.- Cuerpos volados.-

Las plantas bajas totalmente abiertas sobre pilares deben computar en un 50 %, y al 100 % si tuviera cerrado alguno de sus lados. Las plantas de semisótanos deben computar al 100 % si tuvieran una fachada dando en toda su altura a espacio libre, y en proporción equivalente a la altura que sobresale sobre la rasante en los restantes casos. Computará al 100 % toda superficie de terraza cubierta.

Se permite una **superficie máxima de sótanos del 20%** de la superficie edificable de la parcela.

Artículo 7.-

Se establece una limitación en cuanto al número de viviendas máximas para cada una de las parcelas del Plan según Cuadro de Indices Urbanisticos del suelo que se adjunta.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE

Artículo 8.-

Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 9.-

Cada parcela dispondrá de un compartimento cerrado, con ventilación superior y practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con el fin de albergar los contenedores herméticos de residuos sólidos urbanos hasta su recogida por los servicios de limpieza. Estará revestido interiormente en su totalidad con aplacado cerámico, y disponiendo de un punto de agua y un desagüe antimúrido, en las condiciones definidas en el P.G.O.U.

CAPITULO 3. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 10.-

Los proyectos de arquitectura deberán prestar especial atención a su correcta integración en el paisaje, evitando la rotura del mismo, mediante la aparición de edificios que por su morfología, color o textura sean discordantes con el conjunto. Para hacer desaparecer los nuevos perfiles edificatorios que se creen, se englobarán los mismos dentro de masas de vegetación de gran volumen, sobre todo los expuestos a la vertiente del mirador de Fataga.

Artículo 11.-

Todo proyecto de edificación incluirá tambien la ordenación de las zonas libres y el proyecto de jardinería que incluirá perfiles del terreno, muros, caminería interior, iluminación, etc.

Artículo 12.-

Se prohibe los desmontes que alteren fundamentalmente la configuración del terreno. Se tolerarán únicamente los movimientos de tierras que permitan obtener perfiles con suaves ondulaciones.

Los perfiles resultantes de la urbanización interior de las parcelas VA1 a VA 27, a efecto de su mejor uso y aprovechamiento funcional, se llevará a efecto mediante los siguientes criterios:

a). Los perfiles resultantes del acondicionamiento interior de la parcela se adaptarán de la forma más precisa posible al perfil natural del terreno en su estado primitivo. En todo caso la pendiente envolvente media del abancalamiento que fuese necesario realizar no podrá superar a la equivalente , definida por el perfil natural del terreno, admitiendose una tolerancia del 5%.

b). La pendiente máxima admisible para la ejecución de taludes será la equivalente a la pendiente media del terreno natural, admitiendose una tolerancia del 5%.

c). Cuando fuese necesario proceder al cajeado de la ladera, este se efectuará de forma tal que la diferencia de cota entre el nivel de piso de planta baja y el punto de intersección de la proyección vertical de su alineación interior con el perfil natural del terreno no sea superior a los siete metros, admitiendose una tolerancia de 0,50 metros.

d). Los muros interiores de la urbanización de la parcelas no podrán sobrepasar la altura de cuatro metros, debiendo estar acabados en piedra natural de la zona.

e). La diferencia de nivel entre la cota de relleno y la del terreno natural deberá ser siempre inferior a los cuatro metros, admitiendose una tolerancia de 0,50 metros.

Artículo 13.-

Los muros de cerramientos de parcelas serán de un metro de altura, ejecutado con piedra natural ó de bloques revestidos por las dos caras con piedra del lugar ripiado.

Los muros interiores de la parcela, cuando estos sean vistos, deberán estar aplacados en piedra natural de la zona.

Artículo 14.-

Los aparcamientos situados dentro de las parcelas destinadas a conjuntos residenciales o equipamientos deberán contar con arbolado y jardinería siguiendo los criterios utilizados en los Aparcamientos Públicos. Para las parcelas residenciales como mínimo el 20% de los aparcamientos se ubicarán dentro de la edificaciones, bien en la primera planta, en sótano o semisótano. El resto formarán pequeñas playas de aparcamiento debidamente tratadas con jardinería.

Artículo 15.-

Se evitarán las plantaciones de árboles en hilera a lo largo de los linderos. El tratamiento de la vegetación alta será en conjuntos, cuya composición contribuya a crear un paisaje equilibrado y armónico.

Artículo 16.-

Se procurará evitar que las edificaciones se desarrollen paralela y sistemáticamente a los linderos de las parcelas. Los retranqueos de las edificaciones, con respecto a los lindes de las parcelas, deben ser variados y de forma tal que los planos de fachadas no den lugar a escenarios urbanos monótonos y repetitivos.

Artículo 17.-

Las cubiertas de todas las edificaciones serán obligatoriamente inclinadas con una pendiente máxima de 35 grados, por lo menos en un 70 % de su superficie.

Artículo 18.-

La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición canaria, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal.

Artículo 19.-

El material de cubierta será la teja de color natural. Se prohiben las tejas de colores no terrosos.

Artículo 20.-

La carpintería exterior será de madera barnizada o tintada y, en su defecto, de madera pintada o de aluminio lacado en los colores definidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

Los ornamentos de piedra serán utilizados en cualquier caso con materiales del lugar.

Artículo 21.-

El tratamiento de fachadas será enfoscado con acabados de colores definidos en las ordenanzas particulares de cada zona. Los ornamentos serán de piedras de cantería o piedras del lugar.

Artículo 22.-

Se recomienda la incorporación de invariantes de la arquitectura tradicional canaria (persianas, balcones, etc).

Artículo 23.-

Se recomienda el uso de soluciones arquitectónicas que incorporen arcadas de planta baja y terrazas con pérgolas en plantas altas.

Artículo 24.-

Cuando se resuelva un conjunto de viviendas agrupadas, se evitará la repetición sistemática de un modelo de adosamiento. Se intentará que el proyecto cuente con una estructura de acoplamiento que dé un resultado morfológico único, bien compuesto e integrado.

Artículo 25.-

El vertido del sobrante de tierras movidas en las Obras de Urbanización y el producido en las de edificación, se efectuará fuera de la urbanización en vertederos autorizados. Queda expresamente prohibido el verter tierras en laderas y barranqueras que conforman el Sector.

Se tolerará verter tierras procedentes exclusivamente de las Obras de Urbanización en la parcela ZJ. Dichos vertidos se terraplenarán de forma ordenada, recubriendose posteriormente de tierra vegetal y siguiendo las pautas que para esta zona quedan designadas en el Plan de Jardineria del Proyecto de Urbanización, los sobrantes de tierrras, si los hubise, se depositarán en vertederos de escombros autorizados por el Ayuntamiento.

Artículo 26.-

Los muretes, tanto de cerramiento como de protección, así como los de apoyo a los viales, serán de piedra ó revestidos en piedra natural de la zona, por ambas caras si estas quedaran vistas. En el caso de aquellos que se encuentren en el borde de la meseta su cara exterior continuará la pendiente natural del terreno de tal manera que no produzca cambios bruscos en la misma. Así mismo tando su cara exterior como su borde superior imitarán la textura del entorno sobre el que se sustentan.

Artículo 27.-

Deben evitarse los desmontes que alteren fundalmentalmente la configuración del terreno y especialmente el aterrazamiento. Unicamente se deberán realizar los movimientos de tierras que permiten obtener perfiles con suaves ondulaciones y en ningún caso deben verse afectados los bordes de la meseta.

Este articulo se complementa con el articulo 12.

Artículo 28.-

La categoría de todas las viviendas unifamiliares estén o no adosadas será de 5 llaves, remitiéndose al contenido del Decreto 149/1986 de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre Apartamentos Turisticos.

Artículo 29.-

En las parcelas residenciales que requieran un movimiento de tierras que altere el perfil del terreno, se prohibe la construcción de muretes interiores superiores a los cuatro (4) metros de altura. Estos muretes deberán ser de piedra del lugar o revestido de piedra o lajas de el lugar.

Este artículo se complementa con el artículo 12.

Artículo 30.-

Las dimensiones máximas de los cuerpos edificatorios para las parcelas residenciales serán de 65 metros en las Agrupaciones de 6 viviendas, 45 metros en las de 4 viviendas y 30 metros en las de 2 .

Artículo 31.-

Se establece como seperación mínima entre los bloques edificatorios de las parcelas residenciales la de 3 metros.

Artículo 32.-

Con el fin de evitar brillos y reflejados observables, se emplearán cristales ahumados mates. Los brillos también podrán ser tratados posicionando los cristales de manera que el plano formado por éstos tenga un ángulo ligeramente superiorr a noventa grados, medidos éste entre la cara situada en el interior de las edificaciones, y el plano horizontal constituido por el pavimento.

Artículo 33.-

No cabe duda que la emisión de energía luminosa produce un efecto visual en el paisaje nocturno del área. Asimismo, para determinadas aves, la emisión luminosa intensa puede provocar desorientación y deslumbramiento, lo cual acarrea numerosos accidentes por impacto. Con el fin de minimizar lo anteriormente expuesto, se propone las siguientes medidas correctoras: En cuanto a las luminarias a emplear para el alumbrado de vías públicas, se recomienda utilizar aquellas que queden incluidas dentro de la clasificación fotométrica de la CEI con los grandos siguientes:

a: Grado de alcance corto: max < 60 grados
b: Grado de dispesión estrecha: < 45 grados

Para lograr este fin, se podrá recurrir al emplio de reflectores, carcâsa, caperuzas reflectoras, o cualquier otro elemento que permita alcanzsar estos valores. Asimismo se recomientda, donde sea posible (paseos interiores, etc), utilizar báculos de baja altura.

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA CE (ZONA CENTRO DE ENCUENTRO)

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDOS	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
24.969,00	Centro de Encuentro y Villas (1)	Administrativos	20	6.100,00 (3)	———	(4)	(5)

(1) Destinadas a las autoridades visitantes.

- **Usos prohibidos:** Los restantes.

- **Vestigio arqueológico 1.** Se respetará la zona marcada libre de cualquier actuación que no sean las necesaria para su conservación y acceso peatonal. El acceso público a la zona se realizará a traves de la servidumbre de paso existente en las parcelas H y IS-1.

- **Parcela mínima:** Se establece en 24.969 m2

(2) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado (jardines, piscinas y solarium), incluida la zona de la parcela situada en aguas abajo.
Se permite la posibilidad de agrupar viviendas en la zona residencial del Centro de Encuentro, con una superficie máxima de 360 m2 construidos por agrupación.

(3) De esta edificabilidad se destinarán un máximo de 2.160 m2 para uso residencial .

(4) La altura máxima de la edificación destinada a instalaciones comunes será de 2 plantas con una distancia vertical máxima de 8,5 metros en el edificio principal y 12,5 metros en caso de existir un hito sobre el edificio principal.

Las viviendas de la Zona Residencial tendrán una altura máxima de 2 plantas con una distancia vertical máxima de 7,00 metros.

(5) La edificación estará retranqueada con respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:

Norte: La linea de límite de zona de vestigios arqueológicos 1 situdada dentro de los límites de la parcela.
Sur: Altura fachada lindero hasta intersección cubierta.
Este: Idem.
Oeste: La linea divisoria de aguas vertientes definidas en el Parcelario.

- **Aparcamientos:** Se dispondrá como mínimo de una plaza por cada 100m2 construidos en el interior de la parcela.

- Las zonas comunes del Centro de Encuentro se adaptarán al máximo a la topografía del terreno. Como sugerencia del Estudio de Impacto Ambiental se recomienda para el Anteproyecto presentado, se proceda mediante excavación a la colocación de la cota 0 de estos edificios por debajo del nivel actual del terreno en 3 metros.

Se colocará una barrera vegetal en la cara este de las edificaciones de tal manera que las observaciones realizadas desde esta orientación no detecten las formas geométricas regulares de la antedicha construcción

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

Enfoscados exteriores:

- Instalaciones comunes:	0005-Y 10 R; 0005-Y 30 R 0010-Y 20 R; 0010-Y 30 R 1010-Y 30 R
- Viviendas	0020-Y 50 R; 1020-Y 50 R 0010-Y 70 R; 1010-Y 70 R 0005-Y 70 R; 1005-Y 70 R 1010-Y 90 R; 10005-Y 90 R 0010-Y 50 R; 1010-Y 50 R 3010-Y 50 R; 3010-Y 70 R
Carpinteria exterior:	5050-Y 90 R; 7020-B 70 G 7010-Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA H							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
18.501,00	Hotel de Montaña (1)	Comercial (2)	20 (3)	7.500,00	_____	3 Plantas 11,00 mts.	Ninguna

(1) Categoria máxima de 5 Estrellas de acuerdo al Decreto 149/1986.

(2) Al servicio de los huéspedes.

- **Usos prohibidos:** Los restantes

- **Parcela mínima:** Se establece en 18.501 m2

(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Se constituye Servidumbre de Paso a favor de la Finca IS-1 (Deposito Regulador) y paso a traves de esta última a la zona de Vestigios Arqueológicos 1 situada dentro de la parcela CE (Centro de Encuentro). La anchura de dicha Servidumbre será de 3 metros.

(4) La edificación estará retranqueada con respecto a los limites de la parcela en los siguientes minimos:

Norte: Dos veces la altura fachada lindero borde de meseta hasta intersección cubierta.

Sur: La altura fachada lindero hasta intersección cubierta.

Este: Dos veces la altura fachada lindero borde de meseta hasta intersección cubierta.

Oeste: La altura fachada lindero hasta intersección cubierta.

- **Aparcamientos:** Se dispondrá como minimo de una plaza por cada 100 m2 construidos en el interior de la parcela.

Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

Enfoscados exteriores:

- Instalaciones comunes: 0005 - Y 10R ; 0005-Y 30 R
  0010 - Y 20R ; 0010-Y 30 R
  1010 - Y 30R ;

Carpintería exterior: 505-Y-90 R; 7020-B 70 G
7010-Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA VC							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
11.330,00	Villas	_____	15 (1)	1.700,00	_____	1 Plantas 5,50 mts.	(2)

- **Usos permitidos:** La Zona está destinada al uso Residencial en Villas.

- **Usos tolerados:** Ninguno

- **Parcela mínima:** Se establece en 11.330 m2

(1) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado.

(2) La edificación estará retranqueada respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:

Norte: Altura fachada lindero hasta intersección cubierta.
Sur: Idem.
Este: Idem.
Oeste: Dos vece la altura de fachada lindero de borde de meseta hasta intersección cubierta.

- **Aparcamientos:** Se dispondrá como mínimo de una plaza por cada 100 m2 construidos en el interior de la parcela.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorma-Color).

- Enfoscados exteriores: 0020- Y 50R; 1020- Y 50 R
0010- Y 70R; 1010- Y 70 R
0005- Y 70R; 1005- Y 70 R
1010- Y 90R; 1005- Y 90 R
0010- Y 50R; 1010- Y 50 R
3010- Y 50R; 3010- Y 70 R
0020- Y 30R

- Ornamentos: 5050-Y 90 R
7020-B 70 G
7010-Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA PM							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
150,00	Servicios Municipales	_____	libre	0,15	_____	1 Plantas 5,50 mts.	LIBRE

- **Usos tolerados:** Ninguno.

- **Usos prohibidos:** Los restantes.

- **Parcela mínima:** Se establece en 150 m2.

- **Aparcamientos:** Libre.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorma-Color).

- Enfoscados exteriores:
  0020- Y 50R; 1020- Y 50 R
  0010- Y 70R; 1010- Y 70 R
  0005- Y 70R; 1005- Y 70 R
  1010- Y 90R; 1005- Y 90 R
  0010- Y 50R; 1010- Y 50 R
  3010- Y 50R; 3010- Y 70 R
  0020- Y 30R

- Ornamentos:
  5050-Y 90 R
  7020-B 70 G
  7010-Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELAS: VA-1 a VA-27

SUPERFICIE (M²)	USO PERMITIDO	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M²/M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendas Unif. aisladas	_____	15 (1)	0,20	_____	2 Plantas 7,50 mts.	(2)

- **Usos tolerados:** ninguno.

- **Usos prohibidos:** Los restantes.

- **Parcela mínima:** Se establece en 1.500 m2. Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas Ordenanzas para la parcela resultante. Cuando la superficie de la parcela sea superior o igual a 3.000 m2 se permitirá la construcción de 1 vivienda aislada en parcela común por cada 1.500 m2 de superficie de parcela.

(1) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado (jardines, piscinas y solarium).

(2) La edificación estará retranqueada respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:

Parcela	Norte	Sur	Este	Oeste
VA-1	4	5	5	4
VA-2	4	4	4	2AF
VA-3	4	4	4	2AF
VA-4	5	4	5	4
VA-5	4	4	4	2AF
VA-6	4	4	5	2AF
VA-7	4	4	5	2AF
VA-8	4	4	5	2AF
VA-9	4	4	5	2AF
VA-10	4	4	5	2AF
VA-11	4	4	5	2AF
VA-12	4	4	5	2AF
VA-13	5	4	4	1AF
VA-14	5	4	4	5
VA-15	4	4	1AF	5
VA-16	4	4	1AF	5
VA-17	4	4	1AF	5
VA-18	4	4	1AF	5
VA-19	4	4	1AF	5
VA-20	4	4	1AF	5
VA-21	4	4	2AF	5
VA-22	4	5	5	4
VA-23	4	4	5	4
VA-24	4	4	5	4
VA-25	4	4	4	6
VA-26	4	4	4	6
VA-27	4	4	4	6

1AF: La altura fachada lindero hasta intersección cubierta medida desde la linea divisoria de aguas vertientes grafiada en el plano Parcelario.

2AF: Dos veces la altura fachada lindero borde de meseta hasta intersección cubierta.

La distancia de retranqueo a lindero Este será como mínimo de 2AF en las parcelas VA-13, VA-20 y VA-21.

- Aparcamientos: Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100m2 construidos.

Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores, (Tintorama-Color).

- **Enfoscados exteriores:**
  0020-Y 50 R; 1020-Y 50 R
  0010-Y 70 R; 1010-Y 70 R
  0005-Y 70 R; 1005-Y 70 R
  1010-Y 90 R; 1005-Y 90 R
  0010-Y 50 R; 1010-Y 50 R
  3010-Y 50 R; 3010-Y 70 R
  0020-Y 30 R

- **Ornamentos:**
  5050-Y 90 R
  7020-B 70 G
  7010-Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA RP-1							
SUPERFICIE (M²)	USO PERMITIDO	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
25.400,00	Viviendas Unif. pareadas (1)	————	14 (2)	4.698,00	————	2 Plantas, 7,50 mts.	(3)

(1) La Zona está destinada al uso de viviendas unifamiliares pareadas en parcela común.

- **Usos prohibidos:** Los restantes.

- **Parcela mínima:**25.400 m2.

(2) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado.

(3) La edificación estará retranqueada respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:

Norte: Altura fachada lindero hasta intersección cubierta.
Sur: Idem.
Este: 6 metros.
Oeste: 2 x altura fachada lindero borde de meseta hasta intersección cubierta.

- **Aparcamientos**: Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo de una plaza por cada 100 m2 construidos.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

- **Enfoscados exteriores:**
0020-Y 50R; 1020- Y 50 R
0010-Y 70R; 1010- Y 70 R
1005-Y 70R; 1005- Y 70 R
1010-Y 90R; 1005- Y 90 R
0010-Y 50R; 1010- Y 50 R
3010-Y 50R; 3010- Y 70 R
0020-Y 30R

- **Ornamentos:**
5050- Y 90 R
7020- B 70 G
7010- Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELAS: RA-1, RA-2 y RA-3							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendas Unif. adosadas (1)	_____	14 (2)	0,22	_____	2 Plantas 7,50 mts.	(3)

(1) La Zona está destinada al uso de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común. Se podrá adosar haga un máximo de 4 viviendas.

- **Usos prohibidos**: Los restantes

- **Parcela mínima:** Se establece en 7.114 m2.

(2) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado.

(3) La edificación estará retranqueada respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:

Parcela	Norte	Sur	Este	Oeste
RA.1	AF	AF	6	AF
RA-2	Idem.	Idem.	Idem.	Idem.
RA-3	Idem.	Idem.	Idem.	Idem.

AF = Altura Fachada Lindero hasta Intersección Cubierta.

- **Aparcamientos:** Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100m2 construidos.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

- **Enfoscados exteriores:**
  0010-Y 70R; 1010-Y 70 R
  0005-Y 70R; 1005-Y 70 R
  1010-Y 90R; 1005-Y 90 R
  0010-Y 50R; 1010-Y 50 R
  3010-Y 50R; 3010-Y 70 R
  0020-Y 30R

- **Ornamentos:**
  5050- Y 90 R
  7020- B 70 G
  7010- Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELAS: RS-1 y RS-2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendas Unif. adosadas (1)	_____	14 (2)	0,244	_____	2 Plantas 7,50 mts.	(3)

(1) La Zona está destinada al uso de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común. Se podrá adosar hasta un máximo de 6 viviendas.

- **Usos prohibidos:** Los restantes

- **Parcela mínima:** Se establece en 8.907 m2

(2) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado.

Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 2 plantas, con una distancia vertical máxima de 7,5 metros.

(3) La edificación estará retranqueada respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos, tanto para la parcela RS-1 como para la parcela RS-2 los retranqueos serán:

Norte: Altura fachada lindero hasta intersección cubierta.
Sur: Idem.
Este: 6 netros.
Oeste: 2 X altura fachada lindero borde de meseta hasta intersección cubierta.

-**Aparcamientos:** Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100 m2 construidos.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color)..ls1

- **Enfoscados exteriores:**
  0020- Y 50 R; 1020- Y 50 R
  0010- Y 70 R; 1010- Y 70 R
  0005- Y 70 R; 1005- Y 70 R
  1010- Y 90 R; 1005- Y 90 R
  0010- Y 50 R; 1010- Y 50 R
  3010- Y 50 R; 3010- Y 70 R
  0020- Y 30 R

- **Ornamentos:**
  5050- Y 90 R
  7020- B 70 G
  7010- Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELAS: R-1, R-2, R-3 y R-4							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
———	Viviendas Unifamiliares (1)	Comercial (2)	13 (3)	(4)	———	2 Plantas 7,50 mts.	(5)

(1) Zona está destinada al uso de viviendas unifamiliares. Se podrá adosar hasta un máximo de 6 Viviendas.

(2) Deportivo (canchas de tenis).

- **Usos prohibidos:** Los restantes.

- **Parcela mínima:** Se establece en 2.000 m2

(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado.

(4) La edificabilidad máxima permitida será:

Parcela R-1= 1.870 m2 Parcela R-2= 794 m2
Parcela R-3= 5.040 m2 Parcela R-4= 2.400 m2.

(6) Las edificaciones estarán retranqueadas respecto a los límites de las parcelas en los siguientes mínimos:

Parcela	Norte	Sur	Este	Oeste
R-1	5	AF	AF	Cabildo
R-2	AF	AF	AF	5
R-3	AF	AF	(AF Y 2AF)	5
R-4	2AF y Cabildo	AF	(AF Y 2AF)	Cabildo

AF = Altura Fachada Lindero hasta Intersección Cubierta.
Cabildo = Retranqueos establecidos para las carreteras del Cabildo.
(AF y 2AF) = AF en la parte que linda con ZV y 2AF con el borde de la meseta.

- **Aparcamientos:** Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100 m2 construidos.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

- **Enfoscados exteriores:** 0020-Y 50R; 1020-Y 50 R
0010- Y 70 R; 1010-Y 70 R
0005- Y 70 R; 1005-Y 70 R
1010- Y 80 R; 1005-Y 90 R
0010- Y 50 R; 1010-Y 50 R
3010- Y 50 R; 3010-Y 70 R
0020- Y 30 R

- **Ornamentos:** 5050-Y 90 R-

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA CH							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
14.460,00	Clinica (1)	Restaurante (2)	18(3)	0,311 (4)	————	2 Plantas 7,50 mts.	(5)

(1): La Zona está destinada al uso sanitario. Se deberá contemplar en el programa Asistencia de Urgencia para los usuarios del Centro de Encuentro.

(2) Al servicio de pacientes y visitantes.

- **Usos prohibidos**; Los restantes.

Parcela mínima: Se establece en 14.460 m2

(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado.

(4) Equivalente a 4.500 m2 edificables.

(5) La edificación estará retranqueada con respecto a los límites de la parcela según los siguientes mínimos:

Norte: 6 metros.
Sur: Altura fachada lindero hasta intersección cubierta.
Este: 6 metros.
Oeste Altura fachada lindero hasta intersección cubierta.

- **Aparcamientos:** Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100m2 construidos.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

Enfoscados exteriores:

- Instalaciones comunes: 0005-Y 10R; 0005-Y 30R
0010-Y 20R; 0010-Y 30R
1010-Y 30R

Carpintería exterior: 5050- Y 90R; 7020- B 70 G
7010-Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA CC							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
5.870,00	Comercial y Administrativo	_____	15(1)	1.761,00	_____	2 Plantas 7,50 mts.	(2)

- Vestigios arqueológicos.
Dentro de los límites de la parcela existe una zona con vestigios arqueológicos protegidos, en ella no se podrá realizar ningún tipo de obras exceptos las necesarias para su conservación. La zona deberá tener acceso público a traves de un peatonal situado dentro de la parcela, su situación podrá ser variada con respecto al que se grafia en los planos pero deberá conservar similares condiciones de accesibilidad a la zona y un ancho mínimo de tres metros.

(1) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado.

(2): La edificación estará retranqueada respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:

Norte: Altura fachada lindero hasta intersección cubierta.
Sur: Idem.
Este: Idem.
Oeste: 2 X Altura fachada lindero borde de meseta hasta intersección cubierta.

- Parcela mínima: Se establece en 5.870 m2.
- Aparcamientos: Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100 m2 construidos.

- Con el fin de obtener un núcleo que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

Enfoscados exteriores: 0020- Y 70 R; 1020- Y 70 R
2020- Y 70 R; 2020- Y 50 R
1020- Y 90 R; 2020- Y 90 R

Ornamentos: 505- Y 90 R; 7020-B 70 G
7010- Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA PD

SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
18.440,00	Deportivos	Social y Comercial (1)	10 (2)	2.252,00	———	2 Plantas 8,50 mts.(3)	(4)

(1) Restaurante y tiendas especializadas.

- **Parcela mínima**: Se establece en 18.440 m2

(2) La parte de solar no ocupada se destinará a canchas, instalaciones deportivas, jardines y aparcamientos.

(3) El Estudio de Impacto Ambiental recomienda que las construcciones proyectadas en esta área deberán realizarse todas en la cota 580 lo cual implica optar por el desmonte como alternativa al relleno, de tal forma que tanto las construcciones como instalaciones deportivas queden por debajo del borde oriental de la meseta y por tanto fuera del campo del observación.

(4) La edificación estará retranqueada con respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:

NORTE: Altura Fachada Lindero hasta intersección cubierta.
SUR: Idem.
ESTE: 2 X Altura Fachada lindero borde meseta hasta intersección cubierta.
OESTE: 6 metros.

- **Aparcamientos**: Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 10 plazas de capacidad de las instalaciones.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona, deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

Enfoscados exteriores: 0020- Y 70 R; 1020-Y 70 R
2020- Y 70 R; 2020-Y 50 R
1020- Y 90 R; 202-Y 90 R

Ornamentos: 5050- Y 90 R; 7020-B 70 G
7010- Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA ES							
SUPERFICIE (M²)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.660,00	Social	Deportivo y Sanitario	20	1.281,00	———	2 Plantas 8,50 mts.	(1)

- **Usos prohibidos:** Los restantes.

- **Parcela mínima:** Se establece en 3.660 m2.

(1) La edificación estará retranqueada con respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:
NORTE: Altura Fachada lindero hasta intersección cubierta.
SUR: Idem.
ESTE: Idem.
OESTE: Cabildo.

- **Aparcamientos:** Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100 m2 construidos.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona, deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

Enfoscados exteriores: 0020- Y 70 R; 1020-Y 70 R
2020- Y 70 R; 2020-Y 50 R
1020- Y 90 R; 202-Y 90 R

Ornamentos: 5050- Y 90 R; 7020-B 70 G
7010- Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA E							
SUPERFICIE (M²)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
6.000,00	Docente y Cultual	Social y Deportivo	20	1.800,00	———	2 Plantas 8,50 mts.	(1)

- **Usos prohibidos:** Los restantes.

- **Parcela minima:** Se establece en 6.000 m2.

(1) La Edificación estará retranqueada con respecto a los limites de la parcela en los siguientes minimos:

NORTE: Altura Fachada Lindero hasta intersección cubierta.
SUR: Idem.
ESTE: 6 metros.
OESTE: Altura Fachada lindero hasta intesección cubierta.

- **Aparcamientos:** Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100 m2 construidos.

- Con el fin de obtener un núcleo residencial que respete y se integre al medio natural en el que se asienta, las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

Enfoscados exteriores:
0020-Y 50 R; 1020-Y 50 R
0010-Y 70R; 1010-Y 70 R
0005-Y 70R; 1005-Y 70 R
1010-Y 90R; 1005-Y 90 R
0010-Y 50R; 1010-Y 50 R
3010-Y 50R; 3010-Y 70 R
0020-Y 30R

Ornamentos:
5050-Y 90 R; 7020-B 70 G
7010-Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PUBLICO							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
2.950,00	Deportivo Publico	Social	10	354,00	———	2 Plantas 8,50 mts.	(1)

- **Usos Prohibidos:** Los restantes.

(1) La edificación estará retranqueada con respecto a los límites de la parcela en los siguientes mínimos:

NORTE: Altura de Fachada Lindero hasta intersección cubierta.
SUR: Idem.
ESTE: Idem.
OESTE: 2 x Altura Fachada lindero borde de meseta hasta intersección cubierta.

- **Parcela mínima:** 2.950,00 m2.
- **Aparcamientos:** Se dispondrá en el interior de la parcela, como mínimo, de una plaza por cada 100 m2 construidos.

Las edificaciones de esta Zona deberán respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-Color).

Enfoscados exteriores:
0020-Y 50R; 1010-Y 50 R
0010-Y 70R; 1010-Y 70 R
0005-Y 70R; 1005-Y 70 R
1010-Y 90R; 1005-Y 90 R
0010-Y 50R; 1010-Y 50 R
3010-Y 50R; 3010-Y 70 R
0020-Y 30R

Ornamentos:
5050-Y 90 R
7020-B 70 G
7010-Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELAS: ZV-1 a ZV-4, ZJ-1 y ZJ-2							
SUPERFICIE (M²)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Zonas Verdes Publicas (1)	_____	_____	_____	_____	_____	_____

(1) Zona está destinada al uso de espacios libres de dominio y uso público, jardines y áreas de juego para niños.

- **Vestigios arqueológicos Risco del Morrete.** Situado dentro de la ZV 1 del Poligono de Montaña Alta. Se protege el grabado de la laja del Risco del Morrete, comprometiendose La Promotora a su conservación.

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELAS: IS-1 a IS-4							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Infraestructura de servicios (1)	_____	5	(2)	_____	1 Planta 5,00 mts.	(3)

(1): Las tres parcelas están destinadas a infraestructura de servicios.
Parcela IS 1: depósitos reguladores.
Parcela IS 2: depósidos reguladores.
Parcela IS 3: planta depuradora y depósitos.
Parcela IS 4: planta depuradora y depósitos.

- **Usos prohibidos.-** Los restantes.

- **Servidumbres:** La parcela IS1 tiene acceso a traves de la servidumbre de paso de la parcela H.La parcela IS-1 está afectada de una servidumbre de paso pública a la zona de vestigios arqueológicos existentes en la parcela Centro de Encuentro.

- **Parcela mínima:**

IS-1 = 974,00 m2
IS-2 = 1.860,00 m2
IS-3 = 700,00 m2
IS-4 = 2.065,00 m2.

(2) La edificabilidad maxima por parcela será:

IS-1 = 48,70 m2
IS-2 = 93,00 m2
IS-3 = 35,00 m2
IS-4 = 75,00 m2.

(3) La edificación estará retranqueada con respecto a los limites de la parcela en los siguientes mínimos: (Parcelas: IS 1 , IS 2 , IS 3 e IS 4).

NORTE: Altura Fachada lindero hasta intersección cubierta.
SUR: Idem.
ESTE: Idem.
OESTE: Idem.

- Las edificaciones que se realicen en dicha parcela deberán respetar e integrarse el medio natural en el que se asientan. Preferentemente se revestirán de laja del lugar o en su defecto se deberá respetar la siguiente paleta de colores (Tintorama-color)

Enfoscados exteriores. 7010- Y 50 R; 7010 - Y 90 R
3020- Y 90 R; 3010 - Y 70 R

URBANIZACION MONTELEON 2

PARCELA AREA DE RECEPCION Y SERVICIO							
SUPERFICIE (M^2)	USO PERMITIDO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.500,00	Recepción y control	_____	_____	300,00	_____	2 Planta 7,50 mts. (1)	_____

- **Usos tolerados:** Ninguno.

- **Usos prohibidos:** Los restantes.

- **Parcela mínima:** 1.500 m2.

(1) La altura máxima de la edificación del área de control será de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,50) de altura máxima cuando se encuentre en zona de desmontes ó sobre el vial. En zona de terraplenes la altura máxima será de una (1) planta ó cuatro (4) metros de altura sobre la rasante del vial.

- Las edificaciones deberan integrarse en el medio natural respetando la siguiente paleta de colores.

Enfoscados exteriores:

0020- Y 50 R; 1010- Y 50 R
0010- Y 70 R; 1010- Y 50 R
0005- Y 70 R; 1005- Y 70 R
1010- Y 90 R; 1005- Y 90 R
0010- Y 50 R; 1010- Y 50 R
3010- Y 50 R; 3010- Y 70 R
0020- Y 30 R

Ornamentos:

5050- Y 90 R
7020- B 70G
7010- Y 30 R

URBANIZACION MONTELEON 2

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE
CC	5.870,00 m².
CE	24.969,00 m².
CH	14.460,00 m².
H	18.501,00 m².
PM	150,00 m².
R-1	13.360,00 m².
R-2	5.125,00 m².
R-3	36.000,00 m².
R-4	14.025,00 m².
RA-1	7.114,00 m².
RA-2	12.925,00 m².
RA-3	14.556,00 m².
RP-1	25.400,00 m².
RS-1	12.282,00 m².
RS-2	8.907,00 m².
VA-1 a VA-5	1.500,00 m².c/u
VA-6	3.000,00 m².
VA-7 a VA-14	1.500,00 m².c/u
VA-15	3.000,00 m².
VA-16 a VA-20	1.500,00 m².c/u

PARCELA	SUPERFICIE
VA-21	4.500,00 m².
VA-22 a VA-24	1.800,00 m².c/u
VA-24	1.500,00 m².
VA-25	2.308,00 m².
VA-26 y VA-27	1.500,00 m².c/u
VC	11.330,00 m².
PD-1	18.440,00 m².
PD-2	2.950,00 m².
ES	3.660,00 m².
E	6.000,00 m².
IS-1	974,00 m².
IS-2	1.860,00 m².
IS-3	700,00 m².
IS-4	2.065,00 m².
ZV-1	359.940,00 m².
ZV-2	5.600,00 m².
ZV-3	3.929,00 m².
ZV-4	38.536,00 m².
ZJ-1	4.495,00 m².
ZJ-2	3.930,00 m².

