

HIJOS DE FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ S.A.

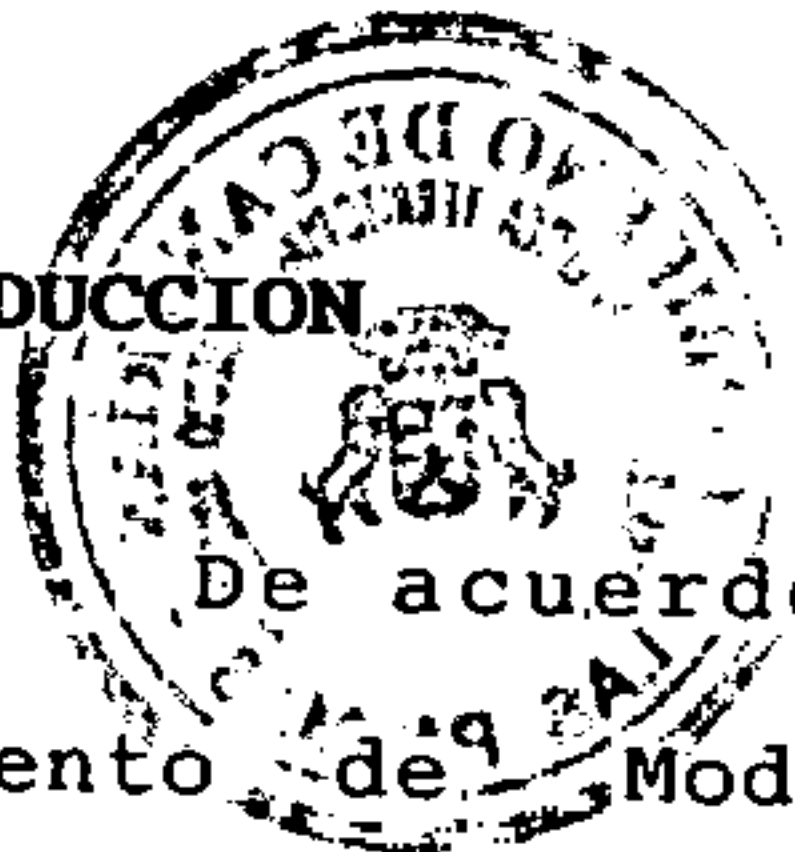


**DOCUMENTO Nº 3:
NORMATIVA**

**PLAN PARCIAL
"GOLF MELONERAS"
- TEXTO REFUNDIDO -**

... de la Policía ...
... de ...
... de ...
NORMATIVA URBANISTICA.
... de 19...

INTRODUCCION



De acuerdo con lo establecido por el Documento de Modificación de Normas Subsidiarias Municipales del Sector, se desarrollan las determinaciones de planeamiento mediante el presente Plan Parcial, a través de la Normativa que constituye el presente documento del P.P.

El Plan Parcial desarrolla la totalidad del sector, coincidente con el sector introducido por la Modificación antes citada y de acuerdo con lo regulado por las Normas Urbanísticas Municipales.