PARCELA	USO	EDIFIC. M2/M2	COEFICIENTES USO	TOPOG.	VISTAS	HOMOG.	APROV.	SUP.ZON M2	UNIDADES APROVECH	PROPIEDAD
R-1	RESIDENCIAL	0,140	0,98	0,85	0,90	0,750	0,105	13.360	1.402,24	
R-2	RESIDENCIAL	0,155	0,98	0,85	0,90	0,750	0,116	5.125	595,54	
R-3	RESIDENCIAL	0,140	0,98	0,85	0,95	0,791	0,111	36.000	3.988,40	
R-4	RESIDENCIAL	0,171	0,98	0,95	0,95	0,884	0,151	14.025	2.121,15	
ES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	0,350	0,00	0,85	0,90	0,000	0,000	3.660	0,00	MUNICIPAL
V	RED VIARIA PUBLICA	0,000	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000	14.370	0,00	MUNICIPAL
IS-4	INFRAEST. SERVICIO 4	0,040	0,00	0,85	0,80	0,000	0,000	2.065	0,00	MUNICIPAL
ZJ-2	AREA DE JUEGOS 2	0,000	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000	3.930	0,00	MUNICIPAL
ZV-3	VERDE 3	0,000	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000	3.929	0,00	MUNICIPAL
ZV-4	VERDE 4	0,000	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000	38.536	0,00	MUNICIPAL
	TOTALES POLIGONO LA "LA CISTERNA"							135.000	8.107,34	

TOTALES PLAN PARCIAL	775000	49.085,04	u.a.
15% UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.....		7.362,76	u.a.

CESION AL AYUNTAMIENTO

PARCELA CE.....	5.239,49	u.a.
PARCELA PM.....	19,24	u.a.
RESTA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO (Para gastos de urbanización según convenio).....	2.104,02	u.a.

USO DE PARC.	COEF.
RESIDENCIAL AISLADO	1,00
RESIDENCIAL ADOSADO	0,98
CENTRO DE ENCUENTRO	0,95
HOTELERO	0,90
SANITARIO	0,85
DEPORTIVO	0,80
COMERCIAL	0,87
EQUIPAMIENTO	0,95

TOPOGRAF.	COEF.
MUY BUENA	1,00
BUENA	0,95
NORMAL	0,90
MALA	0,85
MUY MALA	0,80

VISTAS	COEF.
MUY FAVORABLE	1,00
FAVORABLE	0,95
NORMAL	0,90
DESFAVORABLE	0,85
MUY DESFAVORABLE	0,80

PARCELA	DESTINO	SUPERFICIE ZONA	% POLIG.	EDIFIC. M2/M2	SUPERFICIE EDIFICABLE	Nº MAX. VIV.	PARCELA MINIMA	OCUP.MAX. %	NUMERO PLANTAS	DISTANCIA VERTICAL	RETRANQUEOS NORTE	RETRANQUEOS SUR	RETRANQUEOS ESTE	RETRANQUEOS OESTE	OBSERVACIONES
CE	CENTRO DE ENCUENTRO	24,969	3.90	0.244	6,100	30	24,969	20	2	EP=8.5;ZR=7.	2AF	1AF	1AF*	*	* La linea divisoria de aguas vertientes EP=Edificacion principal;ZR=Zona residencial Posibilidad de adosar 4 viviendas en zona residencial. Caso de existir un hito en el edificio principal la distancia vertical máxima=12.5 m.
H	HOTEL MONTAÑA	18,501	2.89	0.405	7,500	74	18,501	20	3	11	2AF*	1AF	2AF*	1AF	* 2AF del lindero borde de meseta.
VC	CONJUNTO DE VILLAS	11,330	1.77	0.150	1,700	15	11,330	15	1	5.5	1AF	1AF	1AF	2AF*	* 2AF del lindero borde de meseta
PM	SERVICIO AYUNTAMIENTO	150	0.02	0.150	22.5		150	20	2	7.5					
VA-1	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	5	5	4	* 2AF del lindero borde de meseta.
VA-2	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	4	2AF*	
VA-3	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	4	2AF*	** 1AF de la linea divisoria de aguas vertientes
VA-4	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	5	4	5	4	las parcelas VA-13, VA-14 y VA-21 deben de
VA-5	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	4	2AF*	cumplir además que la separación al lindero de
VA-6	VILLAS AISLADAS	3,000	0.47	0.200	600	2	1,500	15	2	7.5	4	4	5	2AF*	borde de parcela sea de 2AF como mínimo.
VA-7	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	5	2AF*	
VA-8	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	5	2AF*	- En las parcelas VA-5 y VA-15 se autorizan 2 vivien-
VA-9	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	5	2AF*	das unifamiliares aisladas en parcela común.
VA-10	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	5	2AF*	- En la parcela VA-21 se autoriza 3 viviendas unifami-
VA-11	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	5	2AF*	liares aisladas en parcela común.
VA-11	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	5	4	4	1AF**	
VA-13	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	5	4	4	5	
VA-14	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	1AF**	5	
VA-15	VILLAS AISLADAS	3,000	0.47	0.200	600	2	1,500	15	2	7.5	4	4	1AF**	5	
VA-16	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	1AF**	5	
VA-17	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	1AF**	5	
VA-18	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	2AF*	5	
VA-19	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	2AF*	5	
VA-20	VILLAS AISLADAS	4,500	0.70	0.200	900	3	1,500	15	2	7.5	4	4	5	4	
VA-21	VILLAS AISLADAS	1,800	0.28	0.200	360	1	1,500	15	2	7.5	4	4	5	4	
VA-22	VILLAS AISLADAS	1,800	0.28	0.200	360	1	1,500	15	2	7.5	4	4	5	4	
VA-23	VILLAS AISLADAS	1,800	0.28	0.200	360	1	1,500	15	2	7.5	4	4	4	6	
VA-24	VILLAS AISLADAS	2,308	0.36	0.200	462	1	1,500	15	2	7.5	4	4	4	6	
VA-25	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	4	6	
VA-26	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	4	4	4	6	
VA-27	VILLAS AISLADAS	1,500	0.23	0.200	300	1	1,500	15	2	7.5	1AF	1AF	6	2AF*	* 2AF del lindero borde de meseta.
RP-1	RESIDENCIAL PAREADO	25,400	3.97	0.185	4,698	36	25,400	14	2	7.5					- Hasta dos viviendas adosadas.
RA-1	RESD.ADOSADO EN 4	7,114	1.11	0.220	1,565	14	7,114	14	2	7.5	1AF	1AF	6	1AF	
RA-2	RESD.ADOSADO EN 4	12,925	2.02	0.220	2,832	26	7,114	14	2	7.5	1AF	1AF	6	1AF	- Hasta cuatro viviendas adosadas.
RA-3	RESD.ADOSADO EN 4	14,556	2.27	0.220	3,198	28	7,114	14	2	7.5	1AF	1AF	6	1AF	
RS-1	RESD.ADOSADO EN 6	12,282	1.92	0.244	2,994	26	8,907	14	2	7.5	1AF	1AF	6	2AF*	* 2AF del lindero borde de parcela.
RS-2	RESD.ADOSADO EN 6	8,907	1.39	0.244	2,161	20	8,907	14	2	7.5	1AF	1AF	6	2AF*	- Hasta ocho viviendas adosadas.
CH	CLINICA	14,460	2.26	0.311	4,500		14,460	18	2	7.5	6	1AF	6	1AF	
CC	CENTRO COMERCIAL	5,870	0.92	0.300	1,761		5,870	15	2	7.5	1AF	1AF	6	2AF*	* 2AF del lindero borde de parcela
															- Proteción de vestigios arqueológicos al que se le
															dará acceso público a traves de peatonal.
PD-1	DEPORTIVO PRIVADO	18,440	2.88	0.120	2,252		2,950	10	2	8.5	1AF	1AF	2AF	6	
PD-2	DEPORTIVO PUBLICO	2,950	0.46	0.120	354		2,950	10	2	8.5	1AF	1AF	1AF	2AF	
E	EQUIPAMIENTO	6,000	0.94	0.300	1,800		6,000	20	2	8.5	1AF	1AF	6	1AF	
ZJ-1	AREA DE JUEGOS 1	4,495	0.70	0.000	0										
ZV-1	VERDE 1	359,940	56.24	0.000	0										
ZV-2	VERDE 2	5,600	0.88	0.000	0										
V	VIALES	34,369	5.37	0.010	300										CALLE"1" INCLUYE AREA DE RECEPCION INFORM. Y CONT
IS-1	INFRAEST.SERVICIOS 1	974	0.15	0.050	49		35	5	1	5	1AF	1AF	1AF	1AF	
IS-2	INFRAEST.SERVICIOS 2	1,860	0.29	0.050	93										
IS-3	INFRAEST.SERVICIOS 3	700	0.11	0.050	35										
TOTALES Y PROMEDIOS		640,000	100.00		53,555	300									

AF= ALTURA FACHADA LINDERO HASTA INTERSECCION CUBIERTA

2AF= DOBLE ALTURA FACHADA LINDERO BORDE MESETA HASTA INTERSECCION CUBIERTA

POLIGONO INDUSTRIAL DEL TABLERO

POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

USOS DE COMERCIO Y OFICINAS

Artículo 1º.

DEFINICION:

El uso de comercio es el que corresponde a edificios y/o locales de servicio público destinado a la compraventa de mercancías.

El uso de oficinas incluye a los edificios de servicio al público, ya que sean los oficiales en los que predominan las actividades administrativas y burocráticas, los de Banca, los pertenecientes a empresas privadas, y aquellos destinados a alojar despachos particulares de cualquier clase.

Artículo 2º.

SITUACION DE LOCALES:

Los edificios de este uso se sitúan en los espacios reservados a tal fin y que están indicados en los planos correspondientes .

Los locales destinados a estos usos se sitúan siempre en la planta baja de las edificaciones de las manzanas con tolerancia de este tipo de uso, y que quedan marcadas en el plano correspondiente.

Está permitido el aprovechamiento conjunto del sótano anejo a la planta baja.

Artículo 3º.

CONDICIONES DE LOS LOCALES:

Los locales tendrán acceso directo a la vía pública y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación especifica de la parcela o manzana en que se ubiquen.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separado, mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la Reglamentación especifica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación de aire previsto.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la Reglamentación especifica vigente.

USO DE GARAJES

Artículo 4.

DEFINICION:

Se denomina así a todo local o espacio destinado a la estancia de vehículos de motor.

Artículo 5º.

CLASIFICACION:

Se distinguen los siguientes tipos:

a) En sótanos o plantas bajas de la edificación.
b) En las bandas laterales de los viales.
c) En lugares destinados específicamente a aparcamientos colectivos.

Artículo 6º.

CONDICIONES DE USO:

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento así como su modificación estará sujeta a licencia municipal previa solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura libre mínima no podrá ser menor de 2,25 mts. en ningún punto.

Se preferirá y por tanto se autorizará la mancomunidad de garajes entre distintos propietarios, con objeto de reducir el número de acceso.

Artículo 7º.

CONDICIONES DE LOS ACCESOS.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las curvas del 15% medido por la línea media.

Las puertas del garaje se retranquearán un metro desde la línea de fachada.

Artículo 8º.

VENTILACION E ILUMINACION:

La ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural, la superficie de ventilación (suma de la superficie de los huecos), no será inferior a 1 m2. por cada 100 m2. de superficie, debiendo haber al menos dos huecos de ventilación situados en paramentos diferentes, con una superficie mínima de 1 m2.

Se preverá siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de energía, esta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones del Ministerio de Industria.

USO INDUSTRIAL

Artículo 9º.

DEFINICION:

Uso al que se destinan locales, edificios o espacios en las parcelas destinadas a cualquier actividad industrial.

Artículo 10º.

CLASIFICACION:

1. Industrias ligeras con superficies de parcelas inferiores a 1.000 m2. con único acceso y sin aparcamiento en el interior de la parcela.

2. Industrias medias con superficie de parcelas comprendidas entre 1.000 m2. y 4.000 m2. con doble acceso y sin aparcamiento interior.

3. Industrias grandes con superficie de parcelas superiores a 4.000 m2. con aparcamiento en el interior de la parcela y varios accesos.

Artículo 11º.

AGRUPACION DE PARCELAS:

No se permite la segregación de parcelas en unidades inferiores a las establecidas en el parcelario, pero si la agrupación. La agrupación no exime del cumplimiento de las Ordenanzas específicas de cada unidad.

Artículo 12º.

COMPOSICION DE LAS PARCELAS:

Las parcelas se pueden ocupar de varias formas, a saber:

A. Naves para fabricación o almacenaje sin limitación salvo las indicadas en las correspondientes Ordenanzas.

B. Edificios representativos: oficinas, salas de conferencias, administración, que no se dediquen a procesos de fabricación y no estén incluidos en el mínimo volumen general, se tratará como edificios exentos, con separaciones de ½ H y con un mínimo de 3.00 mts. del resto.

C. Zonas libres de aparcamiento: obligatorias sólo en el Caso 3 con una superficie no inferior al 10% de la zona ocupada por naves, edificios representativos, etc.

D. Construcciones accesorias: son las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, (torre de refrigeración, chimeneas, depósitos, etc.).

Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados.

Artículo 13º.

NORMAS GENERALES DE VOLUMEN:

a) *Rasante:* Se tomará siempre como rasante la línea de borde interior de la acera vinculada a la parcela. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U.

b) *Retranqueo:* Distancia desde el elemento más volado hasta la alineación de fachada, salvo que se trate de elementos decorativos (jardines, molduras, etc.) En su estricta medida.

c) *Superficie cubierta:* Superficie comprendida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas cualquiera que sea su función o destino.
No cuentan a estos efectos los forjados sobre espacios públicos (lease balcones, jardineras, etc.. sobre aceras, pasos peatonales, etc.).

d) *Ocupación máxima del solar:* Porcentaje ocupado del terreno por la superficie cubierta.

e) *Altura de la edificación:* La distancia desde el punto medio la linea de arranque de los muros sobre la acera hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado.

f) *Las plantas diáfanas:* Contarán como tales a efectos del número de ellas permitidas en cada ordenanza especifica, contabilizándose su volumen al 50%.

g) *Muros de contención:* Se adaptará a la altura que en cada parcela de el perfil del barranco, y su acabado deberá ejecutarse con materiales nobles (piedra natural).

h) *Construcciones permitidas por encima de la altura:*
Son los elementos que se sitúan por encima de la altura permitida. Unicamente se permiten las cajas de escaleras y/o ascensor, chimeneas, paneles solares y depósitos de agua. Ninguno de los elementos podrá elevarse más de 3,00 mts. sobre la altura permitida. Los depósitos de agua quedarán ocultos desde el exterior por lo que además de estar inscritos dentro del plano de 45º sobre la altura máxima de la edificación, estarán disimulados con elementos ligeros como celosías o similares, no permitiéndose elementos provisionales, como chapas de fibrocemento, latón o similares.

j) En caso de edificios exentos, estos deberán presentar un Estudio de Detalle resolviendo el tratamiento de las medianeras.

k) Se tratarán las cubiertas que dan al barranco, mediante planchas o similar.

Artículo 14º.

NORMAS GENERALES DE ESTETICA:

Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exteriores, para pintar, o bien al hormigón visto de cuidada calidad.

Los testeros en edificaciones entre medianeras, deberán tratarse con acabados decorosos (enfoscado y pintado).

En carpintería de exteriores se recomienda los tonos fuertes y oscuros, admitiéndose el blanco.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente mediante cubiertas planas (visitables o no), admitiéndose las cubiertas inclinadas al estilo del lugar y prohibiéndose expresamente el uso de pizarra, cubierta de plancha del tipo del fibrocemento y similares. El punto más alto de las cubiertas inclinadas no sobrepasará en ningún caso los 10 m. sobre la rasante.

Los remates de chimeneas de ventilación y otros elementos de extracción se harán siguiendo el estilo del lugar.

Artículo 15º.

DISPOSICION FINAL

En todos aquellos aspectos no contemplados en el presente documento, serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

PARCELA 1							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hipermercado e Industrial.	_____	90	2,25	_____	5 Plantas y 10,00 mts.	(1)

(1) Mínimo 5,00 mts. a fachada y barranco.
- Se permite el uso de sótanos.
- Aparcamientos: 5 por cada 100 m2. de edificación, siendo al menos dos de uso público.

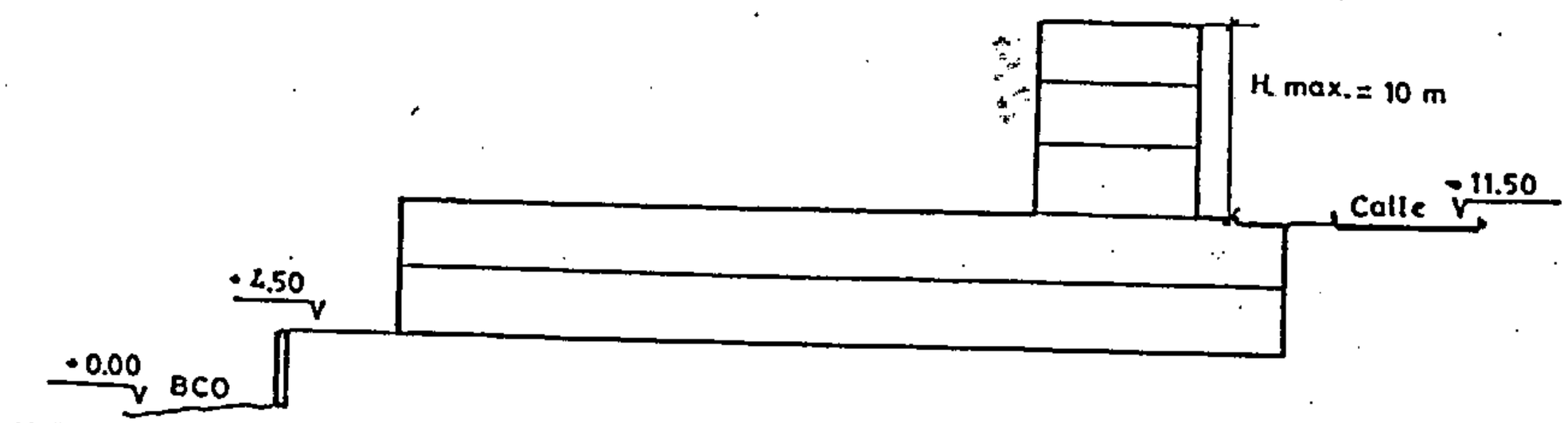
POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

PARCELAS 2 a la 17

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Industrial	comercial (1)	60	1,60	_____	5 Plantas, 10,00 mts	(2)

(1) Afecto a la industria y vivienda del guardián
(2) Mínimo: 3,00 mts. a fachada y barranco.
- Se permite el uso de sótanos.
- Aparcamientos: 1 plaza por cada 135,00 m2. edificables.

ESQUEMA



POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

PARCELAS 18 a la 23							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Industrial	comercial (1)	80	(2)	_____	3 Plantas,10,00 mts	mínimo 3,00 mts a viales

(1) Afecto a la industria y vivienda del guardián.
(2) 1,90 m2/m2 en parcelas 18 a 22 y 1,65 m2/m2 en la 23.
- Se permite el uso de sótanos.
- Aparcamientos: 1 plaza por cada 135,00 m2. edificables.
- Acceso de vehículos : desde el vial B.

PARCELAS 24 a la 28							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Industrial	comercial (1)	80	1,60	_____	3 Plantas,10,00 mts	mínimo 5,00 mts a fachada

(1) Afecto a la industria y vivienda del guardián.
- Se permite el uso de sótanos.
- Aparcamientos: 1 plaza por cada 135,00 m2. edificables.

POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

PARCELAS 29 a 30							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Industrial	comercial (1)	90	2,00	_____	3 Plantas,10,00 mts	mínimo 5,00 mts a fachada

(1) Afecto a la industria y vivienda del guardián.
- Se permite el uso de sótanos.
- Aparcamientos: 1 plaza por cada 135,00 m2. edificables.

POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

COMERCIAL							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDOS	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Comercial	(1)	P.B: 60 P.1ª: 40	1,00	4,00	2 Plantas (2)	_____

(1) Oficinas, administrativo, asistencial.
(2) Las chimeneas serán tratadas como elementos decorativos.
- Se permite el uso de sótanos.

NOTA: La ocupación establecida en este apartado se refiere a superficies útiles de local.

- Será obligatorio para el otorgamiento de licencia acompañar el proyecto de la normativa de usos de las zonas comunes.
- Plazas de aparcamientos: 1 por cada 20 m2. de local cerrado, siendo al menos un 40% de uso público.
- Las cubiertas tendrán el tratamiento adecuado a zona de aparcamiento y recreo.
- No se permiten vuelos sobre los espacios públicos.

POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

SOCIAL							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDOS	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Social	(1)	50	1,00	_____	_____	4,00 mts. a cualquier lindero

(1) Cultural, religioso y recreativo.

DEPORTIVO							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Deportivo	_____	_____	0,25	_____	1 Planta	4,00 mts. a cualquier lindero

POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

ZONAS VERDES							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Zona verde (1)	(2)	_____	_____	0,01 (3)	_____	_____

(1) Verde público, plazas y áreas de juego.
(2) Los necesarios para la conservación de estas y lúdicas de esparcimiento.
(3) En zonas con superficie superior a 700,00 m2.

POLIGONO INDUSTRIAL TABLERO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE
1	6.940,00 m².
2	2.560,00 m².
3	1.770,00 m².
4	1.015,00 m².
5	915,00 m².
6	1.065,00 m².
7	1.265,00 m².
8	1.240,00 m².
9	940,00 m².
10	3.740,00 m².
11	1.830,00 m².
12	1.550,00 m².
13	1.275,00 m².
14	1.200,00 m².
15	1.100,00 m².
16	1.100,00 m².
17	1.470,00 m².
18	700,00 m².
19	700,00 m².
20	700,00 m².
21	700,00 m².
22	700,00 m².
23	980,00 m².
24	1.250,00 m².
25	1.325,00 m².
26	1.350,00 m².
27	1.425,00 m².
28	1.550,00 m².
29	1.840,00 m².
30	1.475,00 m².
COMERCIAL	800,00 m².
SOCIAL	800,00 m².
DEPORTIVO	1.600,00 m².
ZONAS VERDES	13.855,00 m².

HORNILLO 3A

URBANIZACION EL HORNILLO 3A

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación del Polígono 3A, "El Hornillo". Asimismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

DEFINICION DE CONCEPTOS

Artículo 2º.

Las separaciones entre edificaciones dentro de cada parcela se medirán desde las verticales trazadas por los elementos más avanzados de los edificios, tales como aleros, terrazas, cuerpos volados, etc. siempre que sean superiores a 0,30 m.

Artículo 3º.

Se tomará como linea rasante la definida por las aceras o paseos peatonales en todos y cada uno de los lindes de la parcela.

Artículo 4º.

Las alturas máximas de la edificación, indicadas para cada parcela en la ordenación particular correspondiente, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se medirá sobre la vertical trazada en cada punto de la rasante definida en el Art. 3º. desde dicha línea hasta la cota superior del último forjado o cumbrera de cubierta en su caso, escalonando la edificación para mantenerse dentro de la envolvente que determinan las alturas máximas en todos los puntos de dicha línea rasante, dicha rasante se sitúa sobre los linderos con vías a áreas públicas.

b) Se medirán sobre las verticales trazadas en cada punto de la edificación, desde el nivel del pavimento más bajo, jardín o forjado, (el sótano o semisótano no contabiliza a efectos de altura máxima) hasta la cota superior del último forjado o cumbrera en su caso.

c) En caso de que la parcela tenga frente a más de una vía o zona se escalonará la edificación para mantenerla bajo la superficie regladas cuyas directrices vienen definidas por las distintas alturas máximas sobre las rasantes, situando estas últimas sobre los linderos con vías o áreas públicas.

Artículo 5º.

A los efectos de contar la superficie de los sótanos y semisótanos dentro de la edificabilidad permitida para cada parcela se tendrán en cuenta el uso que se le asigna. Entendiéndose que no contará si los usos asignados son servicios e instalaciones de la residencia, no así si los usos asignados son usos lucrativos complementarios a la residencia.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 6º.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-oficinas, deportivas y de equipamiento social y docente que le son de aplicación.

Artículo 7º.

La agregación de parcelas se permite, y no supondrá modificación del Plan Parcial, por la propia estructura del sistema viario y disposición de las parcelas, y en caso de actuar conjuntamente en dos o más parcelas colindantes, deberán respetarse las sendas peatonales que las dividen sin alterar su configuración ni privatizarla.

Cuando las parcelas primitivas tengan la misma ordenanza, se aplicará esta a la nueva parcela resultante.

En caso de que las parcelas agregadas tengan distintas ordenanzas, se aplicará cada una de ellas a la zona correspondiente.

Artículo 8º.

Se considera parcela mínima la establecida en el parcelario. (Modificación CUMAC en aprobación definitiva). Las excepciones se regulan en las ordenanzas particulares.

NORMAS DE EDIFICACION

CONDICIONES TECNICAS:

Artículo 9º.

La planta baja de las edificaciones estarán como máximo 1,00 m. por encima de la rasante.

CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION USO Y VOLUMEN

Artículo 10º.

Los locales comerciales, oficinas, talleres etc. solo pueden situarse en las parcelas previstas para este fin y según se especifica en cuadros adjuntos o aquellas en que la Reglamentación lo permita en el porcentaje correspondiente.

Artículo 11º.

Se obliga a la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo dicha rasante en este caso más de 1 m. Y en superficie siempre que queden bien compuestos estéticamente. Será obligatorio 1 plaza de aparcamiento por vivienda (acuerdo CUMAC en Aprobación definitiva).

Artículo 12º.

Se permiten aparcamientos de superficie en las parcelas de uso comercial o mixtos.

Artículo 13º.

Se prohíbe el emplazamiento de cualquier tipo de industria nociva, peligrosa o molesta, calificadas de acuerdo con la Normativa vigente, salvo que se prevean las medidas correctoras pertinente.

Artículo 14º.

Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Artículo 15º.

No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza. El vuelo es libre siempre que se mantenga dentro de los límites establecidos.

Artículo 16º.

Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación. El pretil podrá sobresalir hasta 1 m. dicha altura máxima.

Artículo 17º.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será como mínimo de 4 mts. a partir del elemento más avanzado del edificio.

Artículo 18º.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, siendo no transitables en el primer caso y no permitiéndose construcciones de ningún tipo en ellas, en las edificaciones residenciales exclusivamente deberán ser inclinadas al menos en un 70%.

Artículo 19º.

La altura de los pretiles de las cubiertas no transitables será como mínimo la indispensable para la recogida de aguas.

Artículo 20º.

Se autoriza la construcción de patios interiores en los que se podrá inscribir un circulo que tendrá como mínimo 3,00 mts. de diámetro.

Artículo 21º.

En las parcelas de uso definido:

No se permitirá edificación continua en una longitud superior a 25 mts. La separación entre continuos de edificación no será nunca inferior a 4 mts. En las rasantes la longitud máxima de edificación viene establecido en su caso en la ordenanza particular correspondiente.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 22º.

Las zonas libres de cada parcela restante de la ocupación permitida, deberá ajardinarse al menos en un 25% de su superficie.

Artículo 23º.

Jardinería:

a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.
b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región.

Artículo 24º.

Se cuidará de manera especial el acabado de las cubiertas y se prohíbe:

a) Las impermeabilizaciones de las cubiertas estarán siempre bajo un material de acabado, permitiéndose la granulada.
b) Todo acabado brillante que pueda ocasionar reflejos importantes.

Artículo 25º.

No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas, salvo si está incluido en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado.

Artículo 26º.

Cualquier elemento de ventilación forzada y aireación de instalaciones, etc., que aparezcan en cubierta deberá tratarse armónicamente con la estética del conjunto.

Artículo 27º.

En caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

Artículo 28º.

Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

Artículo 29º.

Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 30º.

No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

Artículo 31º.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,65 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

Artículo 32º.

En caso de terrenos en pendiente se escalonará de forma que en ningún punto se supere el metro de altura.

Estos muros irán recubiertos exteriormente con piedra, lajas etc.... ripiadas.

Artículo 33º.

No existirá ninguna fachada ciega.

Artículo 34º.

Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja etc...

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 35º.

Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 36º.

Se dispondrá en cada parcela de un compartimento, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

Artículo 37º.

Toda las construcciones deberán disponer de depósitos reguladores de agua potable. Se recomienda la instalación de descalcificadores de agua.

URBANIZACION EL HORNILLO 3A

PARCELAS: 1 a 26, 28 a 82 y 101 a 131							
SUPERFICIE M^2.	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	VOLUMEN M^3/M^2	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Vivienda unifamiliar (1)	_____	35	0,50	_____	2 Plantas-8,00 mts.	≥ 4,00 mts.

(1) Aislada o adosada.

PARCELAS: 27 y 83 a 100							
SUPERFICIE M^2.	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	VOLUMEN M^3/M^2	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Vivienda unifamiliar (1)	_____	30	0,50	_____	2 Plantas-8,00 mts.	(2)

(1) Aislada.
(2) De los lados de mayor longitud 3,50 mts. y de los de menor 4,00 mts.

URBANIZACION EL HORNILLO 3A

PARCELAS 132 a 135							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M²/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendas	_____	35	0,50	_____	2 Plantas-8,00 mts.	≥ 4,00 mts.

- Podrá modificarse el relieve del terreno para el acceso desde calle, con niveles escalonados, en los casos necesarios.

LOTES 1, 2 y 3							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M²/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendas	_____	50	0,75	_____	2 Plantas-8,00 mts.	≥ 4,00 mts.

- En caso de parcelarse habrá que ajustar la edificabilidad, ocupación en planta y retranqueos del lote, a las parcelas resultantes, siendo la parcela mínima de 300,00 m2..

URBANIZACION EL HORNILLO 3A

PARCELA V							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M³/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
11.650,00	(1)	_____	25	0,50	_____	2 Plantas-8,00 mts.	≥ 4,00 mts.

(1) Piscinas, Bar-restaurante, deportivo, jardines y servicios anexos.

PARCELA A							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M³/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
18.000,00	(1)	_____	40	0,40	_____	2 Plantas- 8,00 mts.	≥ 10,00 mts.

(1) Servicios Administrativos Municipales y Estatales, Sanitarios-asistenciales, culturales, religiosos.
- Longitud máxima de edificación continua: 40,00 mts.
- Separación entre continuos: ≥ altura de la edificación.

URBANIZACION EL HORNILLO 3A

PARCELA C							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M²/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.571,00	Comercial (1)	_____	70	1,00	_____	2 Plantas- 8,00 mts.	(2)

(1) Locales comerciales, oficinas, supermercados, bares y restaurantes.
(2) ≥ 8,00 mts. a lindero calle A y ≥ 4,00 mts. a lindero calle Servicio.

PARCELA D1							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M²/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
5.897,00	(1)	_____	15 (2)	0,25	_____	2 Plantas- 8,00 mts.	_____

(1) Instalaciones deportivas públicas y sociales y sus anexos.
(2) Sólo para servicios anexos.

URBANIZACION EL HORNILLO 3A

PARCELA E							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M²/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
10.522,00	Centro de E.G.B.	_____	_____	_____	_____	_____	≥ 5,00 mts.

- Será de aplicación la ordenanza E del P.G.O.U..

PARCELA P							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M²/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.790,00	Preescolar Guardería.	_____	_____	_____	_____	_____	≥ 5,00 mts.

- Será de aplicación la ordenanza E del P.G.O.U..

URBANIZACION EL HORNILLO 3A

PARCELAS S (PARCELAS SOCIALES)							
SUPERFICIE M².	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M²/M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.735,00 1.000,00+2.735,00	(1)	_____	50	1,20	_____	3 Plantas 11,00 mts.	≥ 5,00 mts.

(1) Social, cultural, religioso.

URBANIZACION EL HORNILLO 3A

SUPERFICIES DE PARCELAS

Parcelas 1 a la 26	400,00 m2/c.u.
Parcela 27	300,00 m2.
Parcelas 28 a la 82	400,00 m2/c.u.
Parcelas 83 a la 100	300,00 m2/c.u.
Parcelas 101 a la 103	400,00 m2/c.u.
Parcelas 104	548,00 m2.
Parcelas 105 a la 111	550,00 m2/cu.
Parcelas 112	546,00 m2.
Parcelas 113 y 114	523,00 m2/cu.
Parcelas 115	546,00 m2.
Parcelas 116 a la 120	550,00 m2./cu.
Parcelas 121 y 122	546,00 m2./cu.
Parcelas 123 a la 126	550,00 m2/cu.
Parcelas 127 y 128	546,00 m2/cu.
Parcelas 129 y 130	550,00 m2./cu.
Parcelas 131	548,00 m2.
Parcelas 132	1.950,00 m2.
Parcelas 133 y 134	1.874,00 m2./cu.
Parcelas 135	1.710,00 m2.
Lote 1	9.690,00 m2.
Lote 2	24.385,00 m2.
Lote 3	24.335,00 m2.
Parcela A	18.000,00 m2
Parcela D1	5.897,00 m2
Parcela V	11.650,00 m2
Parcela C	3.571,00 m2
Parcela S (Parcelas Sociales)	3.735,00 m2
Parcela E	10.522,00 m2
Parcela P	1.790,00 m2

P.E.R.I "TABLERO"

P.E.R.I. TABLERO (CASA DEL ESTANQUE)

PARCELAS 1.1 a 1.4 y 2.1							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendas (1)	_____	_____	_____	_____	(2)	(2)

(1) Parcela 1.1= 3 viviendas.
Parcela 1.2, 1.3 y 1.4= 12 viviendas (c/u).
Parcela 2.1= 6 viviendas.

(2) Ver planos adjuntos

PARCELA 2.2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendas y Comercial (1)	_____	_____	_____	_____	(2)	(2)

(1) Parcela 2.2= 8 viviendas mas 2 locales comerciales en planta baja

(2) Ver planos adjuntos.

P.E.R.I. TABLERO (CASA DEL ESTANQUE)

PARCELAS 3.1 a 3.3							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendas y Comercial (1)	_____	_____	_____	_____	(2)	(2)

(1) Parcela 3.1= 4 viviendas mas 2 locales comerciales en planta baja
Parcela 3.2 y 3.3= 8 viviendas mas 2 locales comerciales en planta baja (c/u).

(2) Ver planos adjuntos

PARCELAS 4.1 y 4.2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Viviendasl (1)	_____	_____	_____	_____	(2)	(2)

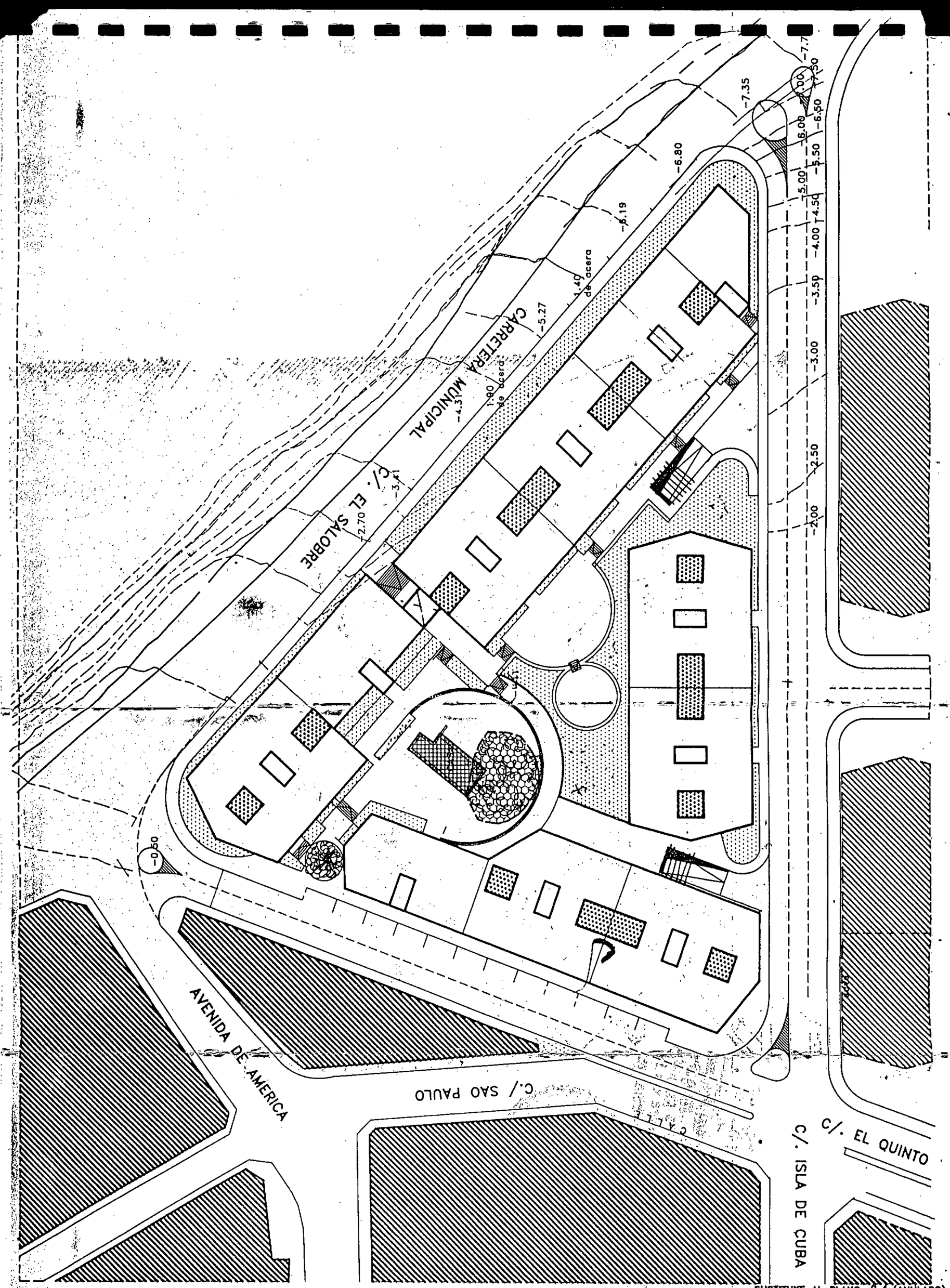
(1) Parcela 4.1 y 4.2= 12 viviendas (c/u).

(2) Ver planos adjuntos.

P.E.R.I. TABLERO (CASA DEL ESTANQUE)

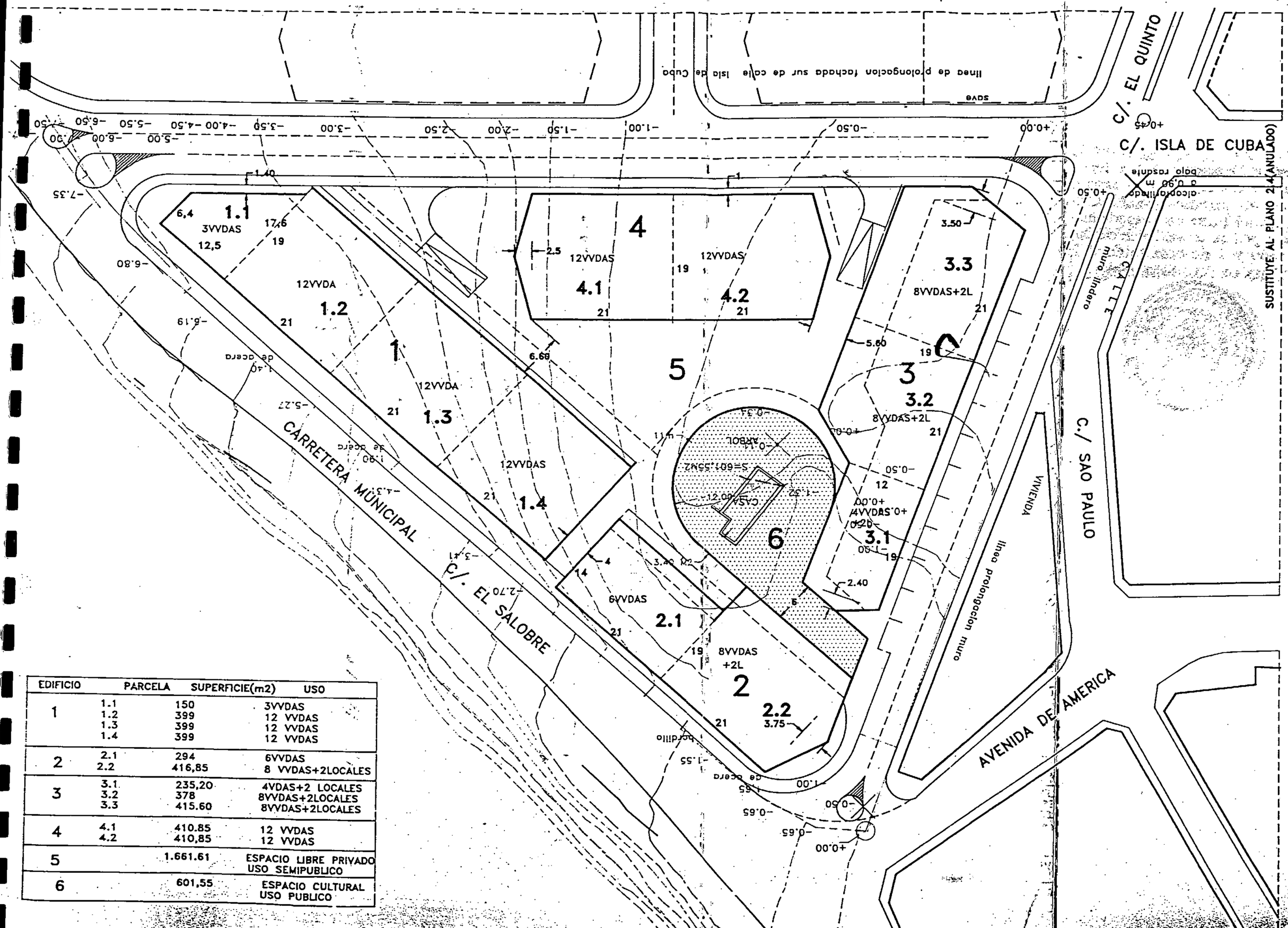
CUADRO DE SUPERFICIES (La presente relación de superficie es meramente indicativa, prevaleciendo en cualquier caso, las superficies de parcelas existentes en el Plan Especial tramitado).

PARCELA	SUPERFICIE
Parcela 1.1	150,00 m².
Parcela 1.2	399,00 m².
Parcela 1.3	399,00 m².
Parcela 1.4	399,00 m².
Parcela 2.1	294,00 m².
Parcela 2.2	416,85 m².
Parcela 3.1	235,20 m².
Parcela 3.2	378,00 m².
Parcela 3.3	415,60 m².
Parcela 4.1	410,85 m².
Parcela 4.2	410,85 m².
Espacio libre (Privado-Uso semipúblico)	1.661,61 m².
Espacio Cultural	601,55 m².



SUSTITUYE AL PLANO 2.1 (ANULADO)

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EXP: 582r P.E.R.I. " EL BALCON DEL TABLERO "	PLANO: ORDENACION PROPUESTA	ESCALAS 1:500	NUMERO 2.1r



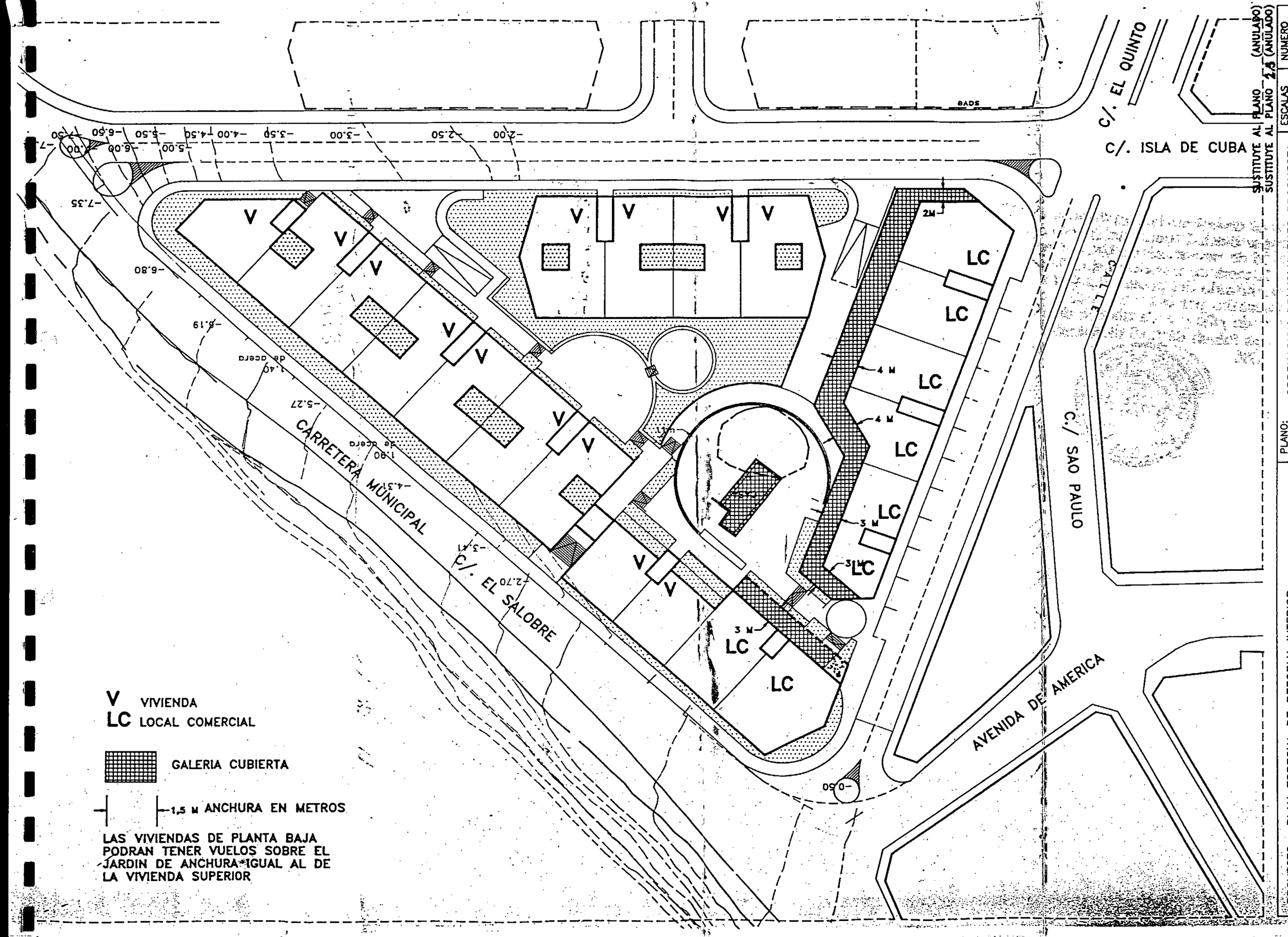
EDIFICIO	PARCELA	SUPERFICIE(m2)	USO
1	1.1	150	3VVDAS
	1.2	399	12 VVDAS
	1.3	399	12 VVDAS
	1.4	399	12 VVDAS
2	2.1	294	6VVDAS
	2.2	416,85	8 VVDAS+2LOCALES
3	3.1	235,20	4VDAS+2 LOCALES
	3.2	378	8VVDAS+2LOCALES
	3.3	415.60	8VVDAS+2LOCALES
4	4.1	410.85	12 VVDAS
	4.2	410,85	12 VVDAS
5		1.661.61	ESPACIO LIBRE PRIVADO USO SEMIPUBLICO
6		601,55	ESPACIO CULTURAL USO PUBLICO

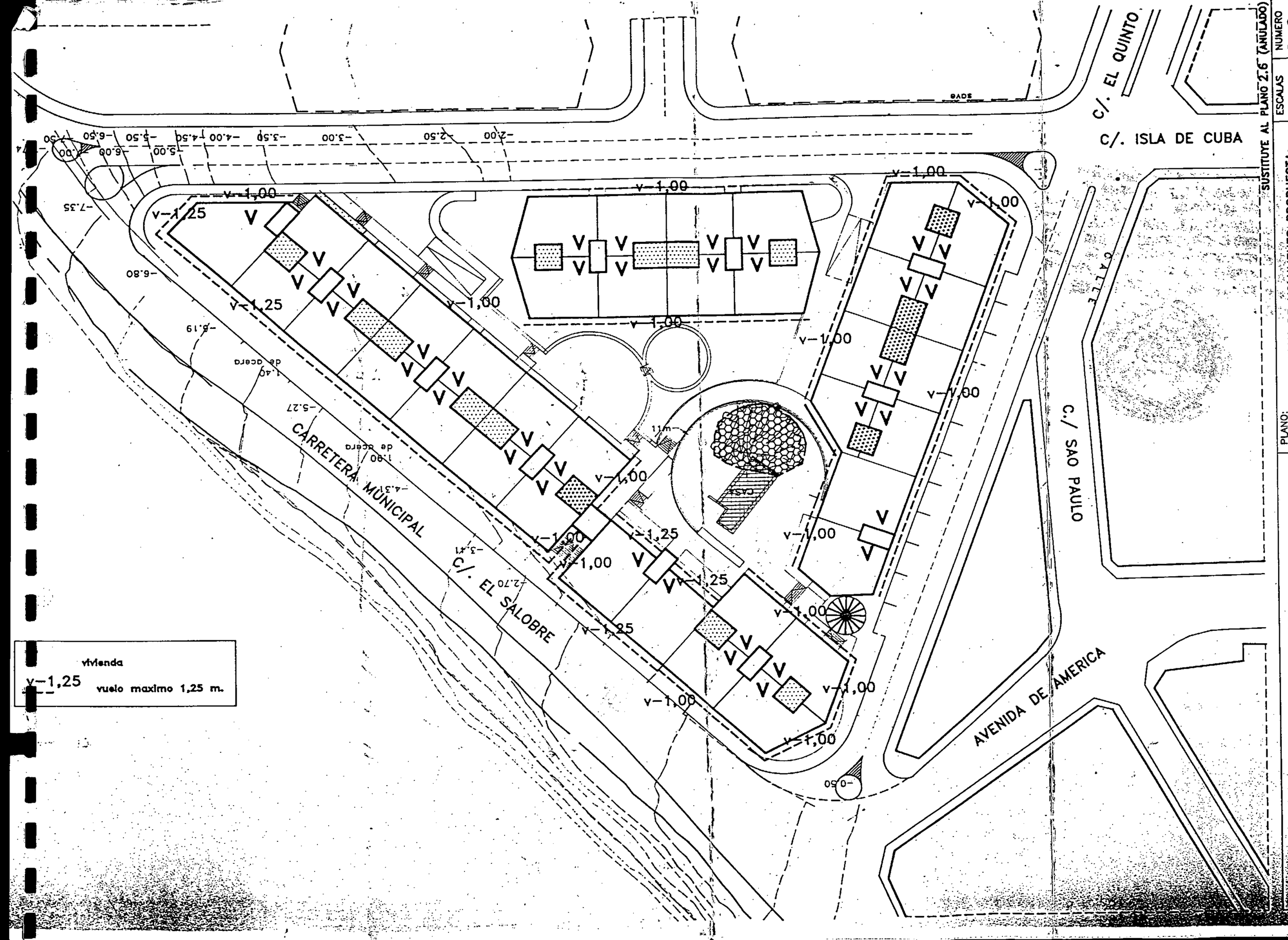
PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
EXP: 582R " EL BALCON DEL TABLERO "

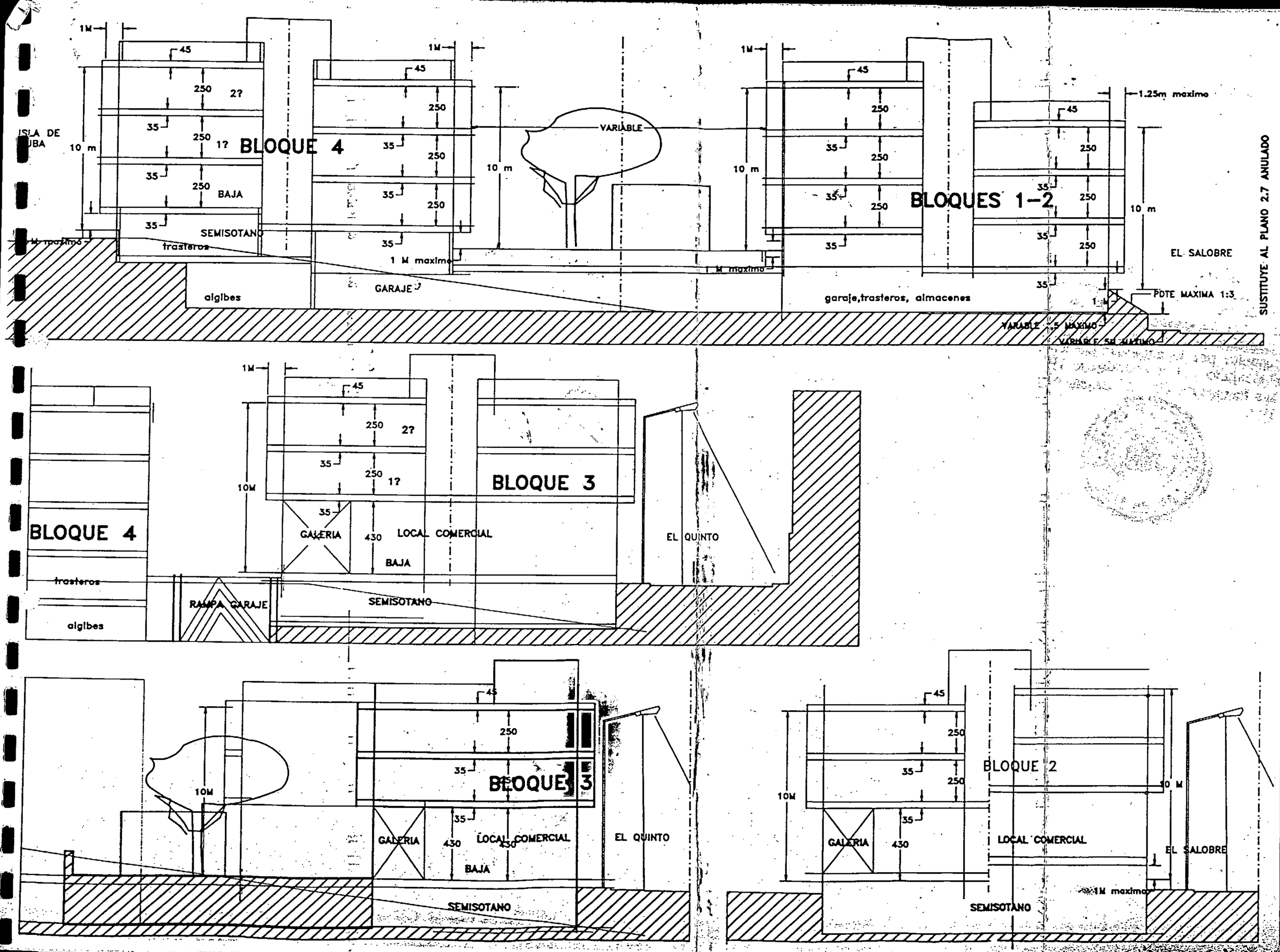
PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA: PARCELACION

ESCALAS 1:500

NUMERO 2.4R


C/. EL QUINTO
C/. ISLA DE CUBA
CALLE
C/. SAO PAULO
AVENIDA DE AMERICA
CARRETERA MUNICIPAL
C/. EL SALOBRE
V
LC
2M
4 M
3 M
1,5 M
V VIVIENDA
LC LOCAL COMERCIAL
GALERIA CUBIERTA
1,5 M ANCHURA EN METROS
LAS VIVIENDAS DE PLANTA BAJA PODRAN TENER VUELOS SOBRE EL JARDIN DE ANCHURA IGUAL AL DE LA VIVIENDA SUPERIOR
SUSTITUYE AL PLANO (ANULADO)
SUSTITUYE AL PLANO 2.5 (ANULADO)
NUMERO 2.5
ESCALAS 1:500
PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA:
PLANTA BAJA
PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
EXP: 582r P.E.R.I. " EL BALCON DEL TABLERO "


C/. EL QUINTO
C/. ISLA DE CUBA
C/. SAO PAULO
AVENIDA DE AMERICA
CARRETERA MUNICIPAL
C/. EL SALOBRE
CASA
vivienda
v-1,25 vuelo maximo 1,25 m.
SUSTITUYE AL PLANO 2.6 (ANULADO)
NUMERO 2.6r
ESCALAS 1:500
PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA: PLANTAS 1ª Y 2ª
PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
EXP. 582r P.E.R.I. " EL BALCON DEL TABLERO "


BLOQUE 4
ISLA DE CUBA
10 m
1M
45
250
2?
35
1?
BAJA
SEMISOTANO
trasteros
1 M maximo
algibes
GARAJE
VARIABLE
BLOQUES 1-2
1.25m maximo
EL SALOBRE
PDTE MAXIMA 1:3
garaje,trasteros, almacenes
VARIABLE 5 MAXIMO
BLOQUE 3
10M
GALERIA
430
LOCAL COMERCIAL
EL QUINTO
RAMPA GARAJE
BLOQUE 2
1M maximo
SUSTITUYE AL PLANO 2.7 ANULADO
NUMERO
2.7
ESCALAS
1:500
PLANO:
ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA:
SECCIONES
PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
EXP: 582-B " EL BALCON DEL TABLERO "

PARCELA EDIFICABLEsegun propuesta d urbanistico S=5.570 M2
ordenacion de volumenes + convenio

CARRETERA MUNICIPAL

C/. EL SALOBRE

C/. SAO PAULO

AVENIDA DE AMERICA

C/. ISLA DE CUBA

C/. EL QUINTO

CASA

SUELO DE CESION OBLIGATORIA Y URBANIZACION A CARGO DEL PROMOTOR

SUELO DE CESION GRATUITA CON URBANIZACION A CARGO DEL PROMOTOR Y MANTENIMIENTO A CARGO DE FUTUROS PROPIETARIOS

SUELO DE CESION GRATUITA ,CON ACONDICIONAMIENTO A CARGO DEL PROMOTOR POR CONVENIO

SUSTITUYE AL PLANO 2.8 (ANULADO)

NUMERO 2.8r

ESCALAS 1:500

PLANO: PROPUESTA DE REPARCELACION DE CARGAS Y BENEFICIOS

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
EXP: 582r P.E.R.I. " EL BALCON DEL TABLERO "

TABLERO (T 5)

URBANIZACION POLIGONO T-5 (TABLERO DE MASP.)

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial "Tablero Polígono T-5", en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana. Asimismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

DEFINICION DE CONCEPTOS

Artículo 2º.

Rasante: Perfil del encintado de la vía pública.

Artículo 3º.

Edificación en ladera: Edificación situada en terrenos con pendiente que origine un desnivel superior a una planta entre dos líneas de fachada del edificio. En este caso, las plantas que tengan al menos una fachada dando en toda su altura a un espacio libre no serán consideradas semisótanos ni sótanos.

Artículo 4º.

Número de plantas: La limitación del número de plantas significa que ninguna fachada que da a vía pública o espacio libre presentará más plantas que las fijadas como máximo. En el caso de edificaciones en ladera, la vertical por cualquier punto del terreno no podrá cortar mayor número de plantas que el fijado.

Artículo 5º.

Edificabilidad superficial o superficie edificable: Indica la proporción máxima permitida entre superficie donstruida total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en m2/m2. Se entiende la edificabilidad medida por encima de la rasante, quedando libres los sótanos totalmente enterrados. En los semisótanos se computa una fracción de la superficie construida en proporción equivalente a la altura que sobresale sobre rasante. En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, que tengan una fachada libre en toda su altura, se computará la totalidad de la superficie construida en dicha planta.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 6º.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y complementarios así como las dotaciones comerciales y de equipamiento social y docente que le son de aplicación.

Artículo 7º.

La agregación de parcelas es posible en este caso, la resultante conservará los mimos índices, retranqueos y demás Ordenanzas , que ostentaban antes de la agregación.

URBANIZACION POLIGONO T-5 (TABLERO DE MASP.)

Artículo 8º.

La subdivisión de parcelas se permitirá, siendo la parcela mínima de 100.00 m2 y contemplando éstas la Ordenanzas específicas en su caso. Se regulará mediante un expediente de Reparcelación.

NORMAS DE EDIFICACION

CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION USO Y VOLUMEN

Artículo 9º.

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Se permite el aparcamiento en superficie en interior de parcela.

Artículo 10º.

Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela cada 200 m2. o fracción de construcción sobre rasante de acuerdo con los cálculos realizados en la memoria. Así mismo se preverá una plaza cada 100 m2. construidos en sótano con usos distintos al de aparcamiento e instalaciones necesarias para la edificación principal.

Artículo 11º.

Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Artículo 12º.

No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza.

Artículo 13º.

Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación. El pretil podrá sobresalir hasta 1 m. dicha altura máxima. Las cajas de escalera podrán sobresalir del pretil.

Artículo 14º.

Los sótanos y semisótanos se regularán por la normativa del P.G.O.U.

Artículo 15º.

En los uso complementarios las cubiertas habrán de ser planas, no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes.

Artículo 16º.

El pretil máximo sobre el forjado será de 0,60 m.

URBANIZACION POLIGONO T-5 (TABLERO DE MASP.)

Artículo 17º.

Los locales comerciales, sólo podrán situarse en las parcelas prevista para este fin (RC, COM y CMP)

Artículo 18º.

La altura máxima de las edificaciones serán de 10 mts. mas pretil. En caso de parcelas con Ordenanzas particulares de 3 plantas.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 19º.

Las zonas libres de cada parcela restante de la ocupación permitida, deberá ajardinarse al menos en un 50% .

Artículo 20º.

Jardinería:

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

Artículo 21º.

Se permiten la colocación de depósitos de agua en cubiertas, siempre que se oculten mediante paramentos, celosías, etc. y que se retranqueen de la fachada 3 m.

Artículo 22º.

Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

Artículo 23º.

No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

Artículo 24º.

Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 25º.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

Artículo 26º.

Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja etc...

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 27º.

Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 28º.

Los depósitos de basura se realizarán aislados de la vía pública, no pudiendo abrir directamente a esta, debiendo estar protegido de vista y olores de la misma, en las condiciones recogidas en el P.G.O.U..

URBANIZACION POLIGONO T-5 (TABLERO DE MASP.)

PARCELAS RESIDENCIALES: R-18 a R-22 y R-27 a R-31.							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial	_____	00	0,80: R-31 1,00: RESTO	_____	2 Plantas	Ninguna

- Aparcamientos: 1 Plaza por cada 200 m^2. o fracción.

PARCELAS RESIDENCIALES: R-23 a R-26.							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial	_____	80	(1)	_____	3 Plantas	Ninguna (2)

(1) R-25: 1,50 m^2/m^2
R-23 y R-24: 1,62 m^2/m^2.
R-26: 1,20 m^2/m^2.

(2) Si se realiza única actuación por parcela, los retranqueos son libres. Las parcelas R-23 y R-24 se retranquearán 3 m. del lindero a la parcela dotacional.
En las R-23 y R-24 esta actuación ha de ser conjunta.

- La parcela R-25, no se puede fraccionar.
- Aparcamientos: 3 Plazas por cada 100 m^2 o fracción.

URBANIZACION POLIGONO T-5 (TABLERO DE MASP.)

PARCELAS RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO: RC-1 a RC-6.

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
RC-1: 930,00	Residencial	(1)	80	1,00 m^2/m^2 Residen. 0,20 m^2/m^2 Compl.	————	2 Plantas	Ninguna
RC-2: 2.046,00	Residencial	(1)	80	1,00 m^2/m^2 Residen. 0,35 m^2/m^2 Compl.	————	2 Plantas	Ninguna
RC-3: 628,00	Residencial	(1)	80	1,00 m^2/m^2 Residen. 0,80 m^2/m^2 Compl.	————	3 Plantas	Ninguna
RC-4: 925,00	Residencial	(1)	80	1,00 m^2/m^2 Residen. 0,80 m^2/m^2 Compl.	————	3 Plantas	Ninguna
RC-6: 208,00	Residencial	(1)	80	0,50 m^2/m^2 Residen. 0,10 m^2/m^2 Compl.	————	2 Plantas	Ninguna

(1) Con tolerancia en planta baja de: oficinas, comercial, artesanal, ocio, recreativo, cultural, dotacional.

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 200 m^2. o fracción.

URBANIZACION POLIGONO T-5 (TABLERO DE MASP.)

PARCELA COMERCIAL (COM.)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.932,00	Comercial	_____	100	1,35	_____	3 Plantas	Ninguna

- Aparcamiento: 3 Plazas por cada 100 m^2 o fracción.
- Será de aplicación la normativa recogida en el P.G.O.U., y la Ley de Comercio y sus instrumentos que la desarrollan.

PARCELAS SOCIALES (S1, S2 y S3) - (P.G.O.U)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento social	_____	60	0,60	_____	2 Plantas	Libre

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 200 m^2. o fracción.

URBANIZACION POLIGONO T-5 (TABLERO DE MASP.)

PARCELAS DOCENTE (DOC-1 y DOC-2)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
DOC1: 2.509,00 DOC2: 1.000,00	Cultural-docente	_____	50	0,3	_____	2 Plantas	Libre

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 200 m^2 o fracción.

PARCELA SOCIAL (SOC)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
810,00	Equipamiento social	_____	60	0,60	_____	2 Plantas	Libre

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 200 m^2. o fracción.

URBANIZACION POLIGONO T-5 (TABLERO DE MASP.)

CUADRO DE SUPERFICIE

PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
R-1 (*)	**97,00 m².**	R-23	2.090,00 m².
R-2 (*)	**150,00 m².**	R-24	2.090,00 m².
R-3 (*)	**150,00 m².**	R-25	1.932,00 m².
R-4 (*)	**150,00 m².**	R-26	1.138,00 m².
R-5 (*)	**150,00 m².**	R-27	412,00 m².
R-6 (*)	**135,00 m².**	R-28	378,00 m².
R-7 (*)	**135,00 m².**	R-29	182,00 m².
R-8 (*)	**135,00 m².**	R-30	598,00 m².
R-9 (*)	**135,00 m².**	R-31	51,00 m².
R-10 (*)	**135,00 m².**	RC-1	930,00 m².
R-11 (*)	**135,00 m².**	RC-2	2.046,00 m².
R-12 (*)	**135,00 m².**	RC-3	628,00 m².
R-13 (*)	**135,00 m².**	RC-4	925,00 m².
R-14 (*)	**135,00 m².**	**RC-5 (*)**	**307,00 m².**
R-15 (*)	**135,00 m².**	RC-6	208,00 m².
R-16 (*)	**135,00 m².**	COM	1.932,00 m².
R-17 (*)	**90,00 m².**	S1	2.884,00 m².
R-18	310,00 m².	S2	950,00 m².
R-19	612,00 m².	S3	450,00 m².
R-20	270,00 m².	ZV	6.905,00 m².
R-21	2.116,00 m².		
R-22	984,00 m².		

(*) Las parcelas R-1 a R-17 y la RC-5, estan excluidas del Plan Parcial del Poligono T-5, pasando a formar parte del núcleo urbano del Tablero de Maspalomas, tal y como constan en el plano O-8 de las ordenanzas. Las superficies de las parcelas R-1 a R-17, que constan en la presente relación, son validas a los efectos de viabilizar las segregaciones de las mismas, eximiendolas del cumplimiento de la parcela mínima establecida para la ordenanza RP-3.

TABLERO (T 7)

URBANIZACION POLIGONO T-7

CAPITULO I.- GENERALIDADES

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "TABLERO VII" en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, así mismo serán de aplicación las Ordenanzas Generales recogidas en el P.G.O.U.

Artículo 2º.- NORMAS GENERALES DE VOLUMEN

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

a) Parcela mínima:

Es el tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada.

Las parcelas propuestas en el presente Plan Parcial puden subdividirse, formando otro tipo de agrupación, siendo la parcela mínimas segregables de 71,5 m2., (parcelas de 5,5 x 13,00 de fondo), teniendo en cuenta que el número maximo de viviendas propuesto en cada manzana no puede superarse.

Se podrán agrupar varias parcelas para realizar un complejo unitario, cumpliendo las siguientes condiciones:

1) Las diferentes zonas de edificación cumplirán las ordenanzas de las parcelas que se agrupan incluso en lo referente a los retranqueos de los ejes medianeros.

2) Los paseos peatonales previstos en el Plan no podrán eliminarse.

b) Rasante:

Cota de la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela, tomado en el punto medio.

En parcelas que dan frente a un vial con pendiente, la rasante deberá tomarse en cada tramo cuya diferencia de cota sea superior a 1 mts.

c) Altura de la edificación:

La distancia desde la rasante medida de acuerdo con el apartado f) de este Art. hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano del forjado más alto.

d) Const. permitidas por encima de la altura:

Son los elementos que se sitúan por encima de la altura permitida. Unicamente se permiten las cajas de escalera, ascensor y chimeneas.

Ninguno de estos elementos podrá elevarse más de tres metros sobre la altura permitida, y estaran retranqueados, al menos, 3 mts. de la linea de fachada de la edificación.

Se permiten las cubiertas de teja con una altura maxima de dos metros.

e) Sótanos y semisótanos:

Son sótanos las piezas útiles que quedan en su totalidad enterradas, sin que sobresalgan más de 1,00 mts. sobre la rasante y sin ventilación directa al exterior.

Se permiten en todas las parcelas del Plan con las siguientes condiciones:

A) No podrán ser destinados más que a los siguientes usos:

- zonas de expansión y recreo de la edificación, bodegas....etc.
- Instalación de maquinaria como grupos electrógenos, depuradora, calderas, depósitos de agua o combustibles.
- Depuradoras.
- Aljibes.
- Almacenes al servicio de la edificación.
- Garajes.
- En el caso de semisótanos con ventilación directa podrán instalarse aseos y vestuarios para el personal de servicio.

B)Su superficie no podrá sobrepasar de la proyección de la superficie cerrada de la planta baja de la edificacion.

C) En el caso de tener paramentos a la vista, éstos serán forrados de piedra.

D) La altura libre interior será al menos de 2,20 mts.

Se considera semisótano a aquellas superficies, con iluminación y ventilación al exterior, que con los condicionantes descritos, quedan enterradas parcialmente en su altura, llegando la parte descubierta a un máximo de 1,50 mts., medido a piso terminado de la planta baja del uso principal. Solamente se permitirá el semisotano en las parcelas cuyo uso no sea residencial

f) Número de plantas:

Es el nº. de plantas que se permite edificar en cada parcela. Para su cómputo se tendrá en cuenta el nº de plantas que queden por encima del terreno una vez concluida la edificación, excluido el semisotano, siempre y cuando no exceda del maximo de 1,50 mts., a cara superior de forjado de la siguiente planta. Este número no podrá ser nunca superior al que la Ordenanza particular permita.

Artículo 3º.- NORMAS GENERALES DE HIGIENE

Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verter a la red de saneamiento.

Artículo 4º.- NORMAS GENERALES DE ESTETICA Y DEFENSA DEL MEDIO NATURAL

Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exteriores, para pintar, o bien al hormigón visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, será obligatorio el uso de la gama de ocres o el blanco. No se permiten las carpinterias de alumminio en color plata.

Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente mediante cubiertas planas no visitables, admitiéndose las cubiertas inclinadas al estilo de lugar y pohibiéndose expresamente cubiertas de planchas del tipo de fibrocemento y similares.

Para la defensa del medio natural se recomienda adaptar las edificaciones a las condiciones del terreno. En este sentido, será obligatorio justificar en los proyectos de edificación:

1º.- Que el volumen de excavación de tierras nunca será mayor del 50% del volumen total construido.

2º.- Los cortes verticales en el terreno nunca podrán superar la altura de la edificación para no quedar aparentes una vez concluida la obra.

3º.- Los muros de cerramiento de las parcelas se realizarán con piedra del lugar, al menos en su apariencia externa. Igualmente serán chapados de piedra los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista.

4º.- Se prohiben los letreros luminosos fuera de la parcela destinada al uso comercial. De existir letrero en los edificios, deberán ser opacos y se adosarán a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos.

5º.- Los muros de cerca no serán superiores a 1,00 mts., permitiendose la colocación de rejas hasta una altura de 2,00 m.

6º.- Las zonas libres de parcelas restantes de la ocupación permitida deberán ajardinarse al menos en un 50%.

7º.- En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

8º.- Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vistas exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

CAPITULO IV.- ORDENANZAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION

Artículo 5º.- DEFINICION

Son aquellas cuya aplicación es específica para cada una de las parcelas que existen en el ámbito del Plan, y que se detallan en cuadros adjuntos.

URBANIZACION POLIGONO T-7

PARCELAS 1, 2, 9, 10, 13 y 14							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Vivienda unifamiliar (1)	_____	84,60 (2)	1,692	_____	2 Plantas, 6,50 m (3)	_____

(1) Tipo Duplex
(2) Global para la manzana completa.
(3) Parte superior forjado de cubierta

PARCELAS 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 y 15							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Vivienda unifamiliar (1)	_____	81,45 (2)	1,629	_____	2 Plantas, 6,50 m (3)	_____

(1) Tipo Duplex.
(2) Global para la manzana completa.
(3) Parte superior forjado de cubierta.

URBANIZACION POLIGONO T-7

PARCELA 11							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial	_____	65	1,885	_____	(1)	_____

(1) 3 plantas a calle C - 10,00 m. (parte superior forjado de cubierta).

PARCELA COMERCIAL (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Comercial (1)	_____	50 (2)	1,00	_____	(3)	_____

(1) Comercio y Oficinas, se permiten sotanos o semisotanos para almacén o garage.
(2) 50%. En sotano o semisotano el 100%
(3) Nº de plantas: 2 plantas a calle G y 1 planta a calle F.
- **Maxima altura libre interior de planta:** 3,5 mts..

NOTA: Se varía la situación de esta parcela, intercambiándola con la parcela destinada a plaza pública, (respecto al Plan Parcial Original).

URBANIZACION POLIGONO T-7

PARCELA CIVICO - SOCIAL							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Cívico-social (1)	_____	50	1,00	_____	2 Plantas	3 mts. a linderos

(1) Equipamiento administrativo, social y cultural, se permiten sotanos o semisotanos para almacén o garage.

- **Maxima altura libre interior de planta:** 3,5 mts..

PARCELA ESCOLAR							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Docente	_____	25,00	0,50	_____	2 Plantas	3 mts. a linderos

URBANIZACION POLIGONO T-7

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE	Nº. VIV.
1	1154,92	16
2	1154,92	16
3	1199,34	16
4	1199,34	16
5	1199,34	16
6	1199,34	16
7	1199,34	16
8	1199,34	16
9	868,92	12
10	868,92	12
11	795,89	15
12	902,34	12
13	577,46	8
14	505,96	7
15	1050,84	14
CIVICO-SOCIAL	1007,40	
COMERCIAL	902,33	
ESCOLAR	2496,60	
PLAZA PUBLICA	902,34	

SECTOR 13 (EL PALMERAL TABLERO)

URBANIZACION POLIGONO P-13 (EL PALMERAL DEL TABLERO)

Artículo 1º.

Ademas de las presentes ordenanzas para la urbanización del Poligono P-13 (Palmeral del Tablero), serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

CAPITULO I

DEFINICION DE CONCEPTOS

Artículo 2º.

Rasante: Linea definida por las aceras o pasos peatonales en sus encuentros con los lindes de la parcela.

CAPITULO II

CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 3º.

Altura máxima de la edificación:

Se define por el número de plantas o distancia vertical. Deberán respetar las dos.

La distancia vertical se tomará desde la rasante natural del terreno sobre el que se asienta el edificio hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

En la medición del número de plantas se incluirán las plantas bajas diáfanas con soportales. No se incluirán los sótanos y los semisótanos.

Artículo 5º.

Construcciones por encima de la altura máxima:

Sólo se permite remates de chimeneas con una altura de 1 m. sobre el faldón de cubierta.

Artículo 6º.

Cuerpos volados:

Sobre las líneas definitorias del retranqueo sólo podrán volar aleros con un vuelo máximo de 60 cms.

Entre las lineas de retranqueos y muros de cerramiento podrán volar balcones o voladizos, que no definan volúmenes cerrados sin limitación de vuelo, pero su superficie no podrá ser superior al 10% de la superficie de la planta de forjado en que se apoya.

CAPITULO III

CONDICIONES DE USO

Artículo 7º.

Restricciones de uso:

Dado el carácter de residencial que se pretende dar a las edificaciones se restringirán los usos que supongan alteración del uso principal. Así no se permitirá:

- El establecimiento de oficinas y despachos de servicios profesionales dentro de las viviendas.
- No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
- No se puede usar los garajes-aparcamientos dentro de la parcela como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivo para vehículos de uso personal no industrial.
- No se permitirá establecimientos públicos más que los permitidos en el edificio comercial, sobre los cuales se establece una restricción severa sobre la producción de ruidos que supongan molestias a los residentes.

Asimismo, y en relación al uso y disfrute de las comunicaciones radioeléctricas y de TV queda prohibido:

- El establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.
- **El establecimiento de sistemas individuales de captación de TV y FM.**

CAPITULO IV

CONDICIONES DE HIGIENE

Artículo 8º.

Las aguas pluviales recogidas en cubiertas y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

CAPITULO V

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 9º.

Condiciones generales común a todas las ordenanzas de usos pormenorizados:

1.- <u>Ordenación de volúmenes:</u>

- Cubiertas: Será obligatoria la cubierta de teja del país, con el 35% de pendiente.
En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados como paneles solares; en todo caso estos elementos se instalarán dentro del mismo plano del faldón del tejado no ocupando más del 5% de la superficie total del forjado.
No se podrán colocar depósitos de aguas vistos sobre la cubierta.

- Porches abiertos: El 5% destinado a porches cubiertos en planta baja, tendrán una anchura de 2,50 m. mínimo y no se podrá acristalar más que en un plano de 2,50 m. de anchura como cortaviento.

- Pérgolas y marquesinas: En el espacio de retranqueo se podrán instalar pérgolas y marquesinas, de modo que su superficie no sea superior al 10% de la franja de retranqueo.

- Tendederos: Los tendederos no serán visibles desde el exterior, cerrándose con muros continuos.

- Niveles de edificación: **La planta baja se podrá disponer a un nivel máximo de 1 m. + espesor de forjado respecto a nivel medio de rasante de la calle.**

- Volúmenes edificados: Se compondrán de modo que sean articulados en cada planta, diferenciando la baja de la alta.

- Desmontes: No se producirán desmontes y terraplenes discordantes con la topografía. Los desniveles necesarios en el tratamiento de los espacios libres se salvarán con terrazas cuyos muros de contención no tendrán menos de 1 m. ni más de 2 m.

2.- Jardinería

Todo proyecto de edificación deberá llevar un Plano de Ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería, especificando muros, desniveles cumpliendo las siguientes indicaciones:

- Se ajardinará al menos el 50% del espacio libre disponible.
- Se dispondrán como obligatorio las siguientes especies:

Palmera Phoenix Canariensis: 2 cada 400 mts. o fracción.
Framboyán: 1 cada 400 m^2. o fracción.
Naranjero: 1 cada 400 m^2. o fracción.
Limonero: 1 cada 400 m^2. o fracción.
Buganvilla: 1 cada 20 m. de lindero.
Maracuyas: 1 cada 20 m. de lindero.

El resto de las especies serán discrecionalmente elegidas por los propietarios, que podrán sustituir las trepadoras por otras similares.

- Previamente a la ejecución del replanteo del solar se desmontará la capa superficial de tierra vegetal (30 cms. mínimo), que se amontonará mezclándole un 5% de " COMPOST" o " turba ", y se conservará en lugar adecuado. Posteriormente se utilizará en el ajardinamiento de la parcela, con un espesor de 60 cms. mínimo. El excedente se cederá para ajardinamiento de zonas públicas.

3.- Cerramientos de parcela:

En todas las parcelas que bordean las zonas verdes el cerramiento será en talud, con una pendiente del 15%, revestido de laja roja del lugar con junta cogida, y una altura mínima de 1,50 m. En las fachadas a calles la altura del cerramiento será de 1,50 m. mínimo y máximo de 2,50 m. Sobre las partes macizas se instalará una reja metálica según el diseño uniforme para toda la urbanización.

Se podrán adosar a los muros de fachada, pórticos de protección solar de la puerta de acceso. Lo mismo vale para los aparcamientos exteriores particulares si los hubiera.

En el Plano de Ordenanzas - "detalle de muros de cerramiento de parcelas" se especifican orientaciones sobre los mismos. En el Plano de Ordenanzas - "volúmenes, alineaciones" se determinan los muros con cerramiento rematados con laja.

4.- Elementos decorativos en fachada:

Se permitirán elementos puntuales no sobresalientes más de 40 cms., siempre que no sean discordantes con el contexto de la fachada. No se permitirán la instalación de aparatos acondicionadores tipo "ventana", "compacto", o "split", saliente de los paramientos de fachada, deberán integrarse en la misma tras un elemento decorativo.

5.- Publicidad:

Queda terminantemente prohibida la publicidad comercial. Las viviendas podrán disponer de placas y elementos indentificativos en cerramientos de parcelas. Los locales comerciales de las parcela D se identificarán mediante banderolas o placas instaladas en el paramento interior de la galería comercial.

URBANIZACION POLIGONO P-13 (EL PALMERAL DEL TABLERO)

PARCELAS A-1 a la A-45

SUPERFICIE (M^2).	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
(1)	vivienda unifamiliar (2)	_____	30 (3)	_____	_____	2 Plantas (4)	(5)

(1) Las parcelas son indivisibles; se podrán unir parcelas pero en todo caso sólo puede existir una vivienda unifamiliar en la parcela unida.
(2) Vivienda unifamiliar aislada.
(3) Un 5% como mínimo será de galería cubierta y el 25% de edificación cerrada en planta baja. En planta alta la ocupación será ≤ al 20%.
(4) 7,50 mts. desde suelo a borde de alero, y 10,00 mts. a línea de cumbrera. El faldón de cubierta tendrá una pendiente obligatoria del 35%.
(5) ≥ 4,00 mts. a calle y 3,50 entre edificios.

- La superficie de tendederos se integrará al edificio principal, fuera de la zona de retranqueo. No superará la superficie útil de 9 m^2. que no contará a efectos de ocupación.
- Se autoriza sótanos para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe, bodegas y garajes (1 plaza mínima, 2 máximo).
- Se autoriza la construcción de garaje ocupando zona de retranqueo lateral, bajo rasante, con un fondo máximo de 9 m. en cuyo caso la cubierta tendrá un tratamiento de ajardinado en su totalidad (30 cms. de tierra mínimo).
- Aparcamiento: 1 plaza/150 m^2. de construcción sobre rasante, con al menos una en garaje cubierto, las restantes en el interior de la parcela.

SE ADJUNTA A LA PRESENTE, ESQUEMA TEORICO DE ORDENACION, ASI COMO DE MUROS DE CERRAMIENTO

URBANIZACION POLIGONO P-13 (EL PALMERAL DEL TABLERO)

PARCELAS B-1 a la B-27							
SUPERFICIE (M^2).	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
(1)	vivienda unifamiliar (2)	_____	30 (3)	_____	_____	2 Plantas s/r (4)	(5)

(1) La superficie de las parcelas son las del plano parcelario, siendo éstas indivisibles, no se podrán unir parcelas.
(2) Adosada
(3) Un 5% como mínimo será de galería cubierta y el 25% de edificación cerrada en planta baja. En planta alta la ocupación será ≤ al 20%.
(4) 7,50 mts. desde suelo a borde de alero, y 10,00 mts. a linea de cumbrera. El faldón de cubierta tendrá una pendiente obligatoria del 35%.
(5) ≥ 4,00 mts. a calle y 3,00 a los restantes linderos. Los edificios se adosarán según plano de ordenación de volúmenes, formando bloques adosados al menos en planta baja.
Independientemente se podrán unir en el fondo de la parcela o lateralmente, adosando edificaciones secundarias con destino a garaje.

- Se autoriza sótanos para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe, bodegas y garajes (1 plaza mínima, 2 máximo).
- Edificación sobre cubierta: No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer un solárium, entre faldones de cubierta, con 2,00 m. de altura mínima.
- Aparcamiento obligatorio de 1 plaza/parcela en garaje cubierto.

SE ADJUNTA A LA PRESENTE, ESQUEMA DE ORDENACION DE LAS PARCELAS Y MUROS DE CERRAMIENTO

URBANIZACION POLIGONO P-13 (EL PALMERAL DEL TABLERO)

PARCELAS C-1 a la C-16							
SUPERFICIE (M^2).	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
(1)	vivienda unifamiliar (2)	_____	35 (3)	_____	_____	2 Plantas (s/r) (4)	(5)

(1) La superficie de las parcelas son las del plano parcelario, siendo éstas indivisibles, no se podrán unir parcelas.
(2) Adosada.
(3) De la que un 5% como mínimo será galería cubierta y el 30% de edificación cerrada en planta baja. En plantas altas la ocupación no será superior al 25%.
(4) 7,50 mts. desde suelo a borde de alero, y 10,00 mts. a linea de cumbrera. El faldón de cubierta tendrá una pendiente obligatoria del 35%.
(5) ≥4,00 mts. a calle y 3,00 mts. a los restantes linderos. Los edificios se adosarán según plano de ordenación de volúmenes, formando bloques pareados, adosados en las dos plantas al menos el 60%.
En las parcelas de 10,00 mts. de anchura la edificación ocupará obligatoriamente el ancho de fachada de 7,00 mts.

- Se autoriza sótanos para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe, bodegas y garajes (1 plaza mínima, 2 máximo).
- Edificación sobre cubierta: No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer un solárium, entre faldones de cubierta, con 2,00 m. de altura mínima.
- Aparcamiento obligatorio de 1 plaza/parcela en garaje cubierto.

SE ADJUNTA A LA PRESENTE ESQUEMA DE ORDENACION DE LAS PARCELAS Y MUROS DE CERRAMIENTO

URBANIZACION POLIGONO P-13 (EL PALMERAL DEL TABLERO)

PARCELA D							
SUPERFICIE (M^2).	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.880,00	(1)	_____	1.096 m^2 (2)	_____	_____	2 Plantas (s/r) (3)	(4)

(1) Comercial en planta baja y vivienda agrupada en planta alta (máximo 10 viviendas).
(2) En esta superficie se incluye una galería porticada de 4,00 mts. de anchura que la bordea en la zona en contacto con la zona verde V-3.
(3) 7,50 mts. desde suelo a borde de alero y 10,00 mts. a linea de cumbrera. El faldón de la cubierta tendrá una pendiente obligatoria del 35%.
(4) La edificación se ajustará al esquema de ordenación de volúmenes propuesto en el plano de Ordenación de Volúmenes, formando un pasillo de 5 m. que la separa de las parcelas B-20 a B-27.

- Se autorizan sótanos para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe, garaje (obligatorio 1 plaza por vivienda y 1 plaza / 100 m^2. de local , con un total de 22 plazas) y un local de superficie construida máxima de 250 m^2. con destino a uso recreativo, como ampliación de locales de planta superior.
- Edificación sobre cubierta: No se permite cerrada, pero se podrá disponer de solárium, entre faldones de cubierta, con 2,00 m. de altura mínima.
- La zona de retranqueo de separación de la parcela D-1 de las parcelas B-20 a B-27 se ajardinará con 2 m. de anchura anexo a la linde medianera. Los otros 3 m. tendrán servidumbre pública de paso y no podrán ser incorporados como terrazas de los locales, pero si pueden ser cubiertos con pérgolas.

SE ADJUNTA A LA PRESENTE, CONDICIONES DE ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA

URBANIZACION POLIGONO P-13 (EL PALMERAL DEL TABLERO)

PARCELA RD-1							
SUPERFICIE (M^2).	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1,240,00 (1)	Dotacional (2)	_____	390,00 m^2 (3)	_____	_____	2 Plantas	_____

(1) La parcela es indivisible.
(2) Sociocultural, escolar, deportivo y asistencial.
(3) Máximo cubierto en planta baja, de los que el 40% como mínimo destinado a porche cubierto.
En planta alta la superficie edificable no superará los 380,00 m^2.

SE AJUSTARA AL ESQUEMA QUE SE ADJUNTA, SIENDO ESTE ORIENTATIVO, pero manteniendo como invariantes los extremos expuestos

PARCELAS S-1 y S-2							
SUPERFICIE (M^2).	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
S-1: S-2:	(1)	_____	_____	_____	_____	_____	_____

(1) Parcela S-1: Locales para el uso de jardinería (aperos y aseos).
Parcela S-2: Estación transformadora de electricidad + Estación de cabeza del Centro Emisor CATV.

- Las condiciones de volumen se ajustaran a lo especificado en planos de ordenanzas adjuntos (ET y S-1).

URBANIZACION POLIGONO P-13 (EL PALMERAL DEL TABLERO)

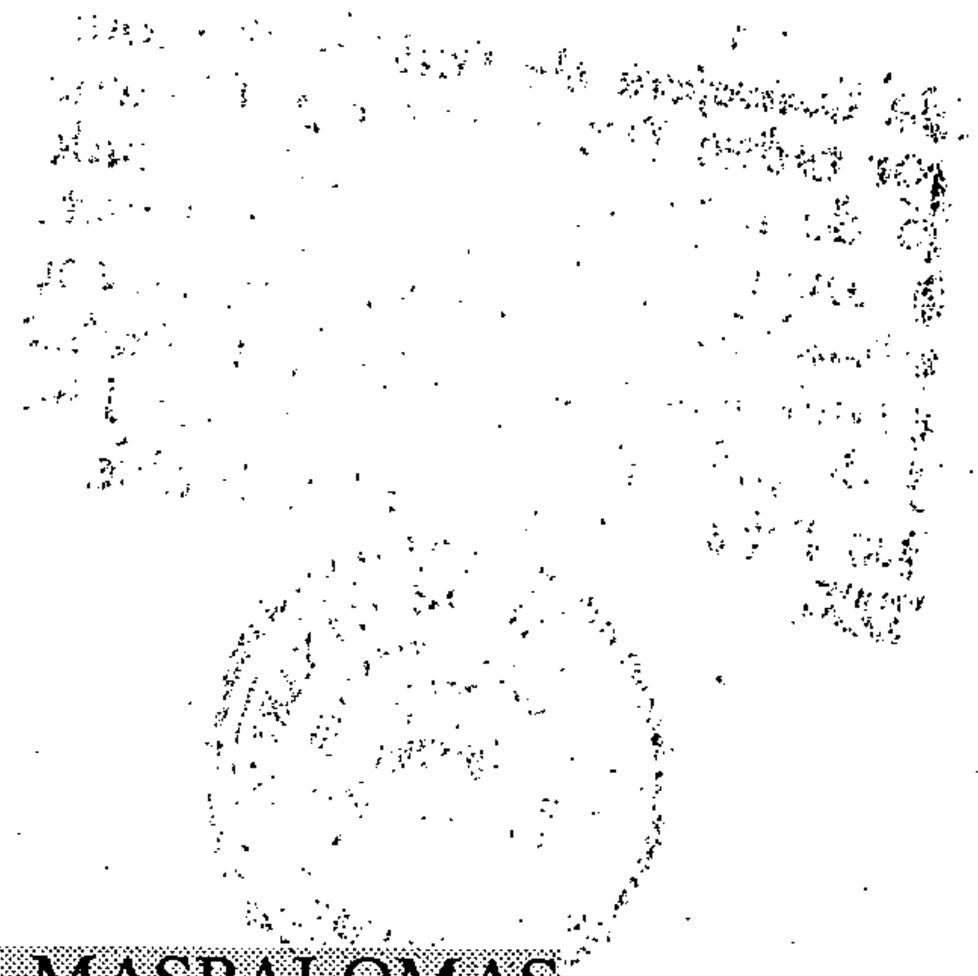
PARCELA ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4, J-1, J-2, J-3, J-4 y J-5							
SUPERFICIE (M^2).	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	(1)						

(1) Parcela ZV: Jardines, Areas peatonales y Red peatonal secundaria a los centros comunitarios. Se autorizará los usos de zonas de juego e implantación de casas feriales en tiempo limitado.
Parcelas J-1 y J-2: Zona de juego de niños.
Parcelas J-3 y J-4: Zonas ajardinadas de descanso.
Parcela J-5: Jardín decorativo.

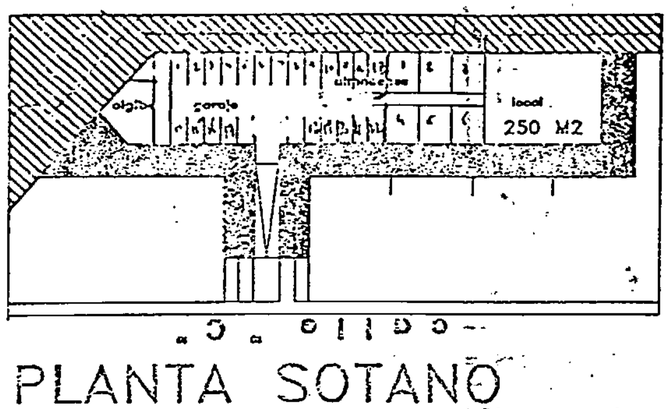
URBANIZACION POLIGONO P-13 (EL PALMERAL DEL TABLERO)

RELACION DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIES
Parcela A-1	1.080,00 m².
• A-2	1.080,00 m².
• A-3	400,00 m².
Parcelas A-4 a A-9	500,00 m². c/u.
Parcela A-10	610,00 m².
• A-11	760,00 m².
• A-12	785,00 m².
• A-13	665,00 m².
• A-14	371,00 m².
• A-15	422,00 m².
• A-16	465,00 m².
• A-17	506,00 m².
• A-18	540,00 m².
• A-19	567,00 m².
• A-20	590,00 m².
• A-21	600,00 m².
• A-22	585,00 m².
• A-23	585,00 m².
• A-24	590,00 m².
• A-25	550,00 m².
• A-26	510,00 m².
• A-27	470,00 m².
• A-28	435,00 m².
• A-29	410,00 m².
• A-30	573,00 m².
• A-31	372,00 m².
• A-32	385,00 m².
• A-33	455,00 m².
• A-34	514,00 m².
• A-35	452,00 m².
• A-36	622,00 m².
• A-37	710,00 m².
• A-38	490,00 m².
• A-39	435,00 m².
• A-40	382,00 m².
• A-41	389,00 m².
• A-42	520,00 m².
• A-43	445,00 m².
• A-44	840,00 m².
• A-45	442,00 m².
Parcela B-1	425,00 m².
Parcelas B-2 a B-9	250,00 m².c/u.
• B-10 y B-11	375,00 m².c/u.
• B-11	375,00 m².
• B-12 a B-18	250,00 m².c/u.
• B-19	305,00 m².
• B-20	440,00 m².
• B-21 a B-25	250,00 m².c/u.
• B-26 y B-27	375,00 m².c/u.
Parcela C-1	380,00 m².
• C-2 a C-16	200,00 m².c/u.
Parcela D	1.888,00 m².
Parcela RD-1	1.240,00 m².

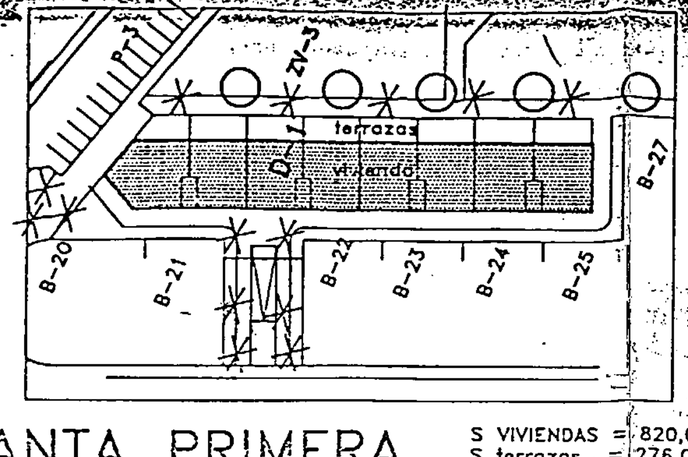


LOMO DE MASPALOMAS



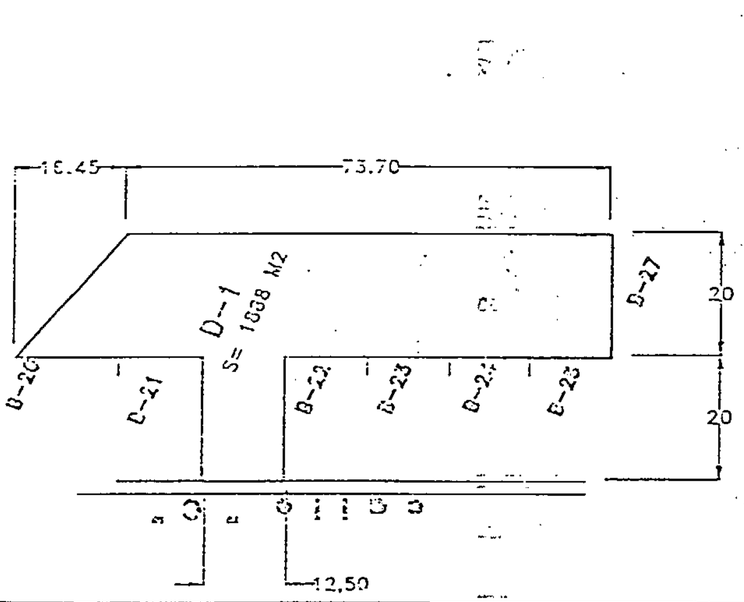
PLANTA SOTANO

S construida= 1110 m2



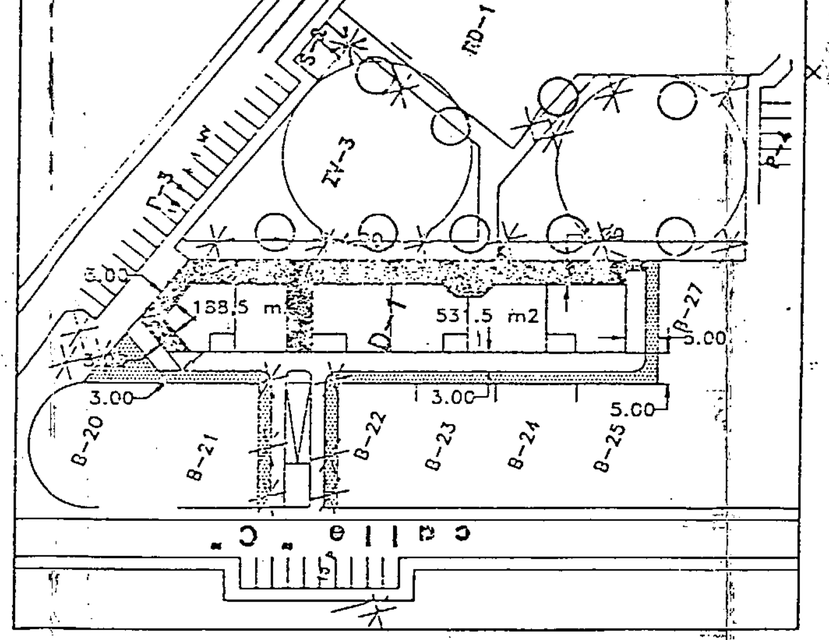
PLANTA PRIMERA

S VIVIENDAS = 820,00 m2
S terrazas = 276,00 m2
total = 1.096,00 m2



SOLAR

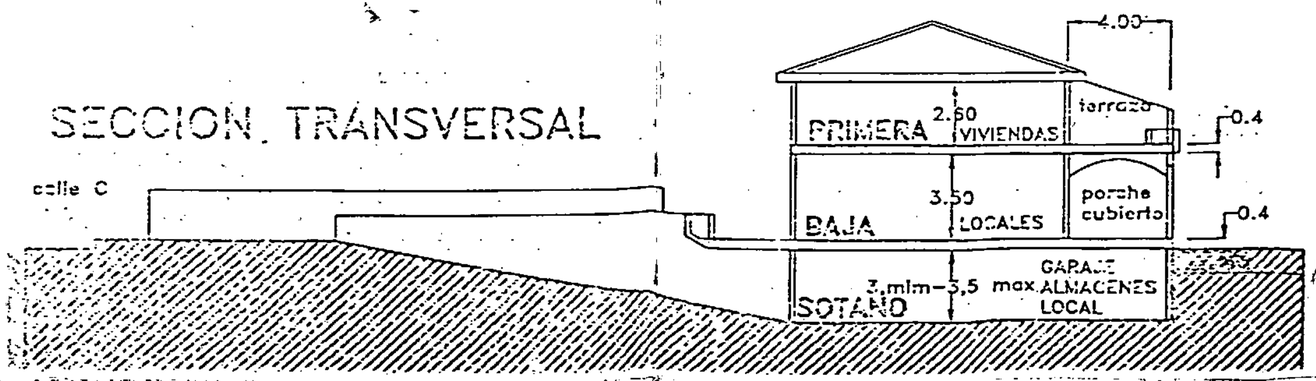
S=1888 M2



PLANTA BAJA

S locales = 720,00 m2
S porche = 376,00 m2
S jardin = 308,00 m2
S paso = 484,00 m2
total = 1.888,00 m2

SECCION TRANSVERSAL

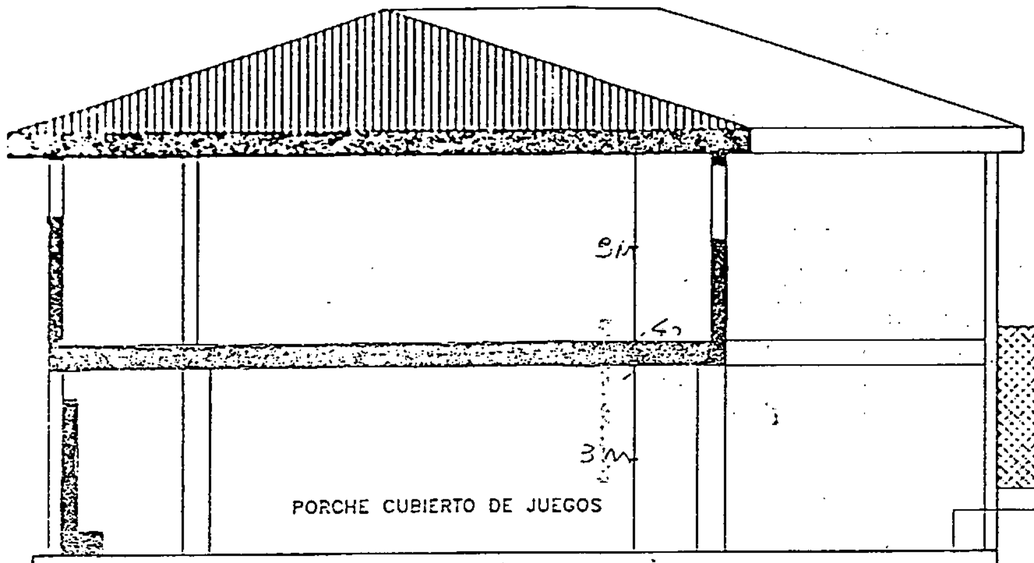


PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO P-13 DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOME DE T.
EXP: 584

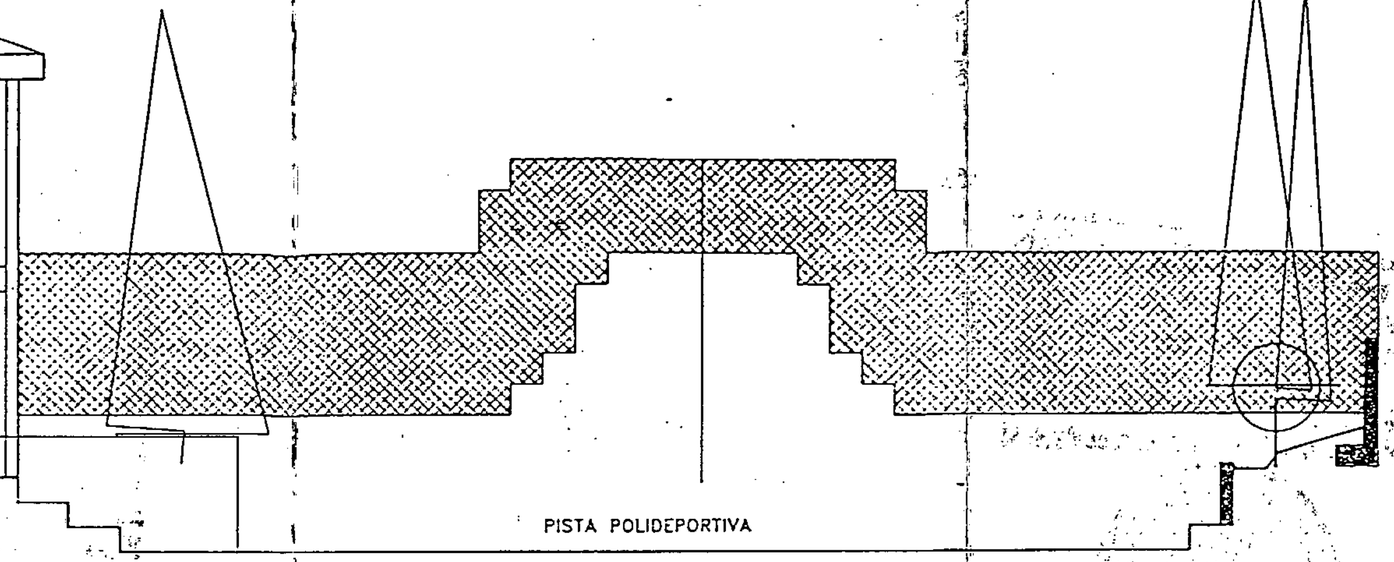
PLANO: plano de ordenanzas: PARCELA U- COMERCIAL Y VIVIENDAS