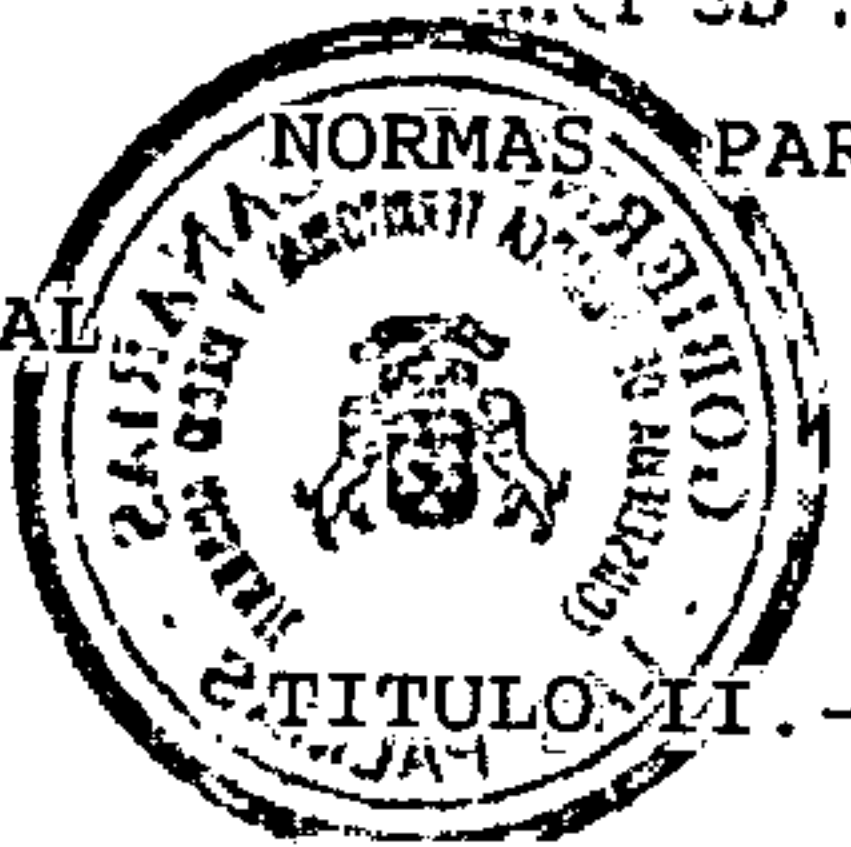
La ordenación propuesta cumple con las determinaciones que, para su desarrollo particular, quedaron establecidas.

Así mismo se incorporan, como Normativa de aplicación en este Plan Parcial, las determinaciones y definiciones del Documento Normativo Superior, de aplicación en el mismo.

Se desarrollan los siguientes Títulos:

TITULO I.-

PARCIAL NORMAS PARTICULARES SOBRE LOS USOS DEL PLAN



TITULO II.-

CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACION AL PLAN PARCIAL.

TITULO III.-

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

TITULO IV.-

NORMAS PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL PLAN PARCIAL.

TITULO V.-

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

TITULO VI.-

NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Comité de Política Territorial por
..... de

TITULO I.- NORMAS PARTICULARES SOBRE LOS USOS DEL PLAN
PARCIAL.

CAPITULO I.



1.1.- DEFINICION DE LOS USOS.

1.1.1.- Definición de usos.

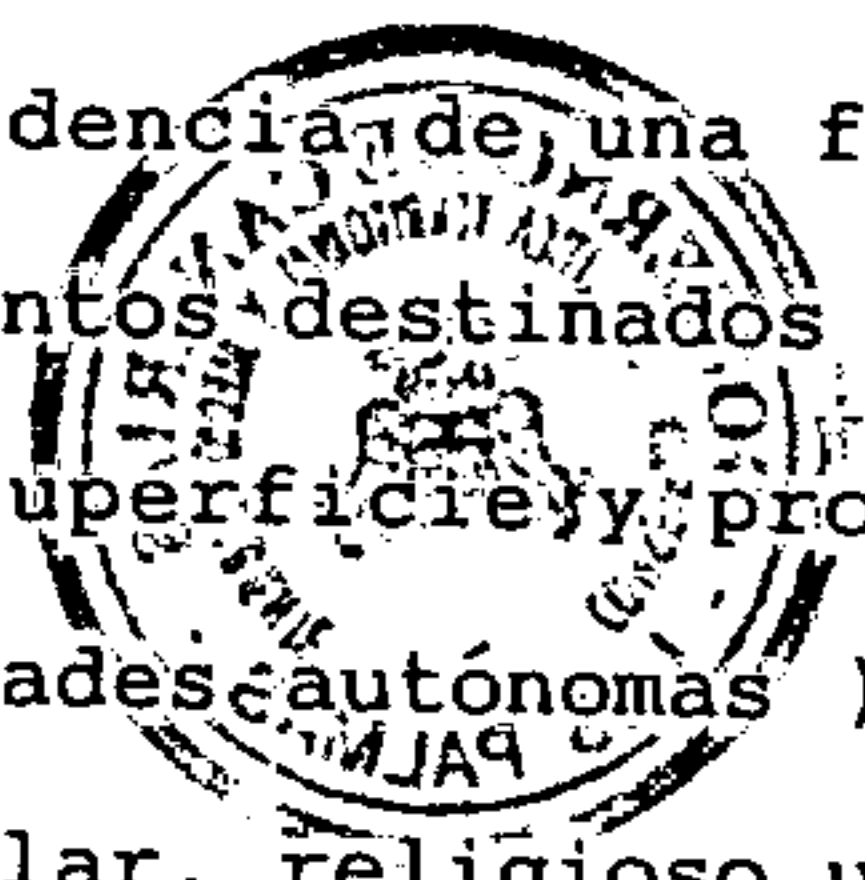
Serán condiciones de los Usos las que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser radicadas en lo lugares que para ello tenga dispuesto la Modificación de Normas Subsidiarias o el planeamiento que las desarrollen, en nuestro caso el presente Plan Parcial. Se entiende por Uso, a efectos urbanísticos, el tipo de actividad referida en la clasificación que figura en las N.N.S.S.