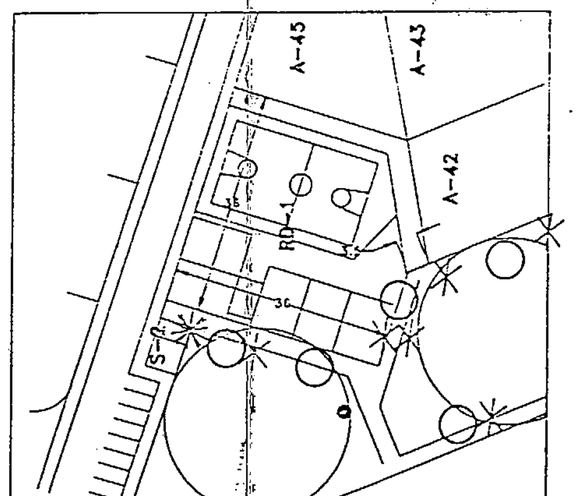
ESCALAS 1:250

NUMERO

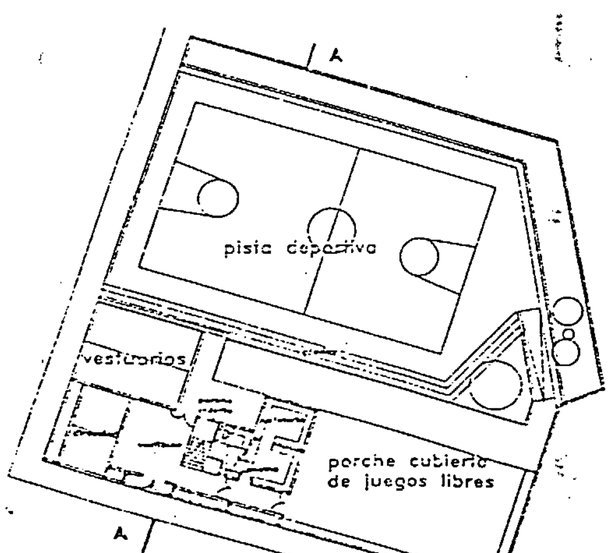


SECCION A–A



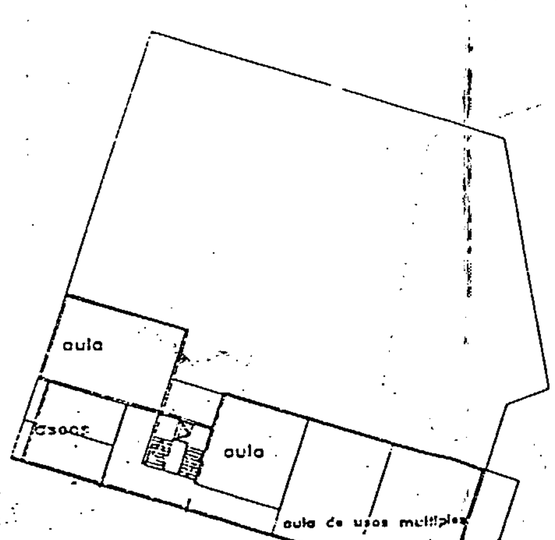


emplazamiento



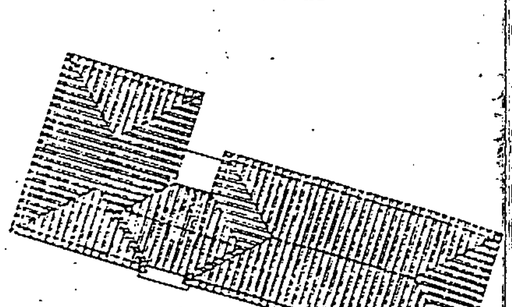
PLANTA BAJA

SOLAR 1240 M2
SCUBIERTA 390 M2



PLANTA PRIMERA

S CONSTRUIDA 380 M2



CUBIERTA

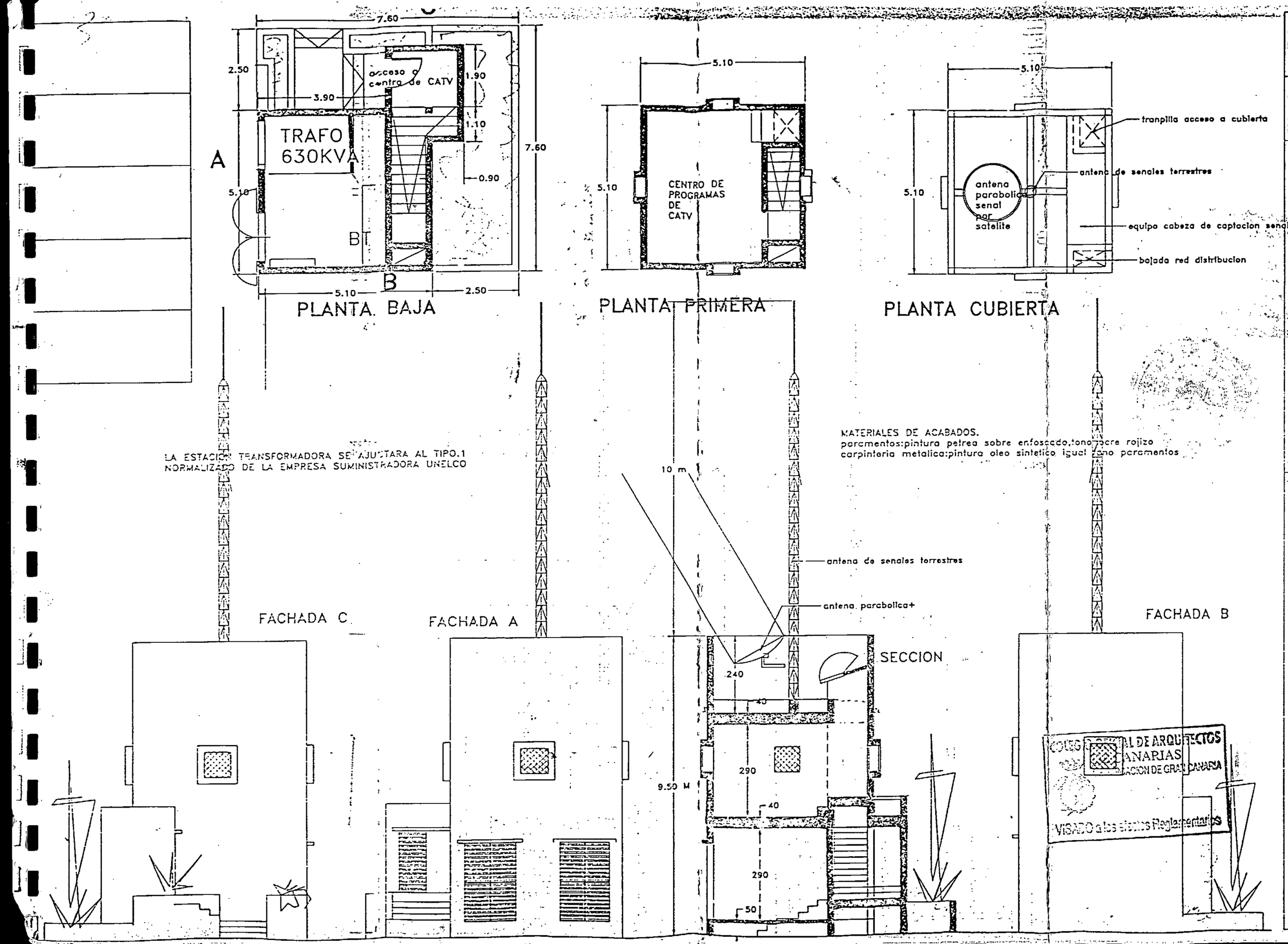
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
17
VISADO a los efectos Reglamentarios

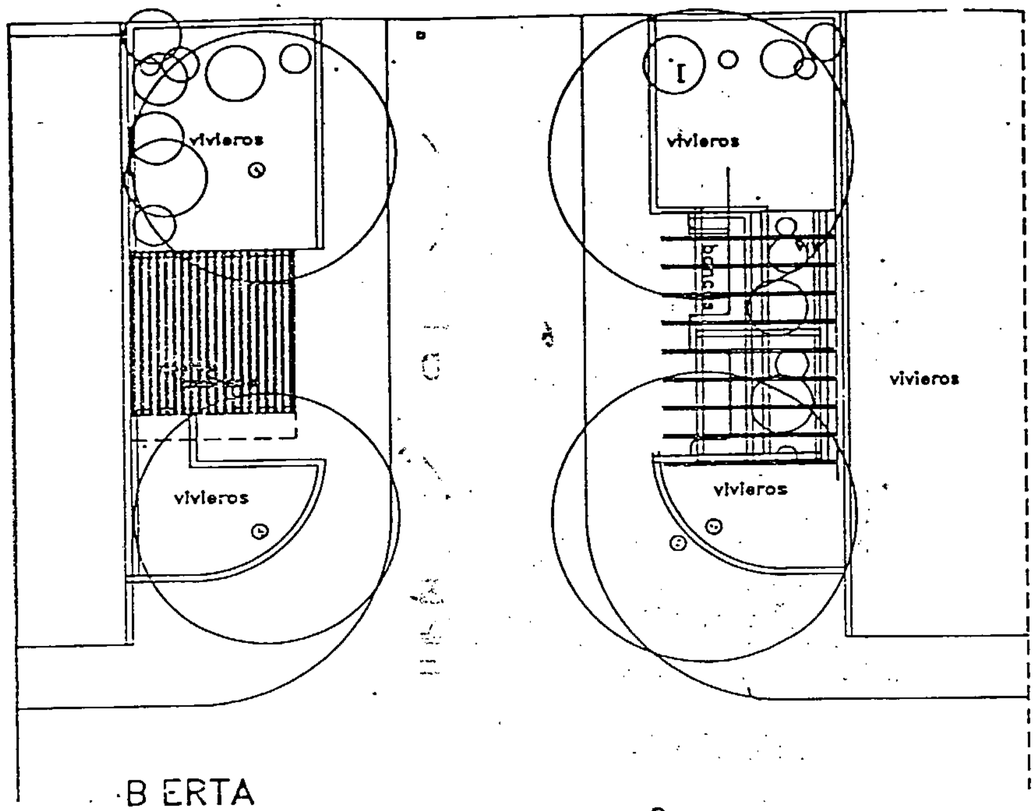
PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO P–13 DE NORMAS
EXP: 584 SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOME DE T.

PLANO: planos de ordenanzas:
PARCELA DE RESERVA DOTACIONAL

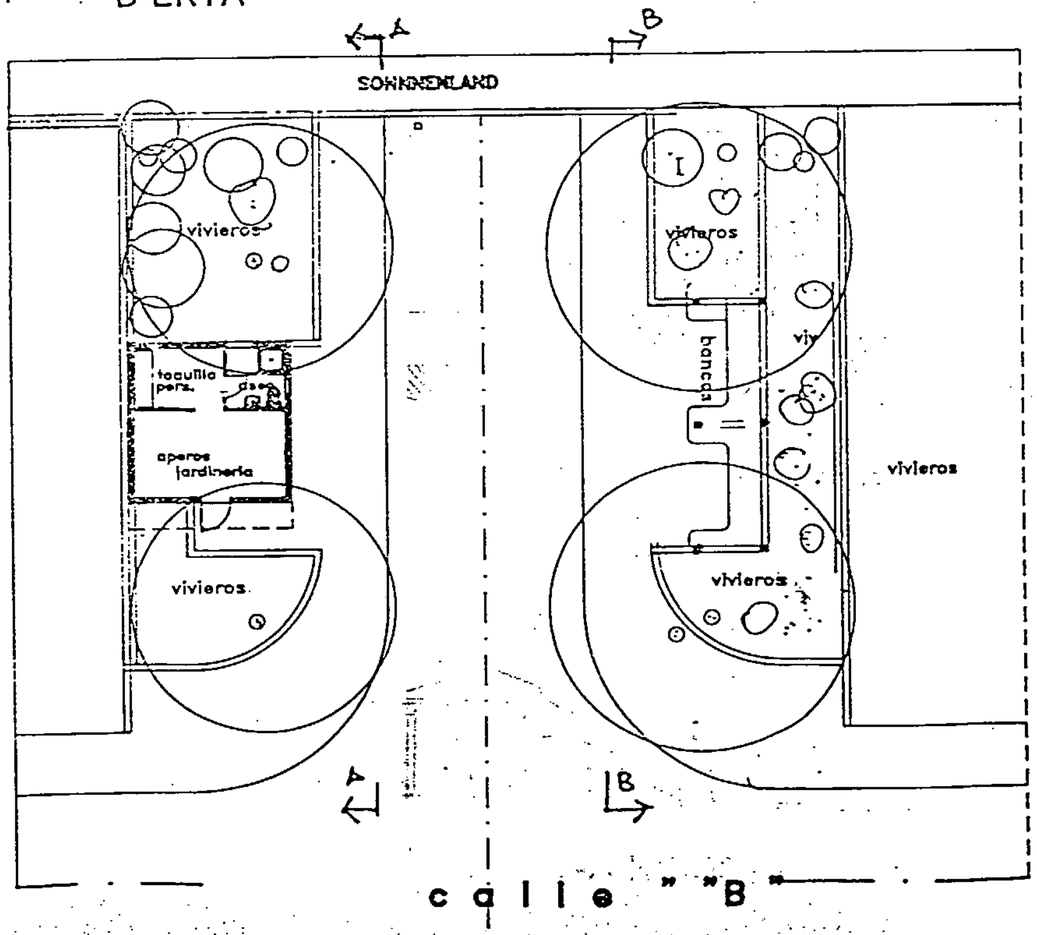
ESCALAS 1:100 1:200

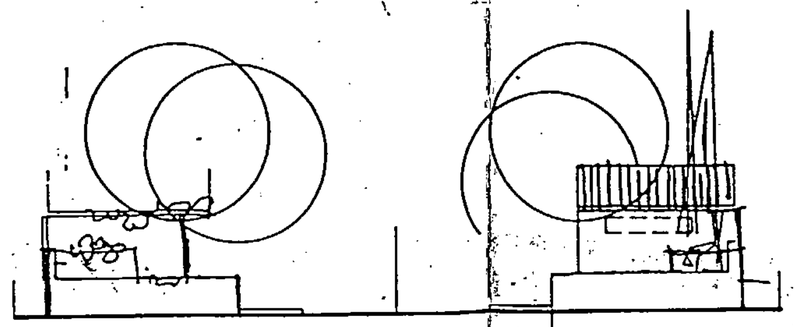
NUMERO RD–1


7.60
2.50
3.90
acceso a centro de CATV
1.90
1.10
TRAFO 630KVA
A
5.10
0.90
7.60
B
5.10
2.50
PLANTA BAJA
5.10
5.10
CENTRO DE PROGRAMAS DE CATV
PLANTA PRIMERA
5.10
5.10
tranpilla acceso a cubierta
antena parabolica senal por satelite
antena de senales terrestres
equipo cabeza de captacion senal
bajada red distribucion
PLANTA CUBIERTA
LA ESTACION TRANSFORMADORA SE AJUSTARA AL TIPO.1
NORMALIZADO DE LA EMPRESA SUMINISTRADORA UNELCO
MATERIALES DE ACABADOS.
paramentos:pintura petrea sobre enfoscado,tono ocre rojizo
carpinteria metalica:pintura oleo sintetico igual tono paramentos
10 m
antena de senales terrestres
antena parabolica+
FACHADA C
FACHADA A
SECCION
FACHADA B
.240
40
290
9.50 M
40
290
50
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
CANARIAS
DELEGACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios
NUMERO
ESCALAS
1:100
PLANO:
planos de ordenanzas:
ET+ESTACION DE CABEZA DE CATV
PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO P-13 DE NORMAS
EXP: 584 SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOME DE T.

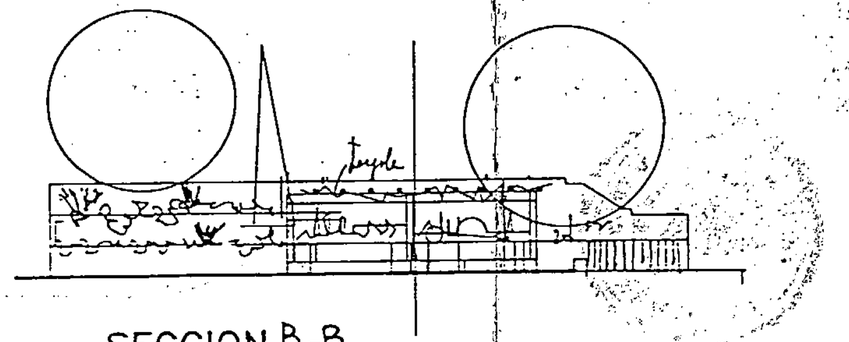


B ERTA

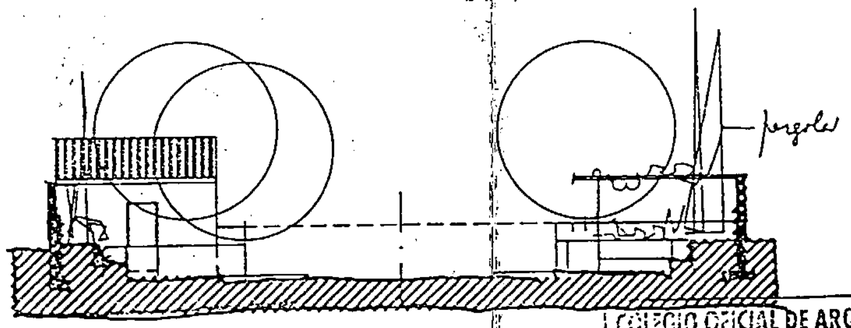




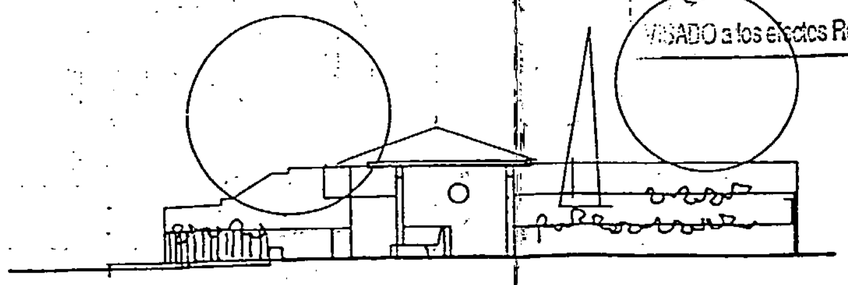
ALZADO A SONNENLAND



SECCION B-B



ALZADO A CALLE B



SECCION A-A

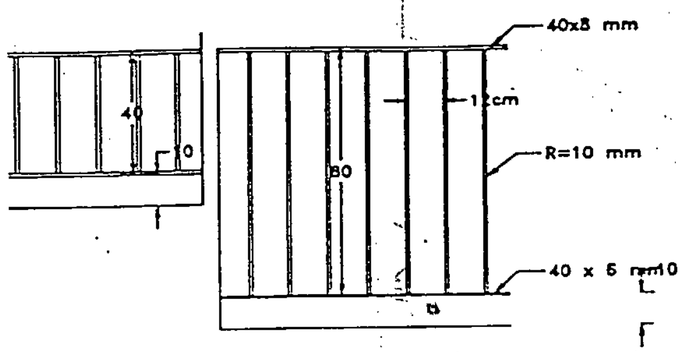
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
17 AGO. 1993
VISADO a los efectos Reglamentarios

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO P-13 DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOME DE T.
EXP: 584

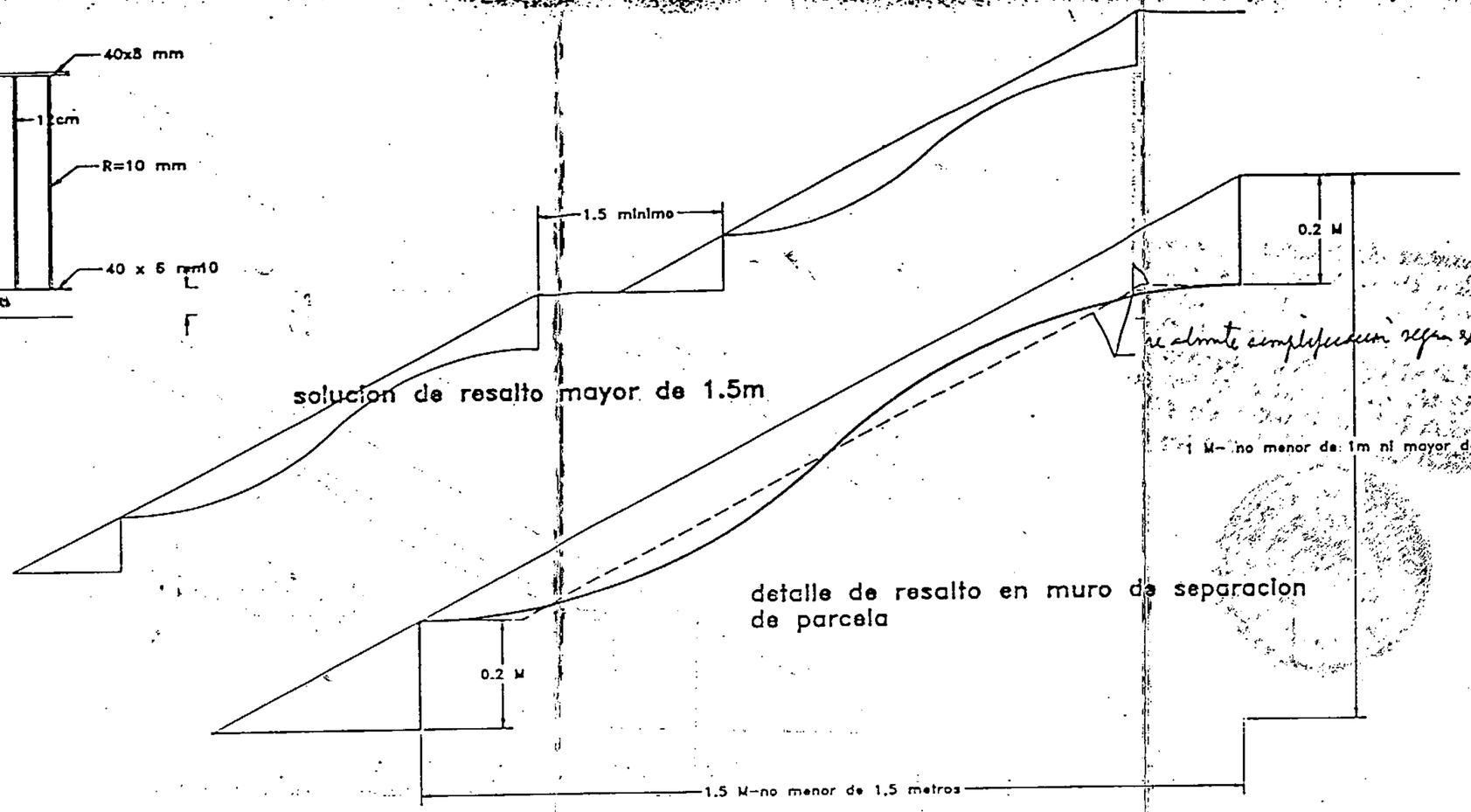
PLANO: plano de ordenanzas: LOCAL DE MANTENIMIENTO-APEROS S-1

ESCALAS 1:200

NUMERO S-1



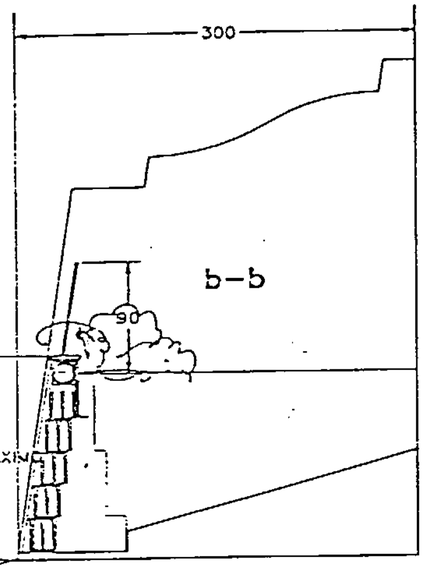
prototipo de reja metalica
pintado de blanco

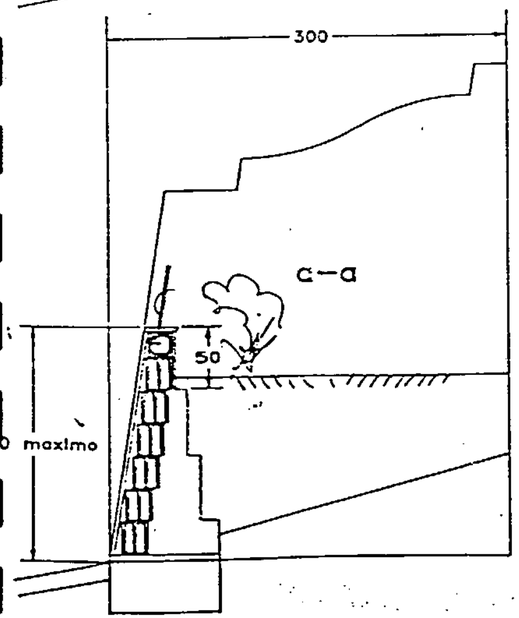


solucion de resalto mayor de 1.5m

se admite simplificacion segun este linea

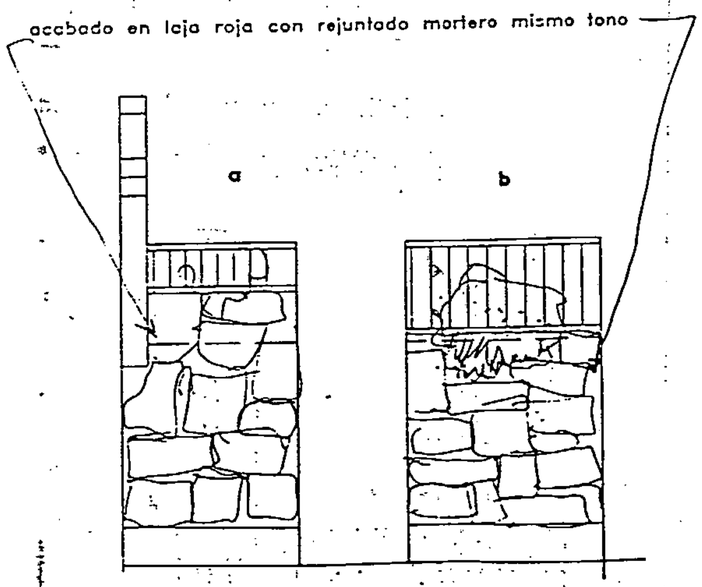
detalle de resalto en muro de separacion de parcela

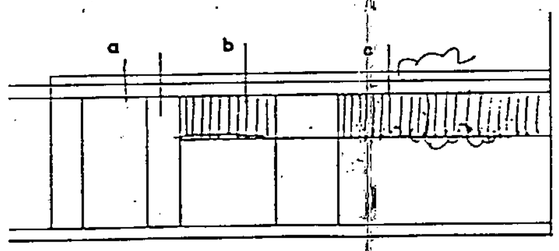




detalle de muro sobre linde con zona verdes perimetrales

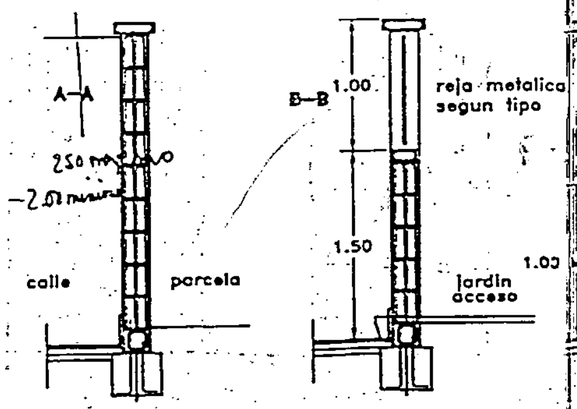
acabado en loja roja con rejuntado mortero mismo tono

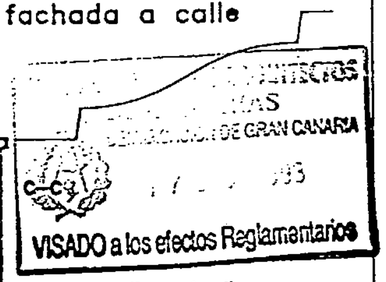




detalle de muro de cerramiento fachada a calle

el paramento totalmente ciego no superara el 30 % del lindero de fachada





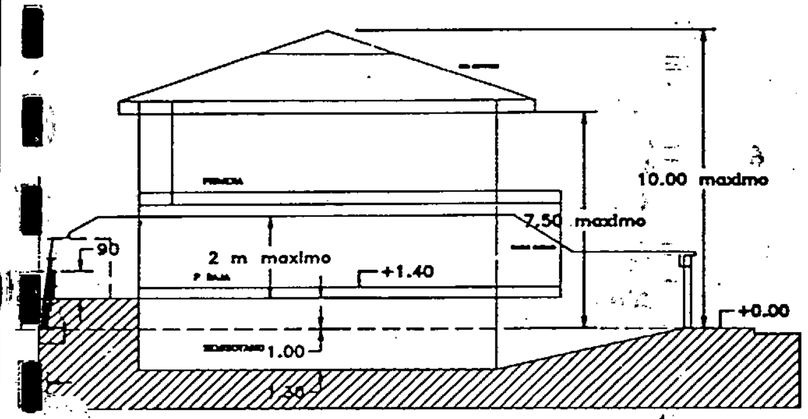
tierra jardin

NUMERO 1

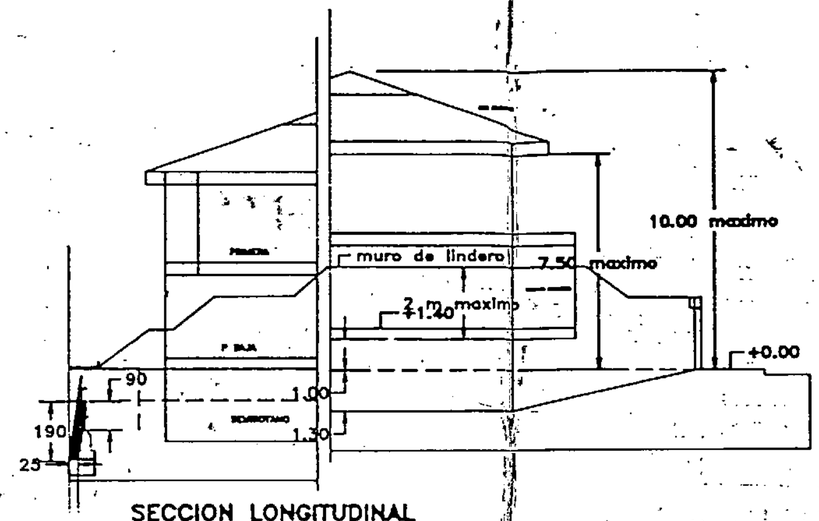
ESCALAS
1:200
1:100
1:50

PLANO: planos de ordenanzas: MUROS CERRAMIENTOS DE PARCELAS

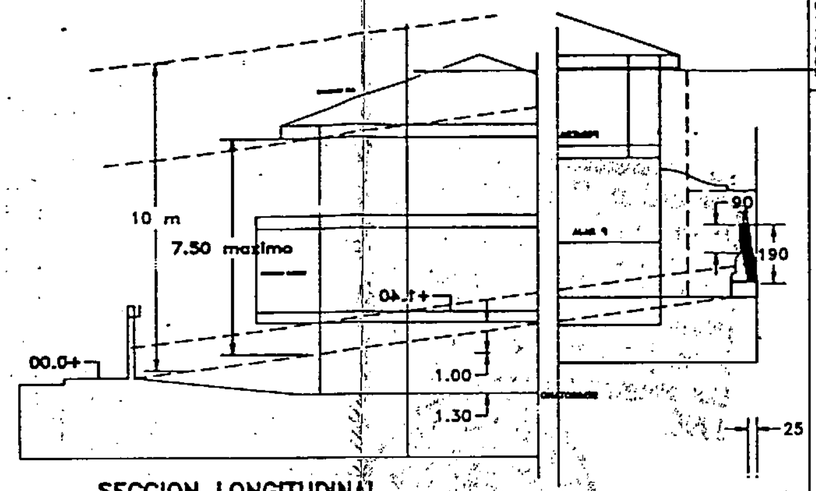
PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO P-13 DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOME DE T.
EXP: 584



SECCION LONGITUDINAL
terreno colgado sobre calle



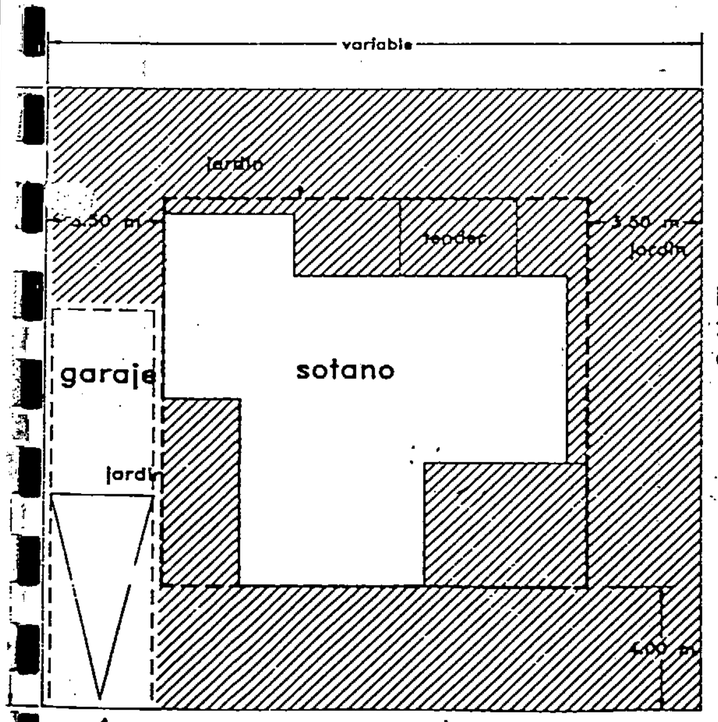
SECCION LONGITUDINAL
terreno colgado sobre ladera



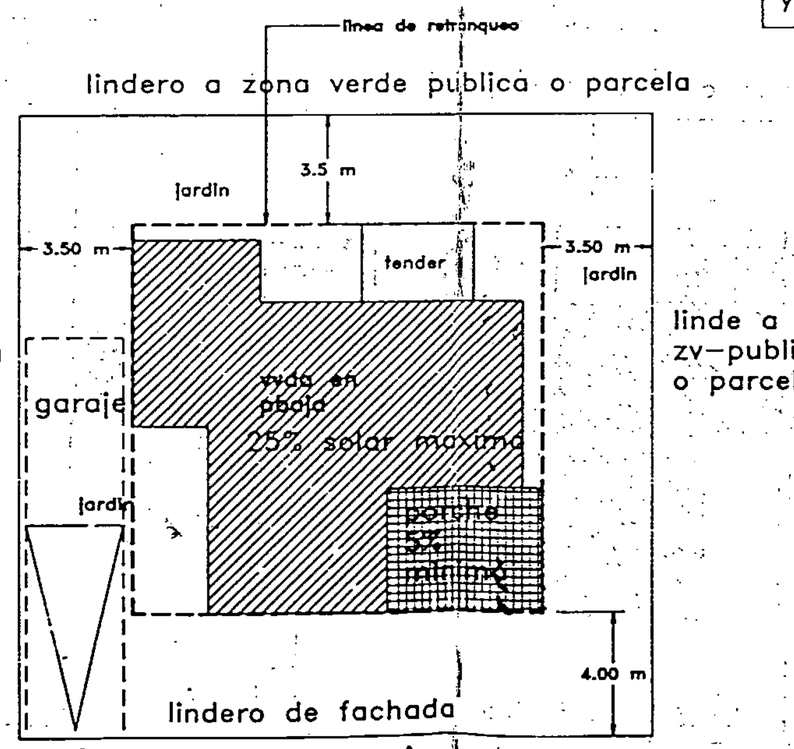
SECCION LONGITUDINAL
terreno colgado entre calle y zv-pa