1.1.2.- Clasificación de los usos.

En las precitadas Normas, los usos se clasifican en:

La Oficina de Política Territorial por
.....
1. - Uso Residencial. Incluye edificios de

cualquier tipo o tamaño destinado a vivienda (residencia de una familia), así como edificios y apartamentos destinados a la explotación hotelera (vivienda de superficie y programa reducido, pero constituyendo unidades autónomas) y residencias colectivas (de tipo escolar, religioso u otros).



Dentro de los diferentes usos de los Alojamientos Turísticos se consideran dentro del ámbito de actuación los siguientes:

a) Hotel. Solo se considera como hotel las unidades de explotación definidas en el Artº 3 del Decreto 149/1986 de 9 de octubre, de ordenación de establecimientos hoteleros.

b) Apartamentos. Son aquellos establecimientos integrados por unidades de habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamento, bungalows y villas (Decreto 23/1989, de 15 de febrero). A efectos de estas Normas solo se considera el uso de bungalows y villas.

b.1) Bungalows.- Se entiende por "bungalow" el

alojamiento, con una clasificación de tres llaves o más llaves, disponga como mínimo de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios y uno o más cuartos de baño, entrada independiente para cada una de las unidades alojativas que podrán construirse de forma adosada, contando de zonas ajardinadas de uso privativo para los clientes.

b.2) Villas.- Se entiende por "villa" el alojamiento que clasificado en 4 ò 5 llaves, posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines, sin perjuicio de que dispongan de lo exigido en el párrafò b.1.

2.- Uso Comercial. Incluye edificios destinados a la compraventa o permuta de mercancías de toda clase.

3.- Uso Administrativo. Se incluyen los edificios o locales de servicio al público, de carácter privado, destinados a actividades administrativos y burocráticas, bancarias, profesionales y, en general, despachos y oficinas particulares de cualquier clase.

4.- Restaurantes y Otros. Incluye restau-

tes, bares, cafeterías, heladerías, y similares.

5.- Espectáculos y Deportes. Corresponden a este uso los edificios destinados, con carácter público, a teatros, circos, salas de concierto, cinematógrafos, salas de baile o discotecas, salas de fiestas, etc. Igualmente se incluyen los pabellones y barracas de feria y parques de atracciones, así como instalaciones deportivas cuando existan en ellas localidades, tanto en recintos cerrados como abiertos, a las que se acceda mediante precio o con carácter gratuito, como terrenos de lucha, campos de fútbol, etc.

6.- Garaje - Aparcamiento. Edificio o parte de un edificio destinado a estacionamiento de vehículos, constituyen un anejo a un edificio para uso exclusivo del mismo o en un edificio independiente para uso colectivo.

7.- Talleres Artesanales. Talleres con explotación familiar u otra, ocupados en actividades de escasa entidad industrial o comercial, del tipo de relojería, zapatería, sastrería, reparaciones eléctricas y electrodomésticos y similares, al servicio de la unidad vecinal.

8.- Dotaciones



8.1.- Espacios libres. Espacios de dominio público y de libre uso y acceso.

8.1.1.- Parques y Jardines. Superficies básicamente formadas por zonas destinadas a la plantación de especies vegetales, junto a otras de paseo y estancia. Su superficie no puede ser inferior a 1.000 m²., y podrá inscribirse un circunferencia de 30 mts. de diámetro, poseyendo además condiciones apropiadas para los fines a que se destina.

8.1.2.- Areas de juegos infantiles. Terreno equipado para el juego de niños, con una superficie no inferior a 200 m² en el que pueda inscribirse una circunferencia de 20 mts. de diámetro.

8.1.3.- Zonas peatonales. Espacios dedicados básicamente al paseo y estancia, tales como Paseos Marítimos y Plazas; éstas, para ser computables como zonas libres exigen tener una superficie superior a 1.000 m² en la que se pueda inscribir un circulo de 30 mts. de diámetro.

8.2.- Centros Docentes y culturales. Edificios (públicos o privados) destinados a la educación (guar-

dería, preescolar (educación general básica, bachillerato y formación profesional) y dependencias y espacios anejos a los mismos, así como cualquier otro edificio destinado primordialmente a actividades relacionadas con la cultura.

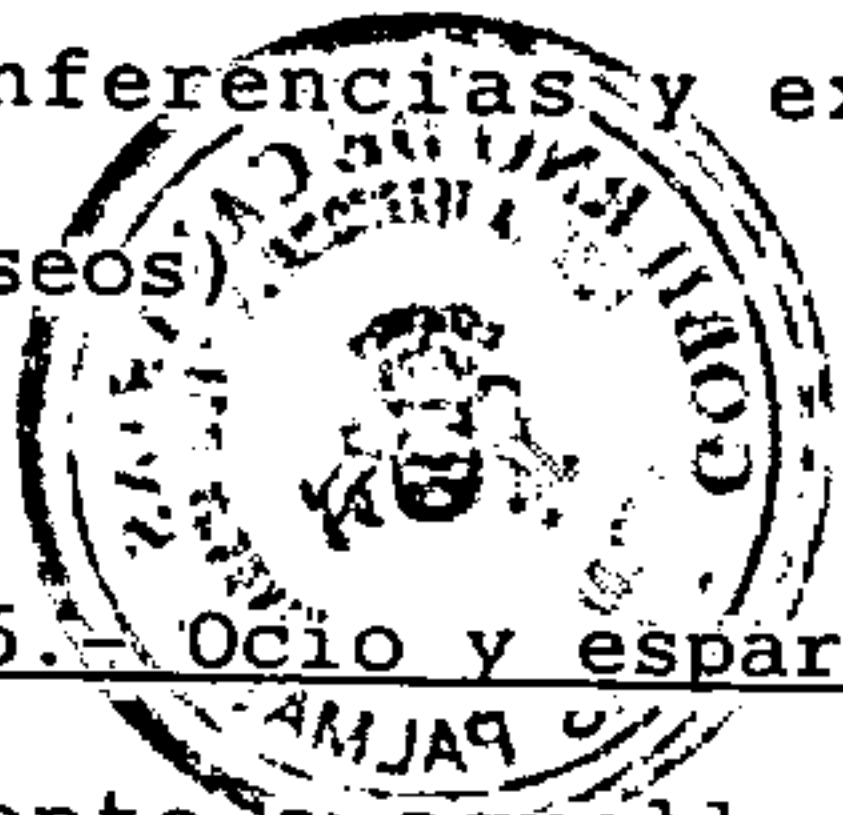


8.3.- Equipamiento Administrativo. Edificios y locales destinados a actividades administrativas y burocráticas de la administración municipal, insular, autonómica o estatal, incluyendo oficinas de correos y telégrafos, comisarias y otros establecimientos oficiales, así como cualquier tipo de actividad administrativa privada.

8.4.- Equipamiento Sanitario. Edificios o locales destinados a centros sanitarios, públicos o privados, para servicio de un barrio, sector, núcleo o comarca, incluyendo centros de salud preventivos, centros hospitalarios, consultorios y ambulatorios, centros de planificación familiar, etc.

8.5.- Equipamiento Social.- Edificios y locales públicos o privados destinados a usos asistenciales (guarderías, escuelas maternas, residencia de ancianos, locales para jóvenes), asociativos (vecinos, clubs

deportivos, grupos políticos y sindicales), religiosos (locales de culto, reunión y administración) y culturales (centros polivalentes o casas de cultura, salas de conferencias y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos)



8.6.- Ocio y esparcimiento. Se define como el correspondiente a aquellas instalaciones abiertas o cerradas destinadas a actividades lúdicas, deportivas o de entrenamiento.