ESQUEMA DE CERRAMIENTOS DE FACHADAS

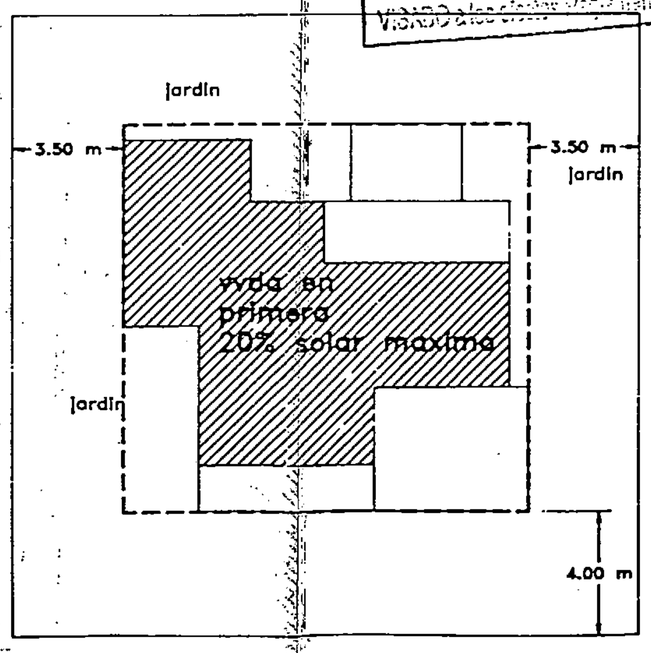
se ajustara a las especificaciones de normas generales y plano de ordenanzas – muros



SOTANO



PLANTA BAJA



PRIMERA

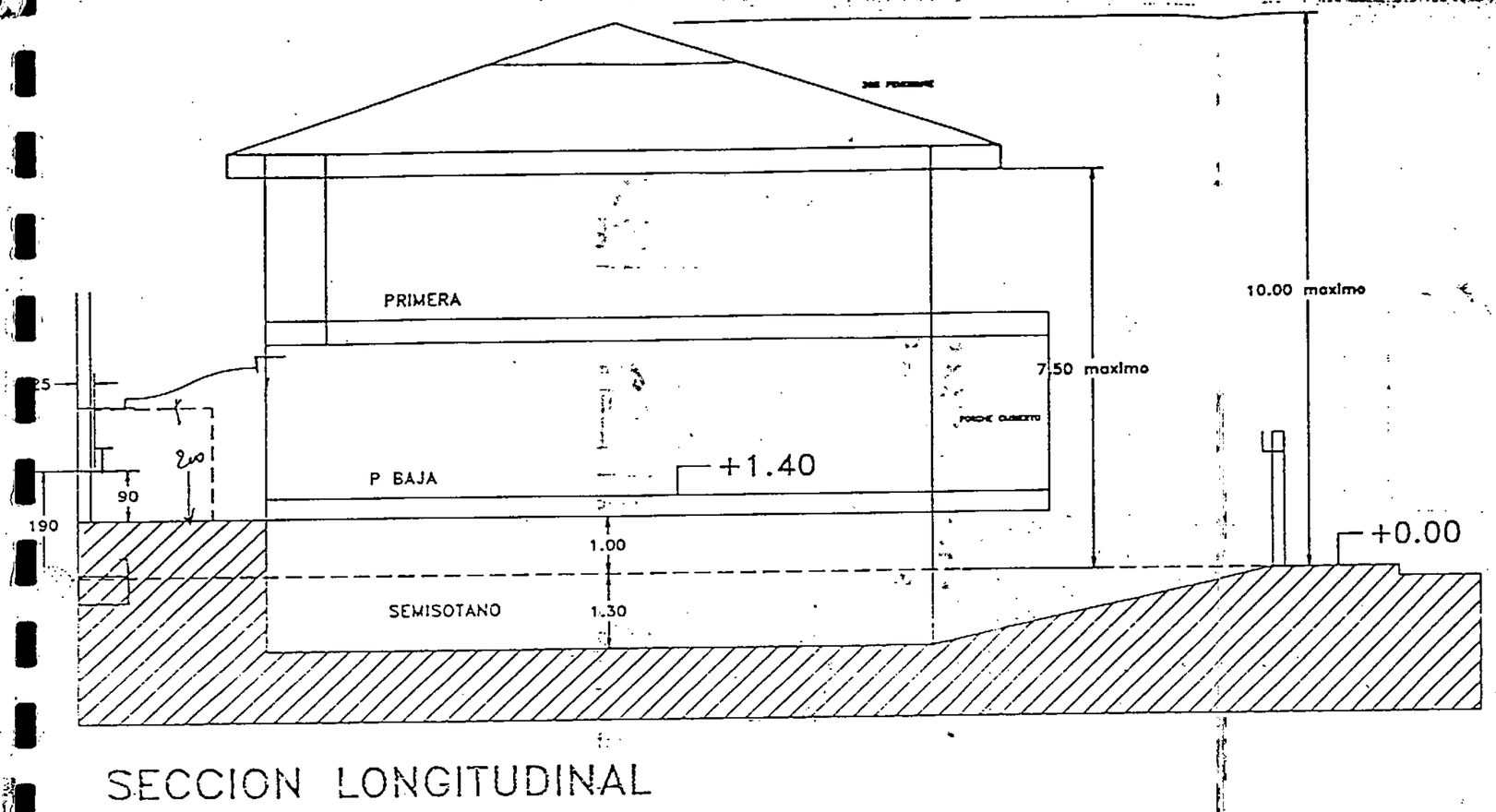
NUMERO V–A

ESCALAS 1:500 1:200 1:100

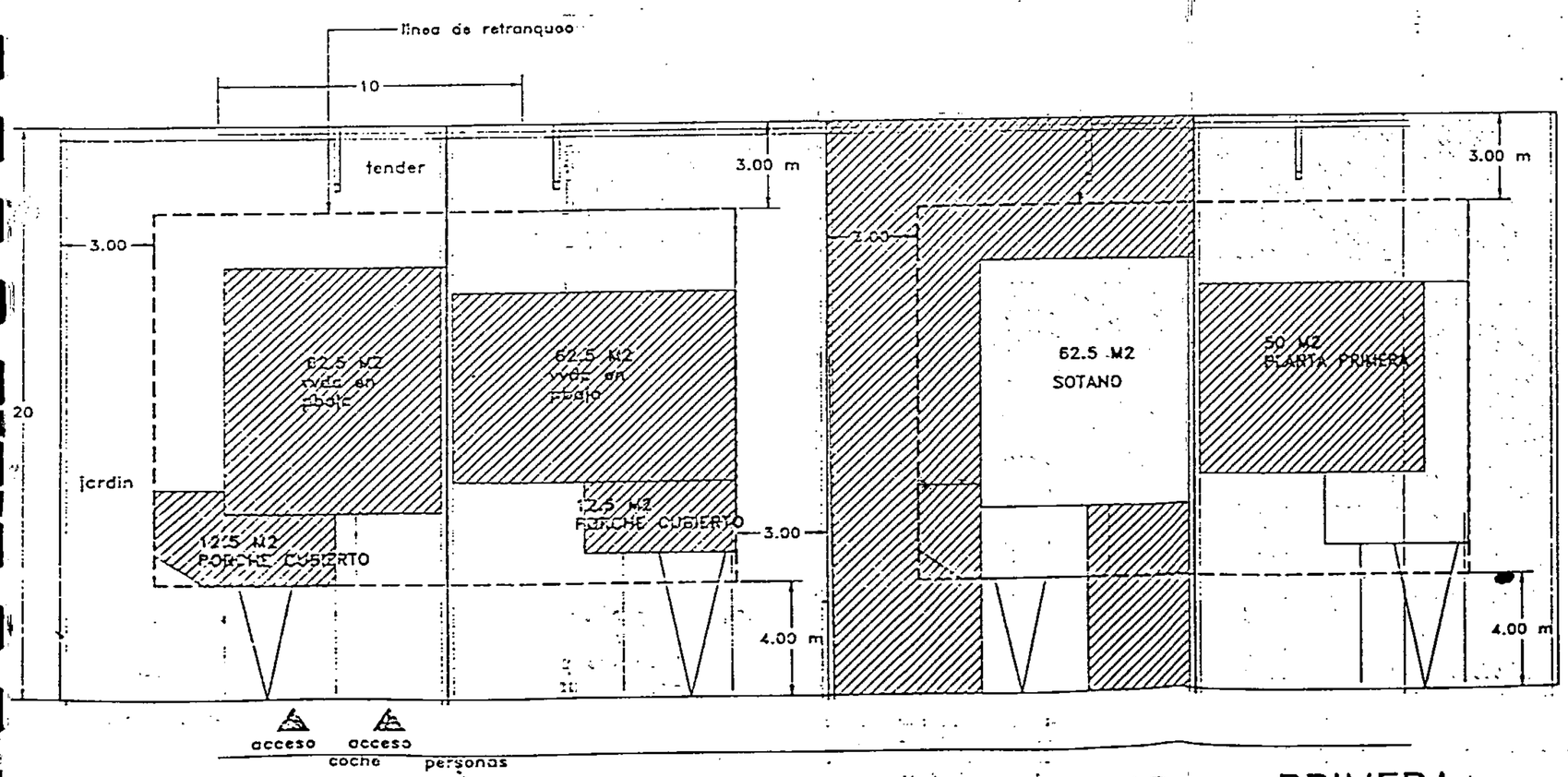
PLANO: planos de ordenanzas: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA–TIPO A

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO P–13 DE NORMAS
EXP: 584 SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOME DE T.

SITUACION: EL TABLERO DE MASPALOMAS – S.BARTOLOME DE TIRAJANA

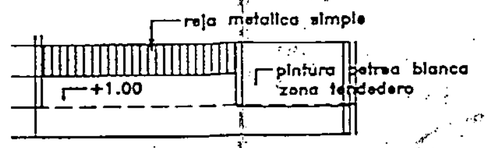


SECCION LONGITUDINAL

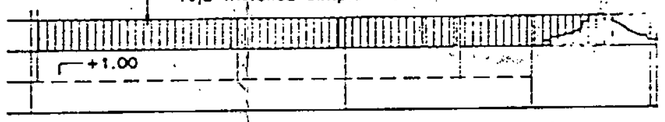


PLANTA BAJA SOTANO PRIMERA

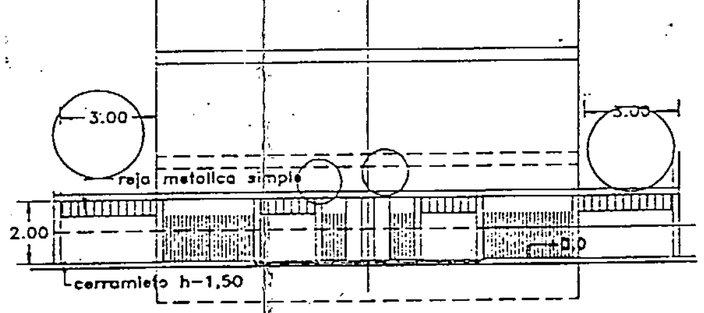
ESQUEMA DE CERRAMIENTOS DE PARCELA



lindero de fondo



lindero decontacto con calle o zona verde



FACHADA A CALLE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA
VISADO a los efectos Reglamentarios

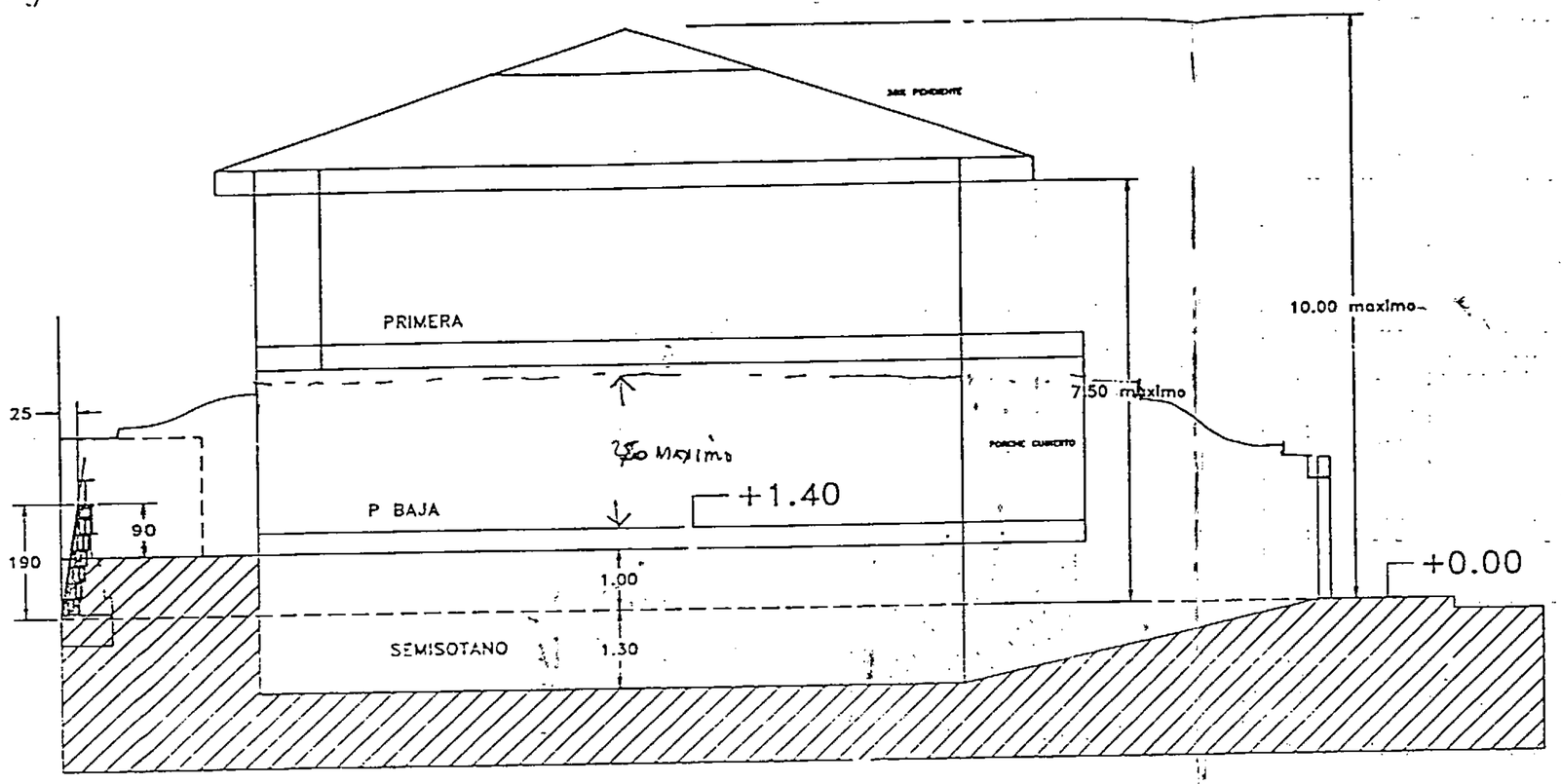
NOTA: el grafico corresponde a la parcela tipica de 250 m2.
Para las parcelas atipicas se aplicaran las ordenanzas de modo similar

NUMERO: VT-b

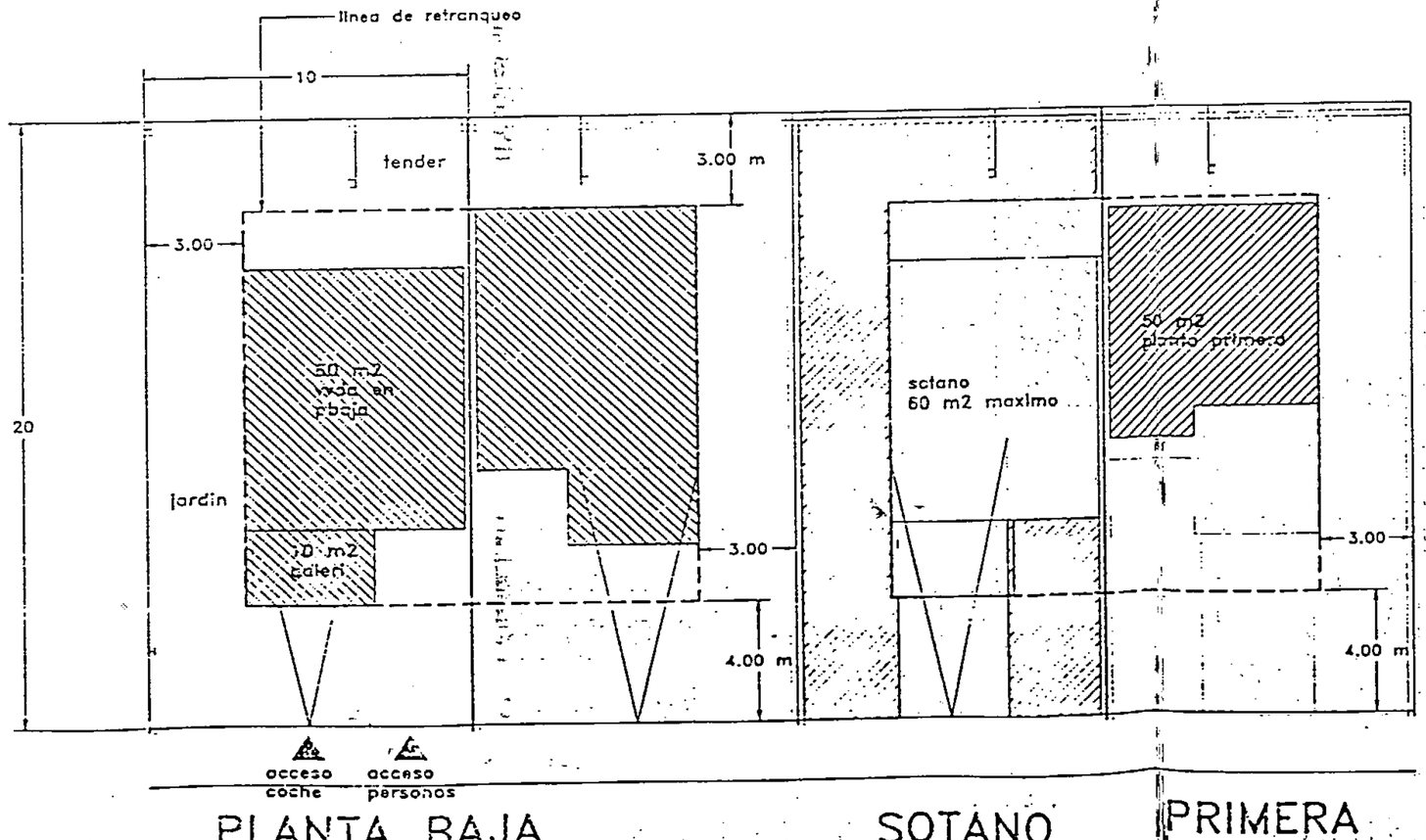
ESCALAS: 1:400 1:200 1:100

PLANO: planos de ordenanzas: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA- TIPO B

PROYECTO: PLAN PARCIAL DE L POLIGONO P-13 DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE S. BARTOLOME DE T.
EXP: 584

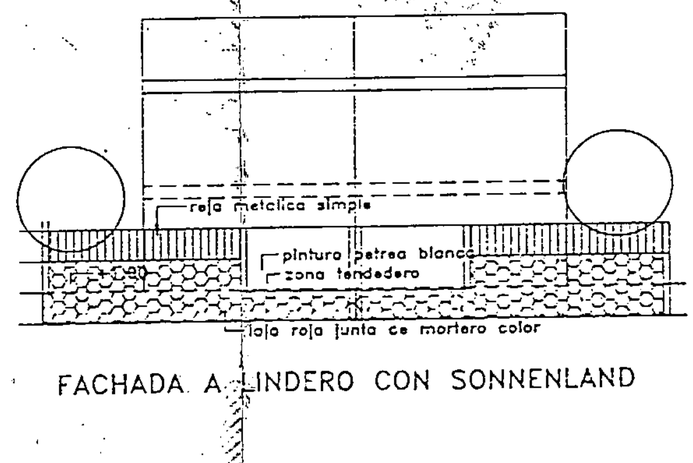


SECCION LONGITUDINAL

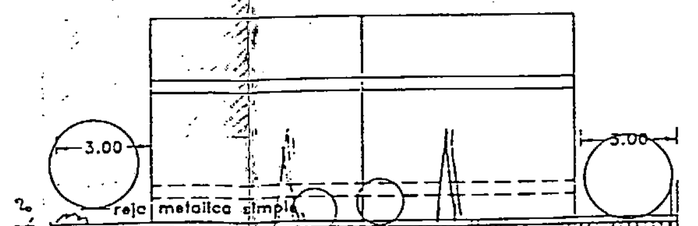


PLANTA BAJA SOTANO PRIMERA

ESQUEMA DE CERRAMIENTOS DE FACHADAS



FACHADA A LINDERO CON SONNENLAND



FACHADA A CALLE

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO P-13 DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOME DE T.
EXP: 584

PLANO: planos de ordenanzas:

ESCALAS 1:200

NUMERO V-C

URBANIZACION LOMO DE MASPALOMAS

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Lomo de Maspalomas", en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana. Asimismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

DEFINICION DE CONCEPTOS

Artículo 2º.

Rasante: Perfil del encintado de la vía pública o terreno.

Artículo 3º.

Edificabilidad superficial o superficie edificable: Indica la proporción máxima permitida entre superficie construida total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en m2/m2. Se entiende la edificabilidad medida por encima de la rasante, quedando libres los sótanos totalmente enterrados. En los semisótanos se computa una fracción de la superficie construida en proporción equivalente a la altura que sobresale sobre rasante. En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, que tengan una fachada libre en toda su altura, se computará la totalidad de la superficie construida de dicha planta.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 4º.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales, industriales, deportivos, así como las dotaciones comerciales y de equipamiento social y docente que le son de aplicación.

Artículo 5º.

La agregación de parcelas es posible en este caso, la resultante conservará los mimos Indices, retranqueos y demás Ordenanzas , que ostentaban antes de la agregación.

Artículo 6º.

La subdivisión de parcelas se permitirá, siendo la parcela mínima de 2.000 m2 y contemplando éstas la Ordenanzas específicas en su caso. Se regulará mediante un expediente de parcelación.
En el caso de las parcelas unifamiliares, la parcela mínima será de 200 m2.
En las parcelas RC-6 y RC-7, la parcela mínima será de 100 m2.

Artículo 7º.

La planta baja de las edificaciones estarán como máximo 1 m. por encima de la rasante.

URBANIZACION LOMO DE MASPALOMAS

NORMAS DE EDIFICACION

CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION USO Y VOLUMEN

Artículo 8º.

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Se permiten aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

Artículo 9º.

Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela cada 170 m2. de construcción sobre rasante de acuerdo con los cálculos realizados en la memoria. Así mismo se preverá una plaza cada 100 m2. construidos en sótano con usos distintos al de aparcamiento e instalaciones necesarias para la edificación principal.

Artículo 10º.

Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Artículo 11º.

No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza.

Artículo 12º.

Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no superarán en el número de plantas cortadas ni en la altura, lo establecido en cada Ordenanza Particular correspondiente.

Artículo 13º.

Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación. El pretil podrá sobresalir hasta 0,60 m. dicha altura máxima.

Artículo 14º.

Los sótanos y semisótanos además de utilizarse como garaje privado se podrán utilizar para situar en ellos instalaciones de todo tipo, servicios, almacenes, cuartos de utensilios, nunca como espacio habitable. La altura máxima permitida será de 2,40 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones en sótano o semisótano. Caso de no encontrarse situada bajo la proyección de la edificación, ésta habrá de ajardinarse o tratarse con materiales de urbanización exterior.

Artículo 15º.

En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

Artículo 16º.

En los uso complementarios las cubiertas habrán de ser planas, no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes.

Artículo 17º.

El pretil máximo sobre el forjado será de 0,60 m.

Artículo 18º.

Los locales comerciales solo podrán situarse en las parcelas previstas para este fin (RC-1 hasta RC-8, y COM 1 y COM 2).

Artículo 19º.

La altura máxima de las edificaciones serán de 10 mts. más el pretil. En el caso de parcelas con Ordenanzas particulares de 3 plantas.

Artículo 20º.

Se permitirá, mediante figura de estudio de Detalle, el trasvase de edificabilidad entre parcelas, con los límites establecidos en el apartado 4 del art. 65 del vigente Reglamento de Planeamiento.

Artículo 21º.

En las parcelas RC-6 y RC-7, se efectuará un estudio de Detalle y una parcelación para su ordenación definitiva.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 22º.

Las zonas libres de cada parcela restantes de la ocupación permitida, deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

Artículo 23º

Jardinería:

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

Artículo 24º.

No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

Artículo 25º.

En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

Artículo 26º.

Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

Artículo 27º.

No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

Artículo 28º.

Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 29º.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

Artículo 30º.

Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja etc...

Artículo 31º.

Todas las fachadas serán tratadas de primer orden .
En las pacelas RV, colindantes con el Roque Arqueológico, sus edificaciones tendrán las siguientes condiciones:

1º. Todas las fachadas serán tratadas de primer orden y en colores tierras u ocres.
2º. Las cubiertas serán inclinadas y acabadas en teja árabe de barro.
3º. Los muros de cerramiento de la parcela en su lindero con el Parque Arqueológico, será realizado con piedra del lugar.

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 32º.

Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 33º.

Se dispondrán en cada parcela de un compartimento, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U..

URBANIZACION LOMO DE MASPALOMAS

PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES: RU-1 a RU-30.							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Vivienda unifamiliar (1)	_____	30	0,48	_____	2 Plantas	(2)

(1) Aislada o pareada
(2) 4,00 mts. a calle y 2,00 mts. al resto linderos
- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

PARCELAS RESIDENCIALES: R-1 a R-9.							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial	_____	50	(1)	_____	3 Plantas	4,00 mts.

(1) R-1: 1,00 m^2/m^2. R-7: 0,79 m^2/m^2.
R-2: 0,48 m^2/m^2. R-5 a R-9 0,96 m^2/m^2.
R-3 y R-4 1,34 m^2/m^2.

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

PARCELAS RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO: (MANZANA ABIERTA) RC-1, RC-6, RC-7 y RC-8.

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
RC-1:13.945,00	Residencial	(1)	50	0,97 m^2/m^2 Resid. 0,34 m^2/m^2 Compl.	———	3 Plantas	4,00 mts.
RC-6: 14.490,00	Residencial	(1)	100	0,63 m^2/m^2 Resid. 0,34 m^2/m^2 Compl.	———	3 Plantas	Ninguna
RC-7: 14.472,00	Residencial	(1)	100	0,65 m^2/m^2 Resid. 0,40 m^2/m^2 Compl.	———	3 Plantas	Ninguna
RC-8: 12.126,00	Residencial	(1).	50	0,97 m^2/m^2 Resid. 0,34 m^2/m^2 Compl.	———	3 Plantas	4,00 mts.

(1) Con tolerancia de uso Comercial e Industrial en planta baja.

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

URBANIZACION LOMO DE MASPALOMAS

PARCELAS RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO: (MANZANA CERRADA) RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5.							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial	(1)	100	1,06 m^2/m^2 Resid. 0,96 m^2/m^2 Compl.	_____	3 Plantas	Se prohíbe cualquier separación

(1) Con tolerancia de uso Comercial e Industrial en planta baja.

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

PARCELAS COMERCIALES: COM 1 y COM 2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
COM-1: 5.342,00 COM-2: 2.018,00	Comercial	Oficinas	75	1,913	_____	3 Plantas	2,00 mts.

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

PARCELAS INDUSTRIALES: I-1 e I-2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
I-1: 5.172,00 I-2: 4.426,00	Industrial (1)	_____	100	0,962	_____	1 planta	Las que existen

(1) Industria, almacén y actividades complementarias.

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

PARCELA DOCENTE: DOC-1							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
DOC-1: 6.862,00	Docente (1)	_____	30	0,51	_____	2 Plantas	3,00 mts.

(1) Preescolar o guardería y E.G.B.

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

PARCELA DOCENTE: DEP-DOC-2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
32.474,00	Deportivo y Docente (1)	_____	60	0,36	_____	2 plantas	≥ 3,00 mts.

(1) Preescolar o guardería y EGB.

- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

PARCELA SOCIAL: S-1, S-2 y S-3							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLES	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento social (1)	_____	60	0,773	_____	2 Plantas	4,00 mts.

(1) Sanitarios y administrativos.
- Aparcamiento: 1 Plaza por cada 170 m^2. construidos de edificación sobre rasante.
1 Plaza por cada 100 m^2. construidos en sótano con uso distinto al de aparcamiento o instalaciones necesarias para la edificación.

URBANIZACION LOMO DE MASPALOMAS

CUADRO DE SUPERFICIE

PARCELA	SUPERFICIE
RU	15.255,00 m².
RC-1	13.945,00 m².
RC-2	2.575,00 m².
RC-3	3.115,00 m².
RC-4	3.700,00 m².
RC-5	3.720,00 m².
RC-6	14.490,00 m².
RC-7	14.472,00 m².
RC-8	12.126,00 m².
R-1	8.576,00 m².
R-2	7.688,00 m².
R-3	19.106,00 m².
R-4	17.814,00 m².
R-5	14.814,00 m².
R-6	16.059,00 m².
R-7	2.974,00 m².
R-8	9.956,00 m².
R-9	7.617,00 m².
I-1	5.172,00 m².
I-2	4.426,00 m².
COM-1	5.342,00 m².
COM-2	2.018,00 m².
DOC-1	6.862,00 m².
DEP-DOC-2	32.474,00 m².
S-1	6.116,00 m².
S-2	5.761,00 m².
S-3	2.182,00 m².
ZV-1	16.560,00 m².
ZV-2	10.394,00 m².
ZV-3	9.330,00 m².
ZV-4	3.658,00 m².
ZV-5	2.035,00 m².
ZV-6	2.020,00 m².

MONTAÑA DE LA DATA

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar, para su posterior Urbanización; el sector definido en las Normas Subsidiarias de San Bartolomé de Tirajana como Montaña La Data.

Se pretende que este suelo, una vez ordenado y urbanizado, sea el soporte de un asentamiento de carácter residencial.

Artículo 2º.

Para completar y adaptar las determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle, con las finalidades y características del artículo 65.c del Reglamento de Planeamiento.

DEFINICION DE CONCEPTOS

Artículo 3º.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas reguladoras, los conceptos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

RASANTE: Es la cota vertical en cada punto de la alineación. En caso de terrenos con pendientes, en sentido perpendicular a la vía, esta se tomará sobre cada punto del terreno, a los efectos de su altura máxima.

CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 4º.

A fin y efecto de orientar el proceso de urbanización y edificación, el Plan Parcial califica el suelo en Zonas. Se entiende por "Zona" la extensión de suelo continua o discontinua, sometida a un régimen urbanístico uniforme.

NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 5º.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION

En cuanto a la forma de medición, se definen dos tipos de unidades:

a) Por número de plantas.
b) Por distancia vertical.

Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

La distancia vertical se tomará desde la rasante natural del terreno sobre el que se asienta el edificio, hasta la cara exterior del forjado de cubiertas.

En edificios que dan a calle en pendientes, tal medición se efectuará escalonadamente, cada 10 mts.

En la medición del número de plantas, se incluirá las plantas bajas diáfanas con soportales y los semisótanos habitables. No se incluirán los sótanos y semisótanos situados bajo la rasante natural del terreno, destinados al servicio exclusivo del edificio. Si la planta baja se proyecta diáfana sobre pilotes, la superficie libre resultante no será computable a efectos de volumen, pero será incluida en la medición del número de plantas.

Artículo 6º.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

No se permite la construcción de áticos ni sobreáticos. Se autoriza la disposición de antepechos y barandillas de coronación - en terrazas visitables -, remates de escaleras, depósitos, chimeneas y acondicionamiento del aire. Estas instalaciones no podrán exceder la altura máxima en más de tres metros, y no deberá resultar visible desde la vía pública. Estos elementos no serán computables a efectos de volumen máximo construible.

Artículo 7º.

CUERPOS VOLADOS

Se permitirán retranqueos respecto a la alineación oficial, en el supuesto de edificación contigua, siempre que las medianerías que queden al descubierto, sean tratadas en armonía con las fachadas colindantes. Los salientes y vuelos podrán realizarse a partir de una altura mínima de 3 mts. sobre la acera, siempre que la línea más avanzada respete el retranqueo correspondiente.
En ningún caso se autorizan vuelos sobre la acera.

En la medición de la edificabilidad se computará el volumen de los cuerpos salientes cerrados y el 50% de las terrazas cerradas por dos de sus lados: en el supuesto de que permanezcan abiertos tres de sus cuatro lados, no será computable el volumen que definen estos elementos.

En cualquier caso, la superficie de estos elementos será incluida, en su totalidad, en la superficie de ocupación.

CONDICIONES DE USO

Artículo 8º.

Las condiciones generales de uso quedan definidas en cuadros adjuntos.
Las definiciones de aquellos usos que no se han incluido en el presente documento, son las expresadas en el P.G.O.U.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 9º.

Las cubiertas deberán ser inclinadas e irán recubiertas con tejas, no pudiendo superar un ángulo de 30º ni una altura máxima de alero a cumbrera de dos metros.

Las medianerías descubiertas serán tratadas con idénticos materiales al resto de las fachadas.

Deberá cuidarse la instalación de elementos de servicios, tales como tendederos de ropa, fregaderos, depósitos de agua, cubos de basuras, aparcamientos, etc. los cuales no deberán resultar visibles desde la vía pública.

Se utilizará preferentemente, materiales del país, cuya calidad y fácil conservación haya sido sancionada por la experiencia recogida en construcciones locales, utilizando acabados exteriores con colores que faciliten su integración en el paisaje.

El cerramiento de las parcelas sólo podrá hacerse con elementos de 0,50 m. de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

En la composición de las edificaciones, deberá procurarse la adaptación al paisaje y topografía del lugar, no pudiendo rebasar una longitud máxima de 40 mts. y 4 unidades. Se debe impedir la repetición sistemática y regular del mismo modelo de vivienda unifamiliar aislada aún en promociones unitarias.

Los muros de cierre de parcelas, edificaciones o de contención de bancadas agrícolas, deberan estar revestidos de piedra o ejecutados con mampostería.

En las parcelas colindantes con el suelo rústico, sus zonas libres de edificación se ubicarán en los límites con el mismo.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 1							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	60	0,60	_____	1 Planta-3,20 mts (3)	(4)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas en la Cornisa, en parcela individual. Se trata de una zona que recoge la edificación existente, lo cual responde a tipologias muy variadas

(2) Instalaciones complementarias a la vivienda, de uso exclusivo de la propiedad.

(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.

(4) No se exige retranqueo a calle y laterales, el retranqueo respecto a los limites de la cornisa será de 5,00 mts.
Cuando no se deje retranqueo respecto a su lindero lateral, no se permitirá abrir huecos en la fachada situada sobre el lindero.
Las nuevas edificaciones tendran que alinearse al vial proyectado y retranquearse como minimo 5,00 mts. al borde de la cornisa.

- Parcela minima: será de 400,00 m^2. para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente, si es menor de 400,00 m2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

ANULADO

X

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 1

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	60	0,60	_____	1 Planta-3,20 mts (3)	(4)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas en la Cornisa, en parcela individual. Se trata de una zona que recoge la edificación existente, lo cual responde a tipologias muy variadas

(2) Instalaciones complementarias a la vivienda, de uso exclusivo de la propiedad.

(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.

(4) No se exige retranqueo a calles ni a linderos laterales.
Cuando no se deje retranqueo respecto a su lindero lateral, no se permitirá abrir huecos en la fachada situada sobre el lindero.
Las nuevas edificaciones el retranqueo respecto a las calles de cornisa tanto rodadas como peatonales será de 5 m.