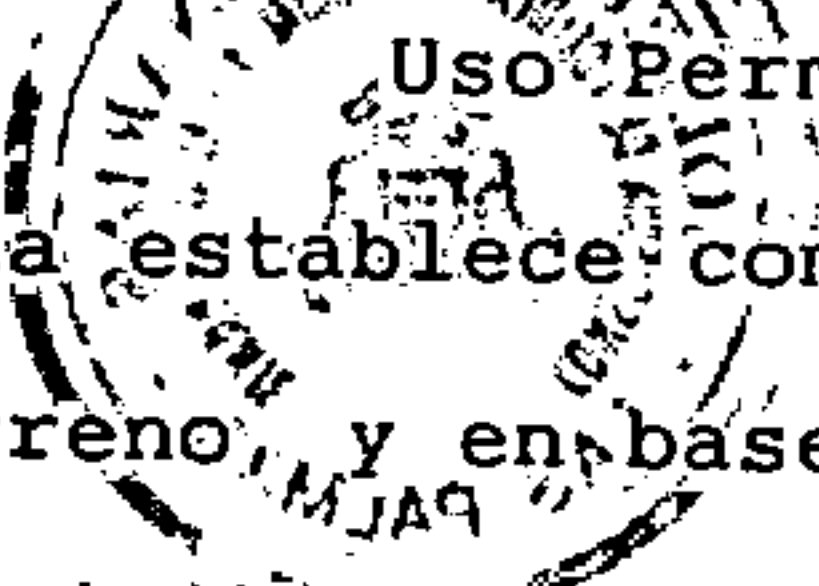
1.1.3.- Regulación de Usos.

La regulación detallada sobre todas las parcelas del ámbito de este Plan en relación con el régimen de usos, es la función que le corresponde al presente Plan Parcial. Así éste asigna a todas las parcelas de el sector objeto de su ordenación el, o los, usos y regula los regímenes de tolerancia y prohibición que se prevé.

1.1.4.- Simultaneidad de Usos.

Cuando una misma parcela tenga asignada dos o más usos existe simultaneidad de usos. Consecuentemente con ello, en este Plan se establece la extensión de cada uso sobre cada parte de la superficie total (sea

techada o no). Cuando exista simultaneidad de usos, cada uno de ellos debe cumplir sus propias condiciones



Uso Permitido, es aquel que el planeamiento esta establece como destino principal de la parcela de terreno, y en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales determina los parámetros normativos de la aplicación. Este uso, con las condiciones que lo regulan podrá instalarse libremente en la parcela que aparezca calificada para ello.

Uso Tolerado, es aquél que puede ser instalado en la parcela adquiriendo el mismo carácter y efectos que el permitido. La tolerancia de uso respecto al permitido no implica que pueda instalarse libremente en la parcela, sino únicamente que pueda aceptarse siempre que el tolerado no supere niveles de proporción que lo conviertan en la practica en permitido.

Uso Prohibido, es aquél cuya instalación en una parcela no es permitido por el presente Plan o por las Normas Subsidiarias, o bien es incompatible con los usos permitidos o queda así conceptuado mediante otras disposiciones legales de aplicación.

1.1.5.- Usos programados dentro del sector.

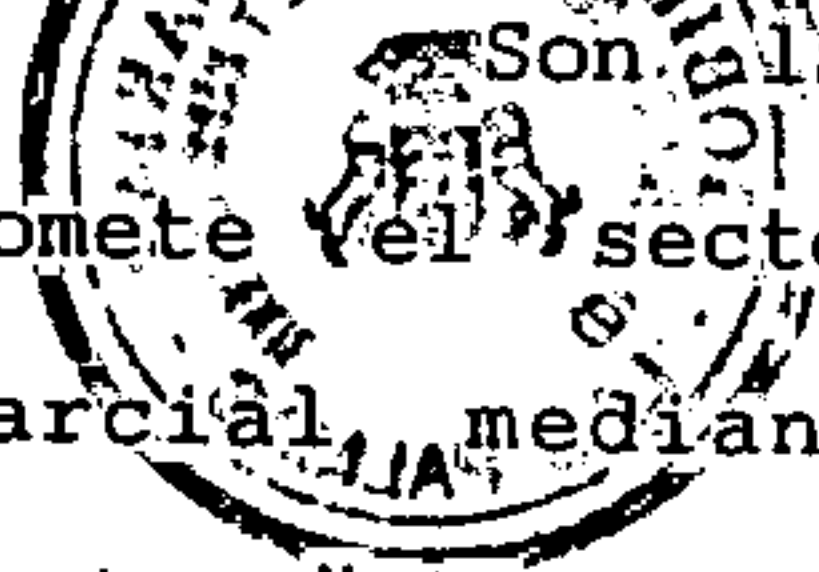
De acuerdo con la definición de usos del Documento Municipal. El P.P. desarrolla y tolera, respectivamente, los siguientes usos:



- 1.- Uso Residencial y Turístico.
- 2.- Uso Comercial.
- 3.- Uso Administrativo.
- 4.- Uso Restaurante y otros.
- 5.- Espectáculos y deportes.
- 6.- Garajes y Aparcamientos.
- 7.- Talleres Artesanales.
- 8.- Uso Dotaciones.
 - 8.1.- Espacios Libres.
 - 8.2.- Cultura y Docente.
 - 8.3.- Equipamiento Administrativo.
 - 8.4.- Equipamiento Sanitario.
 - 8.5.- Equipamiento Social.
- 9.- Ocio y Esparcimiento.
- 10.- Red viaria.

... de Política Territorial y Ordenación del Territorio
... de la Ley de Ordenación del Territorio
... de la Ley de Ordenación del Territorio

**TITULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACION AL
PLAN PARCIAL.**



Son las condiciones particulares a que se somete el sector para la redacción del presente Plan Parcial, mediante el que se desarrolla el área del Sector "Golf Meloneras".

CAPITULO I.

2.1.- MORFOLOGIA Y ESTRUCTURA URBANA.

La Ordenación Urbana de la actuación se ha sometido a los objetivos, criterios de morfología y estructura urbana definidos mediante el estudio de sucesivas alternativas, en los que se han tenido en cuentas los criterios y aportaciones del Plan Insular y Plan General en redacción, en síntesis son:.

- Morfología Urbana: Diseñar un trazado regular adaptado al territorio, con el condicionante básico de poder desarrollar coherentemente un campo de golf, localizándose en sus manzanas ó en grandes parcelas limítrofes con dicho campo de golf, los diferentes usos residenciales y de alojamientos turísticos

previstos, y otros usos compatibles de carácter
aislado.

Equipamiento Básico: El obligado
por las Normas Subsidiarias y el Reglamento de Planea-
miento para este área de uso residencial- turístico.

- Aumentar la oferta residencial y turís-
tica de calidad.

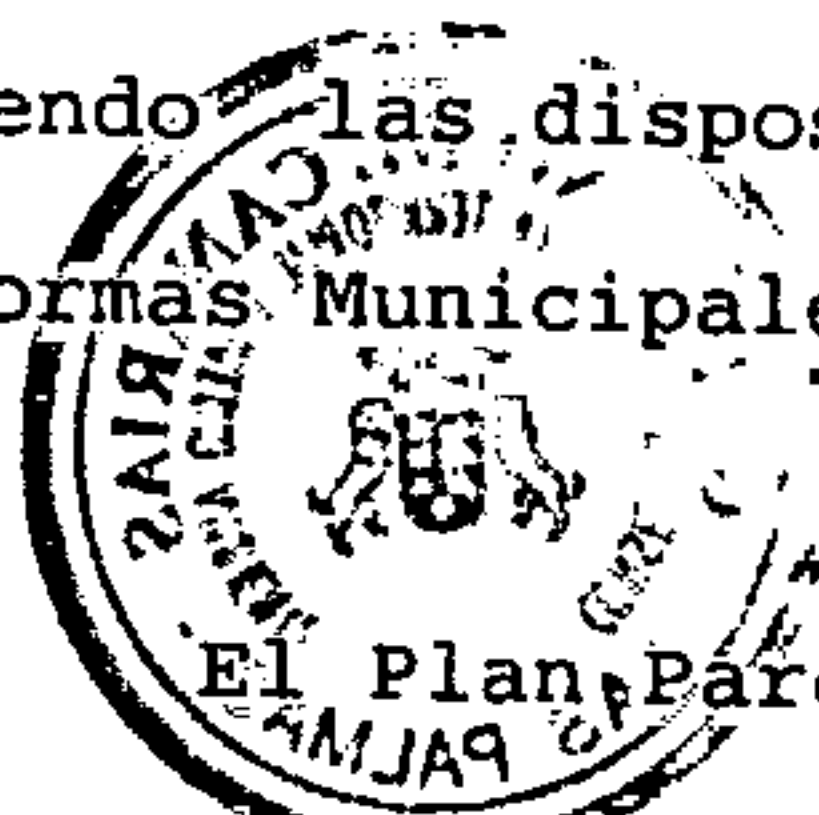
- Mejorar la oferta de equipamientos, en
especial con la ejecución de un campo de golf.