- Parcela mínima: será de 400,00 m^2. para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente, si es menor de 400,00 m2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Gobierno de Canarias

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 199 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C., a 03 de DIC. 1998 de 19....

GOBIERNO DE CANARIAS. CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL. LAS PALMAS

RESIDENCIAL 2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	100	2,00	_____	2 Plantas-6,50 mts (3)	(4)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y entre medianeras, en parcela individual o colectiva. Se trata de una zona que recoge la edificación existente, lo cual responde a tipologias muy variadas
(2) Viviendas plurifamiliares, social y comercial en planta baja.
(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada.
(4) Será nulo respecto a fachadas y laterales.

- Parcela mínima: será de 120,00 m^2. para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente, si es menor de 120,00 m2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

ANULADO

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 2							
SUPERFICIE (M^2)	**USO PRINCIPAL**	**USO TOLERADO**	**OCUPACION (%)**	**EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)**	**VOLUMEN (M^3/M^2)**	**ALTURA**	**SEPARACION LINDEROS**
_____	Residencial (1)	(2)	100	1,80	_____	2 Plantas-6,50 mts (3)	(4)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y entre medianeras, en parcela individual o colectiva. Se trata de una zona que recoge la edificación existente, lo cual responde a tipologias muy variadas
(2) Viviendas plurifamiliares, social y comercial en planta baja.
(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada.
(4) Será nulo respecto a fachadas y laterales.

- Parcela mínima: será de 120,00 m^2. para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente, si es menor de 120,00 m2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial o por efecto de la reparcelación (parcela residual).

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

Consejería de Ordenación Territorial, Ambiente y Ordenación Territorial. Gobierno de Canarias

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C., a 03 DIC. 1998 de ..... de 19..

GOBIERNO DE CANARIAS. CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL. LAS PALMAS

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C., a 03 DIC. 1998 de 19....

GOBIERNO DE CANARIAS · CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL · LAS PALMAS

RESIDENCIAL 3

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	(3)	0,80	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y entre medianeras, en parcela individual o colectiva. Se trata de una zona que recoge algunas edificaciones existentes.
(2) Viviendas plurifamiliares, social y comercial en planta baja.
(3) No se fija. La parte del solar no ocupado deberá dar cabida a una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 60 m^2. construídos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(5) No se exige retranqueo a calle. El retranqueo respecto a los límites laterales y posterior de la parcela será de 3 mts. no obstante, cabrá adosarse en ambos linderos en los siguientes casos:

1) Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
2) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones y proyecto unitario.
3) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y ambas construcciones se construyan simultáneamente o se constituya la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
4) Cuando se trata de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 2,50 mts.
5) Cuando se traten de cuerpos de edificaciones de una planta con altura de coronación igual o inferior a 3,20 mts. y previo acuerdo del propietario de la finca colindante.

Cuando no se deje retranqueo a su lindero lateral, no se permitirá abrir huecos en la fachada situada sobre el lindero.

- Parcela mínima: será de 200,00 m^2. para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente, si es menor de 200,00 m2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial o por efecto de la reparcelación (parcela residual).

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.
Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008
La Secretaria de la Sala
Fdo.: Angeles Sánchez Guerra

Consejería de Ordenación Territorial. Gobierno de Canarias

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 3

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	(3)	0,80	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y entre medianeras, en parcela individual o colectiva. Se trata de una zona que recoge algunas edificaciones existentes.
(2) Viviendas plurifamiliares, social y comercial en planta baja.
(3) No se fija. La parte del solar no ocupado deberá dar cabida a una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 60 m^2. construidos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(5) No se exige retranqueo a calle. El retranqueo respecto a los límites laterales y posterior de la parcela será de 3 mts. no obstante, cabrá adosarse en ambos linderos en los siguientes casos:

1) Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
2) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones y proyecto unitario.
3) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y ambas construcciones se construyan simultáneamente o se constituya la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
4) Cuando se trata de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 2,50 mts.
5) Cuando se traten de cuerpos de edificaciones de una planta con altura de coronación igual o inferior a 3,20 mts. y previo acuerdo del propietario de la finca colindante.

Cuando no se deje retranqueo a su lindero lateral, no se permitirá abrir huecos en la fachada situada sobre el lindero.

- Parcela mínima: será de 200,00 m^2. para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente, si es menor de 200,00 m2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

ANULADO

RESIDENCIAL 4							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	40 (3)	0,50	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie, en parcela individual o colectiva.
(2) Comercial en planta baja, trasteros, pista de tenis y piscina para la propiedad.
(3) La parte del solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivieda cada 200 m^2 construidos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(5) El retranqueo respecto de la alineación exterior de la calle de linea de edificación será de 4 mts.. El retranqueo respecto a los limites laterales y posterior de la parcela será de 3 mts.

- Parcela mínima: se establece en 500,00 m^2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial.
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

ANULADO

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 4							
SUPERFICIE (M^2)	**USO PRINCIPAL**	**USO TOLERADO**	**OCUPACION (%)**	**EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)**	**VOLUMEN (M^3/M^2)**	**ALTURA**	**SEPARACION LINDEROS**
_____	Residencial (1)	(2)	40 (3)	0,50	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie, en parcela individual o colectiva.
(2) Comercial en planta baja, trasteros, pista de tenis y piscina para la propiedad.
(3) La parte del solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivieda cada 200 m^2 construídos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(5) El retranqueo respecto de la alineación exterior de la calle de linea de edificación será de 4 mts.. El retranqueo respecto a los límites laterales y posterior de la parcela será de 3 mts.

- Parcela mínima: se establece en 500,00 m^2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial , excepto si es menor por efecto de la reparcelación (parcela residual).

Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C., a 03 DIC. 1998 de ..... de 19....

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2006
La Secretaria de la COTMAC
Fdo.: Angela Sánchez Alemán

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial - Gobierno de Canarias

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 5							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	40 (3)	0,40	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie, en parcela individual o colectiva.
(2) Instalaciones complementarias a la vivienda, de uso exclusivo de la propiedad. (piscinas, trasteros, gimnasio, etc.)
(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos razón de 1 plaza por vivienda o por cada 200m² construídos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(5) El retranqueo respecto a viales será:

a) Nulo en las edificaciones existentes que no cumplan los 3 mts.
b) 3 mts. en las no edificadas.

El retranqueo a laterales deberá ser mínimo de 3 mts. excepto en las existentes que no pueden ampliarlo.

En la zona que da al peatonal sobre el escarpe del Bco. de La Data, el retranqueo será como mínimo de 5 mts. respecto ala alineación al peatonal, excepto en las existentes.

En la zona ubicada en el límite Norte del ámbito del Plan, justo al borde del escarpe del Bco. de Chamorriscan y en las parcelas ubicadas sobre la ladera del mismo barranco, el retranqueo de las edificaciones respecto al suelo rústico será al menos de 10 mts.

- Parcela mínima: Se establece en 500,00 m².
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C., a 03 DIC. 1998 de 19....

RESIDENCIAL 5

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	40 (3)	0,40	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie, en parcela individual o colectiva.
(2) Instalaciones complementarias a la vivienda, de uso exclusivo de la propiedad. (piscinas, trasteros, gimnasio, etc.)
(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos razón de 1 plaza por vivienda o por cada 200m² construídos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(5) El retranqueo respecto a viales será:

a) Nulo en las edificaciones existentes que no cumplan los 3 mts.
b) 3 mts. en las no edificadas.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.
Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008
La Secretaria de la COTMAC
Fdo.: Angela Sánchez Alemán

El retranqueo a laterales deberá ser mínimo de 3 mts. excepto en las existentes que no pueden ampliarlo.

En la zona que da al peatonal sobre el escarpe del Bco. de La Data, el retranqueo será como mínimo de 5 mts. respecto ala alineación al peatonal, excepto en las existentes.

En la zona ubicada en el límite Norte del ámbito del Plan, justo al borde del escarpe del Bco. de Chamorriscan y en las parcelas ubicadas sobre la ladera del mismo barranco, el retranqueo de las edificaciones respecto al suelo rústico será al menos de 10 mts.

- Parcela mínima: Se establece en 500,00 m² excepto si es menor por efecto de la reparcelación (parcela residual).
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 6

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	25	0,75	_____	2 Plantas-10,00 mts (2)	(3)

(1) Viviendas unifamiliares en bloques en parcelas colectivas. Se trata de una zona que recoge la edificación existente. Asimismo, se permitirá el uso de restaurante en la parcela colindante con la Docente-Cultural, en la zona Norte del Plan.

(2) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cumbrera de la cubierta, permitiéndose la utilización de la construcción bajo cubierta y la apertura de huecos que no supere el 20% de la longitud de fachada.

(3) Será de 3 mts. a viales y 2 mts. a laterales y fondo.

- Parcela mínima: será de 940,00 m^2.

ANULADO

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 6							
SUPERFICIE (M^2)	**USO PRINCIPAL**	**USO TOLERADO**	**OCUPACION (%)**	**EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)**	**VOLUMEN (M^3/M^2)**	**ALTURA**	**SEPARACION LINDEROS**
_____	Residencial (1)	_____	25	0,75	_____	2 Plantas-9,50 mts (2)	(3)

(1) Viviendas unifamiliares en bloques en parcelas colectivas. Se trata de una zona que recoge la edificación existente. Asímismo, se permitirá el uso de restaurante en la parcela colindante con la Docente-Cultural, en la zona Norte del Plan.

(2) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cumbrera de la cubierta, permitiéndose la utilización de la construcción bajo cubierta y la apertura de huecos que no supere el 20% de la longitud de fachada.

(3) Será de 3 mts. a viales y 2 mts. a laterales y fondo.

- Parcela mínima: será de 940,00 m^2, excepto si es menor por efecto de la reparcelación (parcela residual).

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C., a 03 DIC. 1998 de ..... de 19....

GOBIERNO DE CANARIAS · CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL · LAS PALMAS

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial · Gobierno de Canarias

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 7							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	40 (3)	0,40	_____	1 Planta-3,20 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie, en parcela individual o colectiva, con edificación escalonada.
(2) Instalaciones complementarias a la vivienda, de uso exclusivo de la propiedad.
(3) La parte del solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivieda cada 200 m^2. construidos.
(4) Tomados desde la cota del terreno hasta la intersección del plano con el de cubierta, con una altura aparente máxima de 4 metros, sin rebasar el límite del perfil de la cornisa del barranco en más de 1 metro.
(5) El retranqueo, respecto de la alineación exterior de las calles de la línea de edificación será de 4 m. El retranqueo respecto a los límites laterales de la parcela será de 3 m.

- Parcela mínima: se establece en 600,00 m^2. o la catastral existente si es menor de 600 m^2 en el momento de la aprobación del Plan Parcial.
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

ANULADO

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 7							
SUPERFICIE (M^2)	**USO PRINCIPAL**	**USO TOLERADO**	**OCUPACION (%)**	**EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)**	**VOLUMEN (M^3/M^2)**	**ALTURA**	**SEPARACION LINDEROS**
_____	Residencial (1)	(2)	40 (3)	0,40	_____	1 Planta-3,20 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie, en parcela individual o colectiva, con edificación escalonada.

(2) Instalaciones complementarias a la vivienda, de uso exclusivo de la propiedad.

(3) La parte del solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivieda cada 200 m^2. construídos.

(4) Tomados desde la cota del terreno hasta la intersección del plano con el de cubierta, con una altura aparente máxima de 4 metros, sin rebasar el límite del perfil de la cornisa del barranco en más de 1 metro.

(5) El retranqueo, respecto de la alineación exterior de las calles de la línea de edificación será de 4 m. El retranqueo respecto a los límites laterales de la parcela será de 3 m.

- Parcela mínima: se establece en 600,00 m^2. o la catastral existente si es menor de 600 m^2 en el momento de la aprobación del Plan Parcial por efecto de la reparcelación (parcela residual).

Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C., a 03 DIC. 1998 de ..... de 19....

GOBIERNO DE CANARIAS · CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL · LAS PALMAS

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 8							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	100 (3)	2,00	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y entremedianeras, en parcelas individuales y colectivas. Se trata de una zona que recoge la edificación existente, lo cual responde a tipologias muy variadas

(2) Comercial en planta baja, guarderías, pistas de tenis y piscinas para la propiedad.

(3) En caso de no llegar a la parte no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado y a apacamientos a razón de 1 plaza por vivienda o por cada 60 m^2 construidos.

(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.

(5) Nulo a viales y laterales.
En las nuevas edificaciones que linden con suelo rústico, el retranqueo respecto al mismo seá como minimo de 5 mts.

- Parcela mínima: se establece en 200,00 m^2. o la catastral existente, si es menor de 200,00 m2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

ANULADO

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 8							
SUPERFICIE (M^2)	**USO PRINCIPAL**	**USO TOLERADO**	**OCUPACION (%)**	**EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)**	**VOLUMEN (M^3/M^2)**	**ALTURA**	**SEPARACION LINDEROS**
_____	Residencial (1)	(2)	100 (3)	1,80	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y entremedianeras, en parcelas individuales y colectivas. Se trata de una zona que recoge la edificación existente, lo cual responde a tipologias muy variadas

(2) Comercial en planta baja, guarderías, pistas de tenis y piscinas para la propiedad.

(3) En caso de no llegar a la parte no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado y a apacamientos a razón de 1 plaza por vivienda o por cada 60 m^2 construídos.

(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.

(5) Nulo a viales y laterales.
En las nuevas edificaciones que linden con suelo rústico, el retranqueo respecto al mismo seá como mínimo de 5 mts.

- Parcela mínima: se establece en 200,00 m^2.o la catastral existente, si es menor de 200,00 m2. en el momento de la aprobación del Plan Parcial o por efecto de la reparcelación (parcela residual).

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 199 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C., a 03 DIC. 1998 de 19....

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 9							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	15 (2)	0,15	_____	2 PlantaS-6,50 mts. (3)	(4)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas.
(2) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de una plaza por vivienda o por cada 200 m2 construidos
(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano con el de cubierta.
(4) Será nulo respecto a viales y peatonales. Respecto a nuevas edificaciones será de 20 mts. respecto a la existentes.

- Parcela mínima: se establece en 5.000,00 m^2.

ANULADO

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 9							
SUPERFICIE (M^2)	**USO PRINCIPAL**	**USO TOLERADO**	**OCUPACION (%)**	**EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)**	**VOLUMEN (M^3/M^2)**	**ALTURA**	**SEPARACION LINDEROS**
_____	Residencial (1)	_____	15 (2)	0,15	_____	2 PlantaS-6,50 mts. (3)	(4)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas.
(2) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de una plaza por vivienda o por cada 200 m2 construidos
(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano con el de cubierta.
(4) Será nulo respecto a viales y peatonales. Respecto a nuevas edificaciones será de 20 mts. respecto a la existentes.

- Parcela mínima: se establece en 5.000,00 m^2 excepto si es menor por efecto de la reparcelación (parcela residual).

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008
La Secretaria de la COTMAC
Fdo.: Angela Sánchez Afonso

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. 03 DIC. 1998
Las Palmas de G.C., a ..... de ..... de 19....

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 10							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	50 (3)	0,50	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie, en parcela individual o colectiva.
(2) Comercial en planta baja, guardería y pistas para la propiedad.
(3) La parte del solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivienda o por cada 200 m^2. construidos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano con el de cubierta.
(5) Será de 4 mts. respecto a viales y de 3 mts. respecto a laterales, excepto en edificaciones existentes que podrá ser nulo.
En las nuevas edificaciones colindantes con el suelo rústico el retranqueo será como mínimo de 5 mts. con respecto al mimo.

- Parcela mínima: será de 400,00 m^2. o la catastral existente; si es menor de 400,00 m2. en el momento de aprobación del Plan Parcial.
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

ANULADO

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 10							
SUPERFICIE (M^2)	**USO PRINCIPAL**	**USO TOLERADO**	**OCUPACION (%)**	**EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)**	**VOLUMEN (M^3/M^2)**	**ALTURA**	**SEPARACION LINDEROS**
_____	Residencial (1)	(2)	50 (3)	0,50	_____	2 Plantas-6,50 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie, en parcela individual o colectiva.
(2) Comercial en planta baja, guardería y pistas para la propiedad.
(3) La parte del solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivienda o por cada 200 m^2. construídos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano con el de cubierta.
(5) Será de 4 mts. respecto a viales y de 3 mts. respecto a laterales, excepto en edificaciones existentes que podrá ser nulo.
En las nuevas edificaciones colindantes con el suelo rústico el retranqueo será como mínimo de 5 mts. con respecto al mimo.

- Parcela mínima: será de 400,00 m^2. o la catastral existente, si es menor de 400,00 m2. en el momento de aprobación del Plan Parcial o por efecto de la reparcelación (parcela residual).
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.
Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008
La Secretaria de la COTMAC
Fdo.: Angela Sánchez Alemany

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C., a 03 DIC. 1998 de ..... de 19....

GOBIERNO DE CANARIAS - CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL - LAS PALMAS

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial - Gobierno de Canarias

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 11							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	40 (3)	0,40	_____	1 Planta-3,20 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas.
(2) Instalaciones complementarias a la vivienda, de uso exclusivo de la propiedad.
(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivienda o por cada 200 m^2. construidos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(5) El retranqueo, respecto de la alineación exterior de las calles de la línea de edifcación será de 4 mts. El retranqueo respecto a los límites laterales de la parcela será de 3 mts. y al posterior de 5 mts.

- Parcela mínima: será de 400,00 m^2. o la catastral existente, si es menor de 400,00 m2. en el momento de aprobación del Plan Parcial.
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

ANULADO

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

RESIDENCIAL 11							
SUPERFICIE (M^2)	**USO PRINCIPAL**	**USO TOLERADO**	**OCUPACION (%)**	**EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)**	**VOLUMEN (M^3/M^2)**	**ALTURA**	**SEPARACION LINDEROS**
_____	Residencial (1)	(2)	40 (3)	0,40	_____	1 Planta-3,20 mts (4)	(5)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas.
(2) Instalaciones complementarias a la vivienda, de uso exclusivo de la propiedad.
(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivienda o por cada 200 m^2. construídos.
(4) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(5) El retranqueo, respecto de la alineación exterior de las calles de la línea de edifcación será de 4 mts. El retranqueo respecto a los límites laterales de la parcela será de 3 mts. y al posterior de 5 mts.

- Parcela mínima: será de 400,00 m^2. o la catastral existente, si es menor de 400,00 m2. en el momento de aprobación del Plan Parcial o por efecto de la reparcelación (parcela residual).
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.
Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008
La Secretaria de la COTMAC
Fdo.: Angela Sánchez Alemán

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 11 AGO. 1998 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. 03 DIC. 1998
Las Palmas de G.C., a ..... de ..... de 19....

ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
———	Equipamiento escolar (1)	(2)	20	0,20	———	2 Plantas-7,00 mts.	mínimo 10,00 mts. (3)

(1) Se autoriza unicamente la construcción de edificios destinados al equipamiento escolar.
(2) Instalaciones deportivas cubiertas.
(3) En relación al borde del Plan. El retranqueo de la edificación será según proyecto.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008
La Secretaria de la COTMAC
Fdo.: Angela Sánchez Alemán

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Gobierno de Canarias

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
15.040,00	Equipamiento deportivo (1)	———	———	0,10	———	1 Planta Altura libre	(2)

(1) Unicamente se autoriza la construcción de instalaciones deportivas (pistas, canchas). Podrá construirse un edificio destinado a actividades sociales y deportivas
(2) Los retranqueos de la edificación serán según proyecto.

URBANIZACION MONTAÑA LA DATA

ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
———	Equipamiento social (1)	(2)	60	1,00	———	2 Plantas-6,50 mts. (3)	mínimo 10,00 mts.(4)

(1) Solamente se autoriza la construcción de edificios destinados al equipamiento social, cultural, asistencial, religioso y cualquier otro al servicio de la comunidad.
(2) Servicios administrativos y oficinas.
(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(4) En relación al borde del Plan. El retranqueo de la edificación será según proyecto.

- Parcela mínima: se establece en 650,00 m^2.

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sánchez Alemán

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Gobierno de Canarias

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de Sentencia nº 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.

Las Palmas de G. C., a 2 de junio de 2008

La Secretaria de la COTMAC

Fdo.: Angela Sanchez Alemán

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Gobierno de Canarias

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento comercial (1)	(2)	60	1,00	_____	2Plantas-7,00mts (3)	(3)

(1) Comercial y oficinas administrativas. Se autoriza el uso residencial en planta alta.
(2) Equipamiento social.
(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(4) El retranqueo respecto de la alineación exterior de las calles de la línea de edificación será de 4 m. El retranqueo respecto a los límites laterales y posterior de la parcela será de 3 m.

- Parcela mínima: se establece en una parcela mínima de 400 m^2.

ZONA DE VERDE PUBLICO

SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Espacios libres (1)	Instalaciones deportivas (2)	_____	_____	_____	_____	_____

(1) No edificables, de dominio y uso público, jardines y areas de juego para niños.
(2) Instalaciones deportivas abiertas de uso público.

EL SALOBRE

URBANIZACION EL SALOBRE

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar, para su posterior Urbanización; el sector definido en las Normas Subsidiarias de San Bartolomé de Tirajana como El Salobre.

Se pretende que este suelo, una vez ordenado y urbanizado, sea el soporte de un asentamiento de carácter residencial.

Artículo 2º.

Para adaptar las determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle, con las finalidades y características del artículo 65.c del Reglamento de Planeamiento.

DEFINICION DE CONCEPTOS

Artículo 3º.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas reguladoras, los conceptos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

PARCELA MINIMA: Es la superficie mínima exigida por cada norma particular para poder edificar. Sólo se podrá construir una vivienda por parcela.

RASANTE: Es la cota vertical en cada punto de la alineación. En caso de terrenos con pendiente, en sentido perpendicular a la vía, esta se tomará sobre cada punto del terreno, a los efectos de su altura máxima.

CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 4º.

A fin y efecto de orientar el proceso de urbanización y edificación, el Plan Parcial califica el suelo en Zonas. Se entiende por "Zona" la extensión de suelo continua o discontinua, sometida a un régimen urbanístico uniforme.

NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 5º.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION

En cuanto a la forma de medición, se definen dos tipos de unidades:

a) Por número de plantas.
b) Por distancia vertical.

Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

La distancia vertical se tomará desde la rasante natural del terreno sobre el que se asienta el edificio, hasta la cara exterior del forjado de cubiertas.

En edificios que dan a calle en pendientes, tal medición se efectuará escalonadamente, cada 10 mts.

En la medición del número de plantas, se incluirá las plantas bajas diáfanas con soportales y los semisótanos habitables. No se incluirán los sótanos y semisótanos situados bajo la rasante natural del terreno, destinados al servicio exclusivo del edificio. Si la planta baja se proyecta diáfana sobre pilotes, la superficie libre resultante no será computable a efectos de volumen, pero será incluida en la medición del número de plantas.

Artículo 6º.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

No se permite la construcción de áticos ni sobreáticos. Se autoriza la disposición de antepechos y barandillas de coronación - en terrazas visitables -, remates de escaleras, depósitos, chimeneas y acondicionamiento del aire. Estas instalaciones no podrán exceder la altura máxima en más de tres metros, y no deberá resultar visible desde la vía pública. Estos elementos no serán computables a efectos de volumen máximo construible.

Artículo 7º.

CUERPOS VOLADOS

Se permitirán retranqueos respecto a la alineación oficial, en el supuesto de edificación contigua, siempre que las medianerías que queden al descubierto, sean tratadas en armonía con las fachadas colindantes. Los salientes y vuelos podrán realizarse a partir de una altura mínima de 3 mts. sobre la acera, siempre que la línea más avanzada respete el retranqueo correspondiente.
En ningún caso se autorizan vuelos sobre la acera.

En la medición de la edificabilidad se computará el volumen de los cuerpos salientes cerrados y el 50% de las terrazas cerradas por dos de sus lados: en el supuesto de que permanezcan abiertos tres de sus cuatro lados, no será computable el volumen que definen estos elementos.

En cualquier caso, la superficie de estos elementos será incluida, en su totalidad, en la superficie de ocupación.

CONDICIONES DE USO

Artículo 8º.

Las condiciones generales de uso quedan definidas en cuadros adjuntos.

Las definiciones de aquellos usos que no se han incluido en el presente documento, son las expresadas en el P.G.O.U..

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 9º.

Las cubiertas deberán ser inclinadas e irán recubiertas con tejas.

Las medianerías descubiertas serán tratadas con idénticos materiales al resto de las fachadas.

Deberá cuidarse la instalación de elementos de servicios, tales como tendederos de ropa, fregaderos, depósitos de agua, cubos de basuras, aparcamientos, etc. los cuales no deberán resultar visibles desde la vía pública.

Se utilizará preferentemente, materiales del país, cuya calidad y fácil conservación haya sido sancionada por la experiencia recogida en construcciones locales.

El cerramiento de las parcelas sólo podrá hacerse con elementos de 0,50 m. de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

En la composición de las edificaciones, deberá procurarse la adaptación al paisaje y topografía del lugar.

URBANIZACION EL SALOBRE

RESIDENCIAL 1							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	(3)	0,70(4)	_____	2 Plantas-6,50 mts (5)	(6)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y entre medianeras, en parcela individual o colectiva. Se trata de una zona que recoge la edificación existente, lo cual responde a tipologías muy variadas

(2) Viviendas plurifamiliares, social y comercial en P.B.

(3) No se fija. La parte de solar no ocupado deberá dar cabida a una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 60 m^2. construidos.

(4) Uso residencial: 0,4 m^2/m^2.
Usos no residenciales vinculados a las viviendas: 0,3 m^2/m^2.

(5) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
El ancho mínimo de la parcela será de ocho (8) metros.

(6) El retranqueo, respecto de la alineación exterior de las calles, de la linea de edificación y a los límites laterales y posterior de la parcela será de 3 mts. no obstante, cabrá adosarse en uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:
1.- Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
2.- Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones de proyecto unitario.
3.- Cuando exista un acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y ambas construcciones se construyan simultáneamente o se constituya la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
4.- Cuando se trata de cuerpos de edificación de una planta con una altura de coronación igual o inferior a 2,50 mts.
5.- Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 3,20 mts. y previo acuerdo del propietario de la finca colindante.
Cuando no se deje retranqueo respecto a su lindero lateral, no se permitirá abrir huecos en la fachada situada sobre el lindero.

-Parcela mínima: será de 300,00 m^2. para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente, si es menor de 300,00 m2. en el momento de aprobación de las presentes Normas..

URBANIZACION EL SALOBRE

RESIDENCIAL 2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	25 (3)	0,25 (4)	_____	2 Plantas-6,50 mts (5)	(6)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas , en parcela individual.
(2) Social, guardería, pistas y piscinas para la propiedad.
(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamiento a razón de 1 plaza por vivienda o por cada 200 m^2. construidos.
(4) Una sola vivienda por parcela.
(5) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta. El ancho mínimo de parcela sera e 25 m. En agrupación de parcelas, la longitud máxima de fachada será de 40 mts.
(6) El retranqueo, respecto de la alineación exterior de las calles de la línea de edificación será de 5 mts. El retranqueo respecto a los límites laterales y posterior de la parcela será de 4 mts.

-Parcela mínima: será de 800,00 m^2. o la catastral existente, si es menor de 800,00 m2. en el momento de aprobación del presente Plan Parcial.

RESIDENCIAL 3							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	15 (3)	0,15 (4)	_____	2 Plantas-6,50 mts (5)	(6)

(1) Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela individual.
(2) Social, guardería, pistas y piscinas para la propiedad.
(3) La parte de solar no ocupada se destinará a espacio libre de uso privado. Y a aparcamientos a razón de 1 plaza por vivienda o por cada 200 m^2. construidos.
(4) Una sola vivienda por parcela.
(5) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta. El ancho mínimo de parcela será de 25 m. En agrupación de parcelas, la longitud máxima de fachada será de 40 m.
(6) El retranqueo, respecto de la alineación exterior de las calles de la línea de edificación será de 6 m. El retranqueo respecto a los límites laterales y posterior de la parcela será de 5 mts.

- Parcela mínima: será de 2.000,00 m^2. o la catastral existente, si es menor de 2.000,00 m2. en el momento de aprobación del presente Plan Parcial.
Se autoriza la agrupación de parcelas, siempre que se observen las mismas ordenanzas para la parcela resultante.

ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento escolar (1)	(2)	20	0,20	_____	2 Plantas-7,00 mts.	(3)

(1) Unicamente se autoriza la construcción de edificios destinados al equipamiento escolar.
(2) Instalaciones deportivas y social.
(3) Los retranqueos de la edificación serán según proyecto.

- Parcela mínima: se establece en 12.000,00 m^2.

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento deportivo (1)	_____	_____	0,10	_____	1 planta (2)	(3)

(1) Instalaciones deportivas (pistas, canchas). Podrá construirse un edificio destinado a actividades sociales y deportivas.
(2) La altura máxima de la edificación será libre, en función de las necesidades.
(3) Los retranqueos de la edificación serán según proyecto.

- Parcela mínima: se establece una parcela mínima de 18.000,00 m^2.

ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento social (1)	(2)	60	1,00	_____	2 Plantas-6,50 mts. (3)	(4)

(1) Unicamente se autoriza la construcción de edificios destinados al equipamiento social: asistencial, religioso y cualquier otro al servicio de la comunidad, en la parcela S.1.
(2) Servicios administrativos en la parcela S.2.
(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.
(4) Los retranqueos de la edificación serán según proyecto.

- Parcela mínima: se establece en 2.000,00 m^2.

ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento comercial (1)	(2)	50	1,00	_____	2 Plantas-7,00 mts. (3)	(4)

(1) El destino de la zona es el de equipamiento comercial y oficinas administrativas. La implantación de esta superficie comercial deberá adecuarse a los requisitos y límites de la normativa contemplada en el Decreto 219/1.994, de 28 de Octubre , sobre Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.

(2) Equipamiento social.

(3) Tomados desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta.

(4) El retranqueo, respecto de la alineación exterior de las calles de la línea de edificación será de 4 mts. El retranqueo respecto a los límites laterales y posterior de la parcela será de 3 mts.

-Parcela mínima: se establece en una parcela mínima de 6.160,00 m^2.

ZONA DE SERVICIOS							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	(1)	(2)	20	0,20	_____	1 Planta-3,50 mts.	(3)

(1) Unicamente se autoriza la construcción de instalaciones y edificios relacionados con los sistemas generales y locales de infraestructura. Servicios de la Urbanización.
(2) Oficinas, comercial y estación de gasolina.
(3) Los retranqueos de la edificación serán según proyecto.

ZONA DE VERDE PUBLICO							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Espacios libres (1)	Instalaciones deportivas (2)	_____	_____	_____	_____	_____

(1) No edificables, de dominio y uso público, jardines y áreas de juego de niños.
(2) Instalaciones deportivas abiertas de uso público.

LAS LAGUNAS

URBANIZACION LAS LAGUNAS

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas constituyen la parte dispositiva del Plan Parcial en Las Lagunas , de expansión del casco urbano de San Bartolomé de Tirajana, en el término municipal del mismo nombre. Así mismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

Artículo 2º.

TERMINOLOGIA

A.Rasante: Perfil de vía pública definidos en los planos mediante secciones y cotas de altitud. La altura de edificación se tomará respecto de la rasante del bordillo de la acera en la mitad del frontis (alineación de menor longitud, en el caso de parcelas con alineación a dos vías o espacios libres públicos.).

B.Superficie Ocupada: Es la determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, incluídos los voladizos. Se expresa en relación a la superficie total de la parcela, a la que se da el valor 100.

C.Superficie Construida: Suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de fachada y medianería. Se computa la superficie de miradores, balcones o terrazas cubiertos por otros análogos, o por tejadillos o cobertizos.

CAPITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 3º.

CLASIFICACION DEL SUELO. USOS

A. Residencial:

A.1. Residencial: Destinado exclusivamente a viviendas unifamiliares en hilera.

A.2. Residencial-Comercial: Destinado a viviendas unifamiliares adosadas o en hilera con tolerancia para usos comerciales, administrativos o talleres, siempre como actividades anejas la vivienda.

B. Dotacional:

B.1. Espacios libres de dominio y uso público: Zona verde destinada a jardines y áreas de juego y recreo infantiles.

B.2. Equipamiento docente-social: Destinado a centro de preescolar-guardería y centro cultural-recreativo para el servicio de la unidad vecinal.

Artículo 4º.

PARCELACION

A. Subdivisión: En la parcela 1 se permite la subdivisión a fin de dotar a cada vivienda de un espacio propio, además de la parte proporcional que corresponde a cada vivienda de las superficies comunes (sendas peatonales, jardines) que ocupan el resto de la parcela.

No se permite la subdivisión de las restantes parcelas residenciales (2 a 40) ni dotacionales (A, B y C).

B. Agregación: Se permite la agregación de parcelas residenciales contiguas, pudiendo optarse por aplicar estrictamente la misma ordenación de cada parcela al conjunto agregado, o reordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.

Artículo 5º.

ESTUDIO DE DETALLE

Podrá redactarse Estudios de Detalle solamente para ordenar volúmenes en los casos de agregación de parcelas de uso residencial con tolerancia comercial (parcelas 2-40), y con las siguientes limitaciones:

A. El Estudio de Detalle una de las siguientes series completas de parcelas: parcelas 2 a 13; parcelas 14 a 27; parcelas 28 a 35 y parcelas 36 a 40, no permitiéndose Estudio de Detalle que no afecten exclusivamente a uno solo de estos grupos completos de parcelas.

B. No podrá suponer aumento en el número de viviendas que corresponden al conjunto de parcelas agregadas, ni en su altura máxima, superficie total ocupada o superficie total construida.

C. No podrán reducirse los retranqueos respecto de las alineaciones de la parcela agregada, aunque podrá variarse el fondo edificable. Los cuerpos de edificación resultantes no podrán tener una longitud superior a 45 metros. Los cuerpos de edificación, en su caso, se separarán una distancia no inferior a los 4,00 mts.

D. No podrá alterarse el uso predominante de vivienda unifamiliar adosada o en hilera, ni el carácter de anejos y complementarios a la vivienda que se otorga en las presentes Ordenanzas a los usos tolerados (comercial, administrativo, talleres) , así como tampoco la superficie máxima establecida para estos usos.

E. No podrá accederse al conjunto agregado desde la calle de distribución Z. Se respetarán, en todo caso, las restantes determinaciones del Plan Parcial. No podrán ocasionarse perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni contener determinaciones propias de Normas Subsidiarias o Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACION

Artículo 6º.

CONDICIONES GENERALES DE USO

A. Uso Residencial.

A.1. Tipología de vivienda: La única tipología de vivienda admitida será la unifamiliar adosada o en hilera.

B. Usos Complementarios al Residencial:

B.1. Uso comercial, administrativo, talleres artesanales. Se admiten exclusivamente como actividad aneja a la vivienda, y compartiendo con ésta la superficie construida de una parcela.

B.2. Superficie máxima. Planta baja. Deberán estas actividades desarrollarse exclusivamente en planta baja, y ocupando una superficie útil máxima de 70 m2, incluyendo espacios o locales anejos a la actividad (vestibulos, salas de espera, almacenes, aseos, etc..). Ninguna parte de la planta alta podrá ser destinada a la actividad tolerada ni a espacios complementarios de ella, salvo vivienda.