2.1.1.- La trama Urbana.

La ordenación desarrollada por el presente
Plan Parcial obedece a las instrucciones sobre la
trama urbana establecidas en la normativa del
Documento Municipal.

La trama urbana del sector aparece definida
mediante los viales y peatonal que dan acceso a las
distintas áreas parcelarias del sector. Sus
características de trazado y sección son las que
se recogen en los correspondientes planos.

La Comisión de Política Territorial y Urbanística de la Corporación Municipal de Palma de Mallorca
El Plan Parcial de Urbanización Local nº 5, tanto peatonal como vehicular, se define en el presente Plan Parcial cumpliendo las disposiciones que al respecto establecen las Normas Municipales.

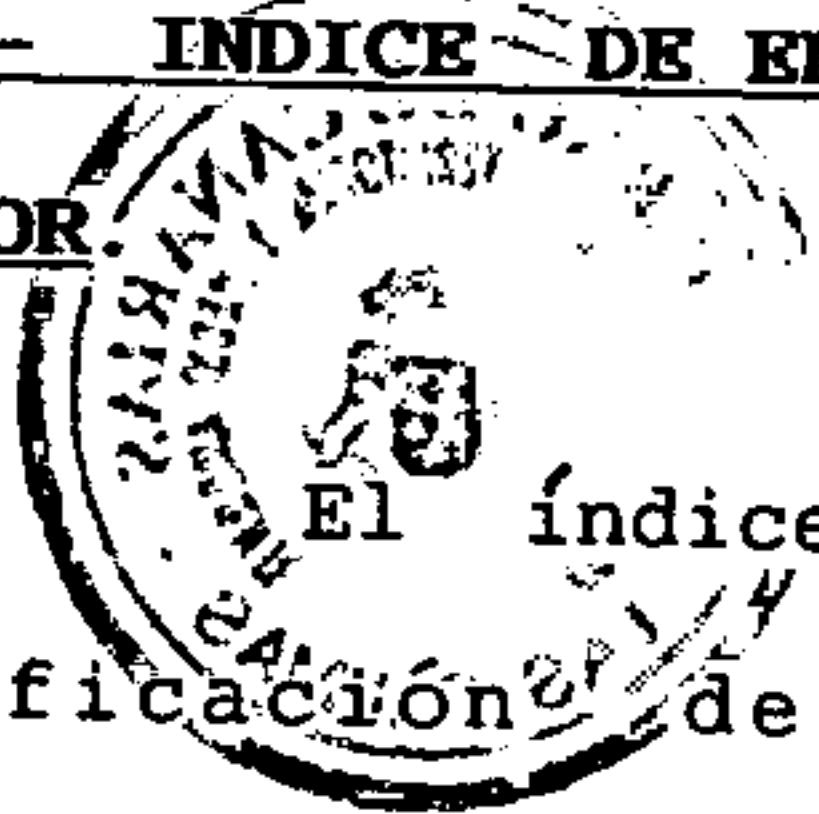


El Plan Parcial resuelve asimismo la conexión con el Sector nº 5, y de éste con la red general a través de su propia estructura viaria siguiendo las recomendaciones del PIOT/GC y el PGOU/SBT. La ejecución del vial 3 se llevará a cabo de forma conjunta entre ambos sectores, a tal fin se realiza por el Plan Parcial la necesaria Previsión de Suelo y se valoran las obras que proporcionalmente le corresponderían ejecutar.

La Comisión de Política Territorial por
el Consejo de la Administración de la
Comunidad de Madrid de fecha 10 de mayo de 1971
en virtud de la autorización definitiva del presente
Decreto de 10 de mayo de 1971
El Sr. ... de D.C. ... de ...

CAPITULO II.

2.2.- INDICE DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.