B.3. Altura y anchura: Los locales destinados a uso comercial, o de talleres artesanales tendrán una altura libre de 2,70 mts., y máxima de 4,00 mts. y una anchura mínima de 2,40 mts. A los locales destinados a uso administrativo se aplicarán las normas establecidas para las viviendas.

B.4. Potencia instalada. La potencia instalada en los locales destinados a usos tolerados, incluidos los talleres, no será superior a 5 CV.

B.5. Ruidos, peligrosidad, molestias. Los locales destinados a usos tolerados, y en especial los talleres, habrán de disponer de medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

No podrán producirse en ellos vibraciones, polvo, humos, ni malos olores, y el nivel sonoro será inferior a 30 dB medidos con sonómetro escala A a 10 mts. de sus límites o en cualquier punto de la vivienda afectada más cercana y en las condiciones de trabajo más desfavorables.

Se prohíbe en dichos locales el almacenaje productos o instalación de actividades que puedan ser calificados de insalubres, nocivos o peligrosos. Las droguerías, perfumerías, tintorerías, ferreterías y comercios dedicados a la venta de abonos, productos químicos y farmacéuticos en los que existan productos inflamables o mezclas de naturaleza explosiva, sólo podrán admitirse cuando adopten las medidas reglamentarias de protección.

B.6. Accesos. Los locales destinados al uso complementario tolerado, tendrán acceso directo e independiente desde la vía pública, con la única excepción de los

despachos profesionales. La conexión con la vivienda aneja se realizará, en cualquier caso, mediante habitación o paso intermedio.

B.7. Aseos. Los locales destinados a uso complementario tolerado, contarán con cuarto de aseo dotado al menos de lavabo e inodoro. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con los locales de espacia del público.

B.8 Garajes. Se admiten como uso complementario de la vivienda, con la limitación de una superficie útil máxima de 30 m2, y una altura libre mínima de 2,20 mts.

B.9. Usos excluídos. No se permite destinar parte alguna de los edificio a construir dentro de los terrenos del presente Plan Parcial al uso HOTELERO (hoteles, moteles, aparthoteles, hostales, pensiones, apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares) , ni de ALMACENAMIENTO, ni INDUSTRIAL, (salvo los talleres artesanales expresados), ni AGROPECUARIO, ni de REUNION Y ESPECTACULO (restaurantes, cines, salas de fiesta, etc.) ni, en general, cualquier otro no previsto expresamente en las presentes Ordenanzas.

Artículo 7º.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

A. Condiciones comunes de Edificación, uso y volumen:

A.1. Desmotes.. Se prohiben los desmontes y terraplenes que alteren sustancialmente la configuración del terreno.

A.2. Sótanos, semisótanos, entreplantas y buhardillas. No se permiten. El número de plantas no podrá superar el máximo fijado en las ordenanzas particulares, de forma que ningún alzado presente mayor número de plantas que el establecido, ni ninguna vertical, trazada por cualquier punto de la edificación, pueda atravesar más número de plantas que el fijado.

A.3. Construcciones por encima de la altura máxima. Por encima de la altura máxima permitida no podrán construirse sino chimeneas y una cubierta inclinada cuya cumbrera no podrá quedar a una altura superior a los 2,50 mts. sobre la máxima establecida.

En caso de forjados de cubierta inclinados, el punto más bajo de la cara superior de dicho forjado no podrá estar a mayor altura que la máxima permitida, ni el punto más alto de la cubierta terminada podrá superar en más de 2,50 mts. la altura anterior.

A.4. Cubiertas. Las cubiertas serán de teja cerámica o teja de hormigón. Solamente en los cuerpos de una planta destinados a garaje, que tienen una anchura máxima de 3,00 mts., se permite cubierta plana no visitable con acabado de pavimento de atoba o gravilla, y pretiles de altura no superior a 0,50 mts.

A.5. Patios y conductos de ventilación. Dada la tipología de vivienda establecida, no se admitirá la ventilación e iluminación a patio de ninguna habitación. Todas las habitaciones, salvo los cuartos de aseo y baños, habrán de ventilar al espacio

exterior (calle o jardín trasero privado).

A.6. Muros de cerca. Los muros de cerca no podrán retranquearse, debiendo levantarse sobre la alineación o lindero. La altura de los mismos no será superior a 1,00 mts. cuando den a vía pública, y 2,00 mts. cuando sirvan de lindero entre dos parcelas contiguas. Sobre esta altura sólo podrán elevarse rejas metálicas hasta 2,00 mts. o setos vegetales.

A.7. Retranqueos. Serán los señalados en el plano P.3 para cada parcelá. Dentro de la franja de retranqueo no se permite ninguna edificación, ni siquiera aljibes enterrados, salvo los cuerpos de 1 planta destinados a garaje que, con una anchura máxima de 3,00 mts. se permiten en la ordenanza 2 , siempre que se ejecuten en el lugar señalado en el plano P.3.

No se permite pavimentar la zona de retranqueo ni destinarla (salvo el trozo de 3 x 3 mts. de la ordenanza 2) a aparcamiento descubierto. Habrá de ajardinarse, con excepción de los senderos precisos para el acceso.

A.8. Vuelos ni salientes. No se permiten más salientes, respecto del plano de fachada, que las impostas y cornisas voladas un máximo de 0,15 y 0,30 mts. respectivamente. No se admite volar cuerpos de edificación abiertos o cerrados sobre la franja de retranqueo.

A.9. Aljibes y depósitos. Cada vivienda contará con depósito o aljibes con capacidad al menos para 3 días de consumo (1.800 litros). Los depósitos no podrán quedar vistos ni situarse sobre cubierta, recomendándose su instalación en la cámara de aire bajo la cubierta inclinada, entre los tabiques palomeros.

A.10. Suelo no edificable. El suelo edificable de cada parcela, habrá de destinarse a espacio libre ajardinado privado, con la excepción del sector destinado a garaje o aparcamiento arriba citado. Un sector del jardín posterior podrá destinarse a huerta y otro a tendedero descubierto.

Se respetarán las especies arbóreas existentes en cada parcela. En el cado de encontrarse algún ejemplar dentro del suelo edificable, se procurará su trasplante al no edificable.

A.11. Aparcamiento. Cuando la ordenanza particular de la zona obligue a disponer un aparcamiento en interior de parcela, este podrá ser cubierto o descubierto. En todo caso deberá situarse adosado al lindero lateral que para cada parcela se señala en el plano P.3 y si ocupara parcialmente la zona de retranqueo, no podrá hacerlo en una anchura superior a 3,00 mts. En caso de ser cubierto, la parte construida sobre la zona de retranqueo no podrá tener más de 1 planta de altura.

B. Condiciones Estéticas.

B.1. Acabado de paramentos. Se prohibe dejar sin rematar, enfoscar y pintar las fachadas, medianeras, muros de cerca y, en general, cualquier elemento visible de la edificación.

B.2. Materiales de exteriores: Las cubiertas inclinadas serán de teja, bien sea cerámica o de hormigón. Las cubiertas planas (sólo en los cuerpos de 1 planta

destinados a garaje) se acabarán en atoba o gravilla. Se prohibe el uso de las telas asfálticas acabadas en aluminio visto, sin más recubrimiento.

En fachadas se prohibe el uso del ladrillo cocido o plaqueta imitándola, así como la pintura negra como dominante, los enfoscados a la tirolesa (salvo en zócalos y muros de cerca) y los acabados a cuchara señalando dibujos o marcando volúmenes (raspados y cucharadas), así como los aglomerados que incluyan granos de vidrio. Se prohibe igualmente, el uso en fachada de cerámicas vidriadas o semividriadas, paramentos de bloque visto y pinturas brillantes al aceite como dominantes.

B.3. Libertad compositiva y recomendaciones. Fuera de las anteriores prohibiciones generales, los edificios deben ser proyectados con la máxima libertad de diseño y composición.

A nivel de recomendación, se estima que las edificaciones deben adaptarse, sin imitaciones lineales, a las características tradicionales de la edificación de la zona, respondiendo a invariantes tales como el predominio del hueco sobre el macizo, el carácter vertical de los huecos y su proporción, la disposición más o menos simétrica de huecos y su jerarquización por plantas, el eventual y simple enmarcamiento de huecos, y la importancia de las carpinterías.

Se recomienda los acabados enfoscados más bien lisos y rematados en pinturas de acabado liso mate o semimate, en tonos blanco o de la gama del amarillo y rojo al marrón, pasando por ocres y tierras, con carpinterías pintadas al aceite en colores vivos o tonos destacados.

URBANIZACION LAS LAGUNAS

PARCELA A							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento docente-social (1)	_____	40	0,40	_____	1 planta y 5,00 mts.	_____

(1) Centro de preescolar- guarderia infantil, y centro social y cultural

- **Observaciones:** Preservación integral de la colonia de pinos canarios existentes en la parcela.
- No se permiten sótanos, semisótanos, entreplantas y buhardillas.

PARCELAS B y C							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Espacio libre (1)	_____	_____	_____	_____	_____	_____

(1) De dominio y uso público. Jardines (parcelas B y C), y zona de juego y recreo infantiles (parcela B).

- **Infraestructura:** En parcela C se permite construcción (preferiblemente enterrada) de elementos imprescindibles infraestructura urbana, con dimensión mínima.
- **Observaciones:** Preservación integral colonia pinos canarios existentes en parcela B. Amueblamiento, senderos y ajardinamiento máximo respeto carácter natural de conjunto. Prohibidos los desmontes (parcela B).

PARCELAS 11, 12 y 13 (Exp.49/88. Aprobación definitiva 28 de Julio de 1.988)							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Agrícola (1)	_____	(2)	_____	_____	2 planta y 7,15 mts. (3)	(4)

(1) Almacén con tolerancia de vivienda e instalaciones complementarias para embalaje y conservación de productos agrícolas.
(2) La resultante de respetar los retranqueos que se establecen.
(3) Al alero. En cubiertas inclinadas se admite 8,15 m. a la cumbrera.
(4) 3 metros a lindero frontal y 2 metros al lindero con la parcela 10.

PARCELA 1							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	50	1,00	_____	2 planta y 7,15 mts.	(2)

(1) Viviendas unifamiliares en hilera y centro social.
(2) A alineaciones, no inferior a 3,00 mts.; a viales peatonales privados, no inferior a 2,00 mts.

- **Número máximo de vivienda:** 20
- **Parcelación:** Se permite subparcelación, asignando una parcela a cada vivienda, además de la parte proporcional de superficies libres privadas de uso colectivo.

URBANIZACION LAS LAGUNAS

PARCELAS 2 a 10 y 14 a 40							
SUPERFICIE (M^2.)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M^3/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	(2)	(3)	(4)	_____	2 planta y 7,15 mts.	(5)

(1) Viviendas unifamiliares adosadas o en hilera.
(2) Tolerancia de usos complementarios comerciales, administrativos o talleres artesanales.
(3) 81,00 m2./ parcela.
(4) 153,00 m2./ pacela.
(5) A alineación frontal 3,00 mts. (excepto parcelas 14, 15 y 16 que será 6,00 mts; y 24 y 27 que será 6,50 m).
A alineación o lindero lateral: 3,00 mts. en parcelas 6 y 7; 2,00 mts. en parcelas 3, 4, 5, 8, 10, 14, 20, 21, 27, 28, 31, 32, 35, 36 y 40

- **Número máximo de viviendas**: 1 viv./parcela.
- **Fachadas:** Longitud 9,00 mts.
- **Profundidad máxima:** 8,00 mts a partir de la línea de fachada.
- **Aparcamientos-garajes**: Una plaza de aparcamiento en interior de parcela. Podrá ocupar espacio 3 x 3 mts. en zona retranqueo frontal, según el plano P.3 podrá ser cubierta (garaje) no más de 1 planta y 4,00 mts. en zona retranqueo.
- En el Plan Parcial en su plano nº3 determina el perímetro de la zona edificable de cada parcela.

URBANIZACION LAS LAGUNAS

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE
1	1.975,00 m².
2	255,00 m².
3	187,50 m².
4	182,60 m².
5	202,40 m².
6	183,00 m².
7	204,60 m².
8	209,00 m².
9	187,60 m².
10	251,30 m².
11 a 13	635,50 m².
14, 20,21, 27, 31 y 35	250,70 m².c/u
15 a 19, 22 a 24, 29 , 30, 33 y 34	207,00 m².c/u
25 y 26	175,50 m².c/u
28 y 32	253,00 m². c/u
36	223,30 m².
37	196,20 m².
38	209,20 m².
39	222,70 m².
40	287,60 m².
A	1.018,50 m².
B	2.145,60 m².
C	294,30 m².

AMPLIACION DE JUAN GRANDE

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

CAPITULO I.- ORDENANZAS

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación 1 Juan Grande", en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, así mismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Artículo 2º.

Se define como **superficie ocupada** la abarcada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas cualquiera que sea su función o destino, excepto terrazas, porches y balcones, los cuales no contabilizarán como superficie ocupada, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1.- El ancho máximo será de dos metros contados a partir de la línea de cerramiento a fachada.

2.- Ha de estar abierto al menos en uno de sus frentes.

3.- En el caso de que estos elementos tengan más de 2 mts., contados a partir de la linea de cerramiento de la fachada, contará el exceso en un 50%.

4.- La superficie techada máxima no podrá exceder de:

- El 10% de la superficie construida cerrada, tal y como se define en el apartado correspondiente de esta ordenanza y como máximo 15,00 m2.

Los Patios no contabilizarán como superficie ocupada ni construida cuando en ellos se pueda inscribir un circulo de al menos 3 mts. de diámetro.

Artículo 3º.

Se tomará como línea rasante la definida por las aceras o paseos peatonales en todos y cada uno de los lindes de la parcela.

Artículo 4º.

Se define como superficie construida la resultante de la superficie ocupada tal y como se define en el art. 2.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 5º.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales, prohibiendose el uso comercial fuera de la parcela destinada a este fin.

Artículo 6º.

Está permitida la agregación de parcelas siempre que no existan zonas de uso público entre ellas.

Cuando las parcelas tengan la misma ordenanza, se aplicará ésta a la nueva parcela resultante.

En caso de que las parcelas agregadas tengan distintas ordenanzas, deberá realizarse un estudio de detalle.

Artículo 7º.

A efectos de segregación de parcelas, se fija la parcela mínima en 100 y 150 m2 según se determina en el P.G.O.U.

NORMAS DE EDIFICACION

a).- CONDICIONES TECNICAS

Artículo 8º.

Sobre la altura máxima solo podrá sobresalir los elementos de ventilación, a los cuales se les dará el mismo tratamiento que al resto de cubierta.

Artículo 9º.

En las zonas de retranqueo resultante de las separaciones a linderos, no podrán realizarse construcciones de ninguna naturaleza, en superficie, salvo aquellas construcciones permitidas, por las Ordenanzas Municipal reguladora de espacios libres.

Artículo 10º.

Las cubiertas serán inclinadas, y se cubrirán al 100% con teja.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

b) CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION USO Y VOLUMEN

Artículo 11º.

La actividad comercial sólo puede situarse en las parcelas previstas para este fin y según se especifica en las Normas particulares.

Artículo 12º.

Se podrán preveer plazas de aparcamientos en el interior de las parcelas, en superficie o en planta sótano, no contabilizando, en el primer caso, la misma, si no se encuentra techada.

Artículo 13º.

Solamente se permiten semisótanos en las parcelas destinadas a comercial y equipamiento social.

Artículo 14º.

No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza. El vuelo es libre siempre que se mantenga dentro de los límites establecidos.

Artículo 15º.

Se autoriza la construcción de patios interiores en los que se podrá inscribir un circulo que tendrá como mínimo 3,00 metros de diámetro.

c).- CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 16º.

Sólo se permiten las carpinterías de madera, PVC y aluminio lacadas, no admitiéndose las de color plata, oro o bronce.

Artículo 17º.

Las zonas libres de cada parcela restante de la ocupación permitida, deberán ajardinarse al menos en un 65 % de su superficie.

Artículo 18º.

Jardinería.

a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinera para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo red interior de peatones.

b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región.

Artículo 19º.

No se permite colocación de depósitos de agua en cubiertas, salvo si está incluido en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado.

Artículo 20º.

Cualquier elemento de ventilación forzada y aireación de instalaciones, etc. que aparezcan en cubierta deberá tratarse armónicamente con la estética del conjunto.

Artículo 21º.

En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

Artículo 22º.

Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vistas exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros o celosías.

Artículo 23º.

Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 24.

No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno. Solo se permitirá excavar, bajo la rasante definida en las presentes ordenanzas, la superficie correspondiente a la planta sótano y rampa de acceso.

Artículo 25º.

No existirán ninguna fachada ciega.

Artículo 26º.

Las nuevas edificaciones se llevarán a cabo según el estilo tradicional de la zona (edificaciones de más de 80 años) y se compondrán con las que existan en su entorno.

Artículo 27º.

Materiales de fachada: Serán los corrientes en la localidad y región, con preferencia las piedras naturales.

Los revocos serán los de cal, con preferencia el color blanco, tolerandose los tonos ocres dentro de la gama normal de la región.

Se prohiben en absoluto, los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta

vitrea, y los otros materiales de tipo similar.

Artículo 28º.

Los Huecos se proporcionarán con arreglo a los módulos tradicionales; predominando el macizo sobre el hueco y el alto sobre el ancho.

Se prohíben las tribunas cerradas y los balcones con antepecho macizo, del tipo llamado de " bañera ".

Artículo 29º.

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 (Cubiertas con teja árabe).

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiendose de manera especial los depósitos al descubierto y los anuncios publicitarios.

Artículo 30º.

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con los de fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

Artículo 31º.

Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los limites 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 . Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas, en hierro forjado, bronce u otro material de calidad y en ningún caso en neón, plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.

En los proyectos de instalaciones comerciales deberá figurar el plano o planos de la fachada completa del edificio a escala no menor de 1:50 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente., dando cumplimiento a lo expuesto en el presente articulo.

Artículo 32º.

Queda totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos. Debiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

d).- CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 33º.

Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zona libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 34º.

Se ha dejado previsto junto al sistema viario, zonas para la instalación de contenedores de basura, por lo cual queda prohibido la instalación de cuartos de basura en el interior de las parcelas, excepto en la parcela comercial, que podrá dejar este recinto en su interior, con la condición de que este refrigerado, cumpliendo las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

PARCELAS 1, 2, 3, 4 Y 5							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	40	0,40	_____	1 Planta 4,60 m. (2)	(3)

(1) Vda. unifamiliar aislada o adosada
(2) A cumbrera de cubierta
(3) 3,00 a calles y 2,00 m. al resto de los linderos desde el elemento mas avanzado de la edificación.
- Se permite la construcción de sótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación.
- Ver limitación de numero de viviendas por parcela en plano nº4 del Plan Parcial.

LOTE A							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	1.200	_____	_____	2 Planta 7,50 m. (2)	(3)

(1) Vvda. unifamiliar en hilera (duplex)
(2) A cumbrera de cubierta
(3) 3,00 m. a calle A; 3,00 m. a lindero Norte (suelo rustico)

- **SUP. MAXIMA CONST.:** 2.400 m2
- Se permite la construcción de sótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

PARCELA 8							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Comercial (1)	_____	60	0,60	_____	1 Planta (1)	(2)

(1) - 5,80 mts. (A cumbrera de cubierta), con semisótano.
- 5,05 mts. (A cumbrera de cubierta), sin semisótano.

(2) - 5,00 mts. a parcela A. El paseo resultante será de uso y dominio publico
- 5,00 mts. a lindero con calle A. Se utilizará el retranqueo para disponer las plazas de aparcamiento que se señalan en documentación gráfica.
- El resto de los linderos se adaptaran a la documentación gráfica que conforma el Plan Parcial.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótano con destino a garajes y almacenes con vinculación a la actividad desarrollada.
- El semisótano podrá sobresalir sobre la rasante de la calle A un máximo de 0,75 mts., medidos a la cara inferior del forjado de planta baja.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

PARCELA 9							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Equipamiento Social Público (1)	_____	35	0,35	_____	1 Planta (2)	(3)

(1) Asistencial y/o socio-recreativo.

(2) - 5,80 mts. (A cumbrera de cubierta), con semisótano.
- 5,05 mts. (A cumbrera de cubierta), sin semisótano.

(3) 5,00 mts. a calles D y E.
3,00 mts. al resto de linderos.

- Se permite la construcción de sótano o semisótano.
- El semisótano podrá sobresalir sobre la rasante de la calle A un máximo de 0,75 mts., medidos a la cara inferior del forjado de planta baja.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

PARCELAS 10 y 11							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	36	0,36	_____	1 Planta, 4,60 m (2)	(3)

(1) Vvda. unifamiliar aislada o adosada

(2) A cumbrera de cubierta

(3) 3,00 m. a calles y 2,00 m. al resto de los linderos desde el elemento mas avanzado de la edificación.

- Se permite la construcción de sótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación.
- Se permite la reforma y rehabilitación de las edificaciones existentes sobre estas parcelas. La ampliación de estas edificaciones sólo será posible siempre y cuando se adapten a la Normativa expuesta en la presente ordenanza.
- Ver limitación de nº de viviendas por parcela en plano nº4 del Plan Parcial.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

PARCELA 6							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	43,50	0,87	_____	2 Planta, 7,50 m (2)	2,00 mts. a calles.

(1) Vda. unifamiliar aislada o adosada
(2) A cumbrera de cubierta

- Se permite la construcción de sótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación.

PARCELA 7							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	60	0,60	_____	1 Planta, 4,60 m (2)	2,00 mts. a calles.

(1) Vda. unifamiliar aislada o adosada
(2) A cumbrera de cubierta

- Se permite la construcción de sótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

PARCELA PREESCOLAR Y GUARDERIA							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Docente (1)	_____	35	0,35	_____	1 Planta (2)	_____

(1) Preescolar y Guarderia
(2) **Altura mínima Interior**: 3,00 mts.
- No se establece distancia a los linderos.
- Se podrá banquear la edificación de forma que la edificación se adapte a la topografía natural del terreno.

LOTES 1, 2 y 3							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	52,5	1,05	_____	2 Plantas, 7,50 m. (2)	(3)

(1) Viv. unifamiliar en hilera (duplex).
(2) A cumbrera de cubierta
(3) El indicado en plano de parcelario
- Se tomará la altura máxima en el punto más alto de la rasante definida por las calles o paseos peatonales, debiendo banquearse la edificación si la diferencia entre las rasantes extremas de la parcela supera los 0,50 m. La Planta Baja de la edificación no podrá superar la cota +0,50 sobre la rasante del paseo peatonal a través del cual tiene acceso.
- Se prohibe la utilización de las parcelas para Aparcamiento o Garaje.
- Ver limitación de numero de viviendas por parcela en plano nº4 del Plan Parcial.

AMPLIACION 1 JUAN GRANDE

CUADRO DE SUPERFICIES.

PARCELAS	SUPERFICIE
LOTE A	1.993,50 m².
PARCELA 1	817,97 m².
PARCELA 2	450,00 m².
PARCELA 3	605,58 m².
PARCELA 4	343,17 m².
PARCELA 5	343,17 m².
PARCELA 6	691,05 m².
PARCELA 7	513,46 m².
PARCELA 10	980,63 m².
PARCELA 11	981,21 m².
LOTE 1	918,00 m².
LOTE 2	1.836,00 m².
LOTE 3	918,00 m².
PARCELA 8	408,33 m².
PARCELA 9	725,74 m².
PARCELA 12	440,15 m².
PARCELA 13	23,08 m².
DOCENTE	1.000,00 m².
ZONA VERDE	2.555,34 m².
VIALES	10.393,81 m².

AMPLIACION DE CASTILLO DEL ROMERAL

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

CAPITULO VIII.- ORDENANZAS

AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación 1 - Castillo del Romeral", en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana. Así mismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U.

DEFINICION DE CONCEPTOS

Artículo 2º.

Se define como **superficie ocupada** la abarcada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas cualquiera que sea su función o destino, excepto terrazas, porches y balcones, los cuales no contabilizarán como superficie ocupada, siempre y cuando estén abiertos por uno de sus frentes.

Los Patios no contabilizarán como superficie ocupada ni construida.

Artículo 3º.

Se tomará como línea rasante la definida por las aceras o paseos peatonales en todos y cada uno de los lindes de la parcela.

Artículo 4º.

Se define como superficie construida la resultante de la superficie ocupada tal y como se define en el art. 2.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 5º.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales, prohibiéndose el uso comercial fuera de las parcelas destinadas a este fin.

Artículo 6º.

Está permitida la agregación de parcelas siempre que no existan zonas de uso público entre ellas.

La ordenanza, se aplicará a la nueva parcela resultante.

Artículo 7º.

A efectos de segregación de parcelas, se fija la parcela mínima en 76,00 m2 para aquellas parcelas que se destinen al programa de autoconstrucción del Gobierno de Canarias y 100 m2 para el resto.

NORMAS DE EDIFICACION

a).- CONDICIONES TECNICAS

Artículo 8º.

Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir las cajas de escaleras y elementos de ventilación, a los cuales se les dará el mismo tratamiento que al resto de cubierta.

Artículo 9º.

En las zonas de retranqueo resultante de las separaciones a linderos, no podrán realizarse construcciones de ninguna naturaleza, en superficie, salvo aquellas construcciones permitidas, por las Ordenanzas Municipal reguladora de espacios libres.

Artículo 10º.-

Los muros de cerca de las parcelas, que así lo requieran, podrán tener una altura máxima de 1,00 mts. y se forrarán con laja ripiada o piedra, sobre éste se podrá colocar una reja metálica hasta una altura máxima de 2,00 mts. no se permiten las mallas plastificadas ni cañizos.

Artículo 11º.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, prohibiéndose el uso de telas asfálticas o con acabado color aluminio.

b) CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION USO Y VOLUMEN

Artículo 12º.

La actividad comercial sólo puede situarse en las parcelas previstas para este fin y según se especifica en los cuadros adjuntos.

Artículo 13º.

Se podrán preveer plazas de aparcamientos en el interior de las parcelas, en superficie o en planta sótano, no contabilizando, en el primer caso, la misma, si no se encuentra techada.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

Artículo 14º.

Solamente se permiten semisótanos en las parcelas que se detallan en los cuadros adjuntos.

Artículo 15º.

No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza. El vuelo es libre siempre que se mantenga dentro de los limites establecidos, con excepción de aquellas parcelas que se detallan en los cuadros adjuntos.

Artículo 16º.

Las cajas de escalera no podrán apreciarse en fachada a partir del último forjado. Para ello habrán de estar por debajo de un gálibo de 45 grados cuyo vértice coincida con el encuentro de dicho forjado y la fachada.

Artículo 17º.

Se prohíbe el uso comercial de los sótanos.

c).- CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 18º.

Sólo se permiten las carpinterías de madera, PVC y aluminio lacadas, no admitiéndose las de color plata, oro o bronce.

Artículo 19º.

Las zonas libres de cada parcela restante de la ocupación permitida, deberán ajardinarse al menos en un 65 % de su superficie.

Artículo 20º.

Jardinería.

a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinera para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo red interior de peatones.

b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región.

Artículo 21º.

No se permite la colocación de depósitos de agua sobre las cajas de escalera y cubierta, salvo si está incluido en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado, en caso de cubierta inclinada u oculto por el pretil de cubierta en caso de ser transitable.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

Artículo 22º.

En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

Artículo 23º.

Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vistas exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerraran con muros o celosias.

Artículo 24º.

Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 25º.

No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno. Sólo se permitirá excavar, bajo la rasante definida en las presentes ordenanzas, la superficie correspondiente a la planta sótano y rampa de acceso.

Artículo 26º.

No existirá ninguna fachada ciega.

Artículo 27º.

Materiales de fachada: Serán los corrientes en la localidad y región, con preferencia las piedras naturales.

Los revocos serán los de cal, con preferencia el color blanco, tolerandose los tonos ocres dentro de la gama normal de la región.

Se prohiben en absoluto, las plaquetas de azulejos y los otros materiales de tipo similar.

Artículo 28º.

Los Huecos se proporcionarán con arreglo a los módulos tradicionales, predominando el macizo sobre el hueco y el alto sobre el ancho.

Se prohiben las tribunas cerradas y los balcones con antepecho macizo, del tipo llamado de " bañera ".

Artículo 29º.

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.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiendose de manera especial los depósitos al descubierto y los anuncios publicitarios.

Artículo 30º.

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con los de fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

Artículo 31º.

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. Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas, en hierro forjado, bronce u otro material de calidad y en ningún caso en neón, plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.

En los proyectos de instalaciones comerciales deberá figurar el plano o planos de la fachada completa del edificio a escala no menor de 1:50 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente., dando cumplimiento a lo expuesto en el presente artículo.

Artículo 32º.

Queda totalmente prohibida la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos.

d).- CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 33º.

Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 34º.

Se ha dejado previsto junto al sistema viario, zonas para la instalación de contenedores de basura, por lo cual queda prohibido la instalación de cuartos de basura en el interior de las parcelas.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

LOTES A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	70	1,40	_____	2 Plantas, 7,00 m (2)	No existe

(1) Vda. unifamiliar en hilera (dúplex).
(2) A parte superior forjado de cubierta.
- Se permite la construccion de sótanos y semisótanos en las condiciones recogidas en el P.G.O.U.
- Sobre la alineación oficial se permiten vuelos abiertos de 0,50 mts. como máximo.

LOTE 1							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	61,8	1.236	_____	2 Plantas, 7,00 m (2)	No existe

(1) Vda. unifamiliar en hilera (dúplex).
(2) A parte superior forjado cubierta.
- Se permite la construcción de sótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación. No se permiten vuelos sobre la alineación oficial.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

LOTE 2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	56	1,12	_____	2 Plantas, 7,00 m (2)	No existe

(1) Vda. unifamiliar en hilera (dúplex).

(2) A parte superior forjado cubierta.

- Se permite la construcción de sótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación. No se permiten vuelos sobre la alineación oficial.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

LOTE 3							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Comercial-residencial (1)	_____	(2)	2,5712	_____	3 Plantas, 10,00 m (3)	No existe

(1) Comercial en planta baja y residencial el resto con destino: Comercial y Residencial en bloque.

(2) **OCUPACION:** Comercial: 856,96 m^2 const. máximo.
Residencial: 90%

(3) A parte sup. forjado cubierta.

- La planta baja comercial habrá de retranquearse 2 mts. desde la alineación oficial en los linderos con las calles: E, I y J.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con destino a garajes, almacenes dependientes de la actividad comercial e instalaciones de la edificación. En el caso de almacenes, no podrán destinarse a ninguna actividad comercial, y su uso estará ligado a la actividad comercial de la planta baja.
- Sobre la alineación oficial se permiten vuelos abiertos de 0,60 mts. como máximo, estarán situados a 3,50 mts. como mínimo de la rasante definida por la acera. Su longitud máxima será el 60% de la longitud de la fachada.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

LOTES 4 y 5							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Comercial P.B. (1)	_____	(2)	2,535	_____	3 Plantas, 10,00 m (3)	No existe

(1) Comercial en planta baja y residencial el resto con destino: Comercial y Residencial en bloque.

(2) **OCUPACION:** Comercial: 726,40 m^2 const. máximo.
Residencial: 90%

(3) A parte sup. forjado cubierta.

- La planta baja comercial habrá de retranquearse 2 mts. desde la alineación oficial en los linderos con las calles: B, E, I y J, así como con el paseo peatonal existente entre ambos.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con destino a garajes, almacenes dependientes de la actividad comercial e instalaciones de la edificación. En el caso de almacenes, no podrán destinarse a ninguna actividad comercial, y su uso estará ligado a la actividad comercial de la planta baja.
- Sobre la alineación oficial se permiten vuelos abiertos de 0,60 mts. como máximo, estarán situados a 3,50 mts. como mínimo de la rasante definida por la acera. Su longitud máxima será el 60% de la longitud de la fachada.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

LOTES 6 y 7							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Residencial (1)	_____	_____	2,52	_____	3 Plantas, 10,00 m (2)	No existe

(1) Residencial en bloque.

(2) A parte sup. forjado cubierta.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación.

- Sobre la alineación oficial se permiten vuelos abiertos de 0,60 mts. como máximo, estarán situados a 3,50 mts. como mínimo de la rasante definida por la acera. Su longitud máxima será el 60% de la longitud de la fachada.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

PARCELAS 1 a la 27							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Resid.-comercial (1)	_____	100	2,80	_____	3 Plantas, 10,00 m (2)	No existe

(1) Residencial con tolerancia comercial en planta baja.

(2) A parte sup. forjado cubierta.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con destino a garajes, almacenes dependientes de la actividad comercial e instalaciones de la edificación. En el caso de almacenes, no podrán destinarse a ninguna actividad comercial, y su uso estará ligado a la actividad comercial de la planta baja.

- Sobre la alineación oficial se permiten vuelos abiertos de 0,60 mts. como máximo, estarán situados a 3,50 mts. como mínimo de la rasante definida por la acera. Su longitud máxima será el 60% de la longitud de la fachada.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

PARCELA DOCENTE							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Centro de E.G.B.	_____	50	0,5	_____	3 Plantas, 10,00 m (1)	No existe

(1) A parte superior forjado cubierta.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

PARCELA PREESCOLAR							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Guardería	_____	70	0,7	_____	1 Planta, 3,50 m (1)	No existe

(1) A parte superior forjado de cubierta.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

PARCELAS ES-1, ES-2							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Asistencial-recreativo y cultural	_____	70	1,40	_____	2 Planta, 7,00 m (1)	No existe

(1) A parte superior forjado cubierta.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

PARCELA DEPORTIVA							
SUPERFICIE (M^2)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M^2/M^2)	VOLUMEN (M^3/M^2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Deportivo (1)	_____	80	1,40	_____	13,00 m	No existe

(1) Cancha deportiva cubierta.

AMP. 1 CASTILLO DEL ROMERAL

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
PARCELA 1	152,23 m2	LOTE 1	2.999,55 m2
PARCELA 2	142,49 m2	LOTE 2	1.667,69 m2
PARCELA 3	142,49 m2	LOTE 3	1.111,18 m2
PARCELA 4	142,49 m2	LOTE 4	988,00 m2
PARCELA 5	142,50 m2	LOTE 5	988,00 m2
PARCELA 6	147,16 m2	LOTE 6	1.286,42 m2
PARCELA 7	147,16 m2	LOTE 7	1.286,42 m2
PARCELA 8	147,16 m2	LOTE A	629,46 m2
PARCELA 9	147,16 m2	LOTE B	629,46 m2
PARCELA 10	147,16 m2	LOTE C	785,46 m2
PARCELA 11	147,16 m2	LOTE D	785,46 m2
PARCELA 12	147,16 m2	LOTE E	314,60 m2
PARCELA 13	147,16 m2	LOTE F	314,60 m2
PARCELA 14	149,89 m2	LOTE G	785,46 m2
PARCELA 15	149,89 m2	LOTE H	785,46 m2
PARCELA 16	149,89 m2	LOTE I	785,46 m2
PARCELA 17	149,89 m2	LOTE J	785,46 m2
PARCELA 18	149,89 m2	LOTE K	641,73 m2
PARCELA 19	149,89 m2	PARCELA EGB	5.014,58 m2
PARCELA 20	149,89 m2	PREESCOLAR	1.000,00 m2
PARCELA 21	149,89 m2	PARC. DEPORTIVA	2.970,45 m2
PARCELA 22	149,89 m2	SOCIAL ES-1	400,58 m2
PARCELA 23	149,63 m2	SOCIAL ES-2	363,49 m2
PARCELA 24	112,47 m2	ZV-1	3.811,52 m2
PARCELA 25	112,47 m2	ZV-2	3.650,08 m2
PARCELA 26	109,46 m2		
PARCELA 27	109,46 m2		