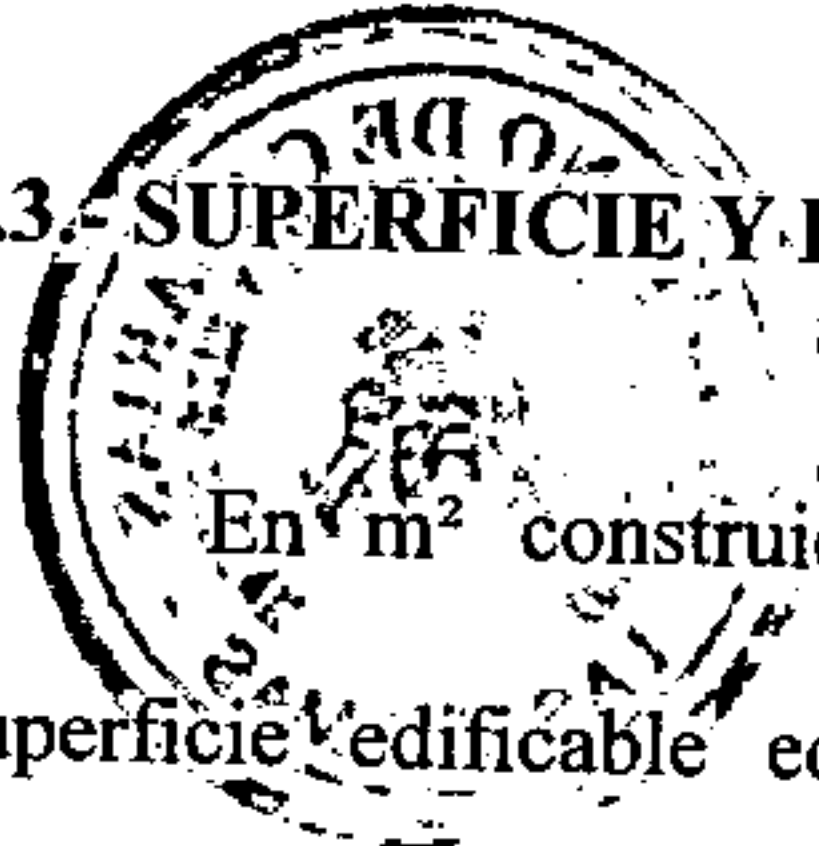
El índice de edificabilidad asignado por la
Modificación de N.S. al área a través de la
programación del sector, es de 0'20 m²/m² de construc-
ción.

El cálculo de aprovechamiento lucrativo del
sector se efectúa mediante la aplicación de los
coeficientes de ponderación atendiendo al uso,
tipología, y destino, de las parcelas en las que se
sitúan las unidades de aprovechamiento.

La Comisión de Política Territorial y Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión de 19 de mayo de 1995, aprobó el presente Plan Parcial de Ordenación Urbanística de la zona de ...

CAPÍTULO III

2.3. SUPERFICIE Y DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO.



En m² construidos, para residencial y otros usos dotacionales, la superficie edificable es de 210.792 m². No agotándose en el Plan esta capacidad edificatoria, siendo la superficie construida consumida por el Plan es de 210.787 m².


Los usos y edificaciones aparecen distribuidos, según figura en los cuadros pormenorizados de uso residencial, dotacional y cuadros síntesis de la ordenación en que se reflejan las superficies de suelo pormenorizadas por usos. Siendo la carga de específica que soporta este sector de 16.852,488 u.a. de cesión del aprovechamiento del Plan, y 7.580 m² construidos, obtenidos como suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas en se localiza la cesión de dotaciones públicas.

Con posterioridad al inicio de la tramitación del Plan Parcial, en agosto de 1994, es suscrito un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la Promotora del Plan, que fue objeto de pronunciamiento expreso por el Pleno de la indicada Institución en sesión de 9 de septiembre de 1995, en el que se cuantificó y se acordó la monetarización del importe del aprovechamiento del Plan que correspondía percibir a la Administración Urbanística Actuante.

La Comisión de Política Territorial por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca, en su sesión de 12 de mayo de 1988, aprobó definitivamente el presente Reglamento de Planeamiento de Palma de Mallorca, S.C., a de de 19.....

CAPÍTULO IV.

2.4. RESERVAS DE SUELO.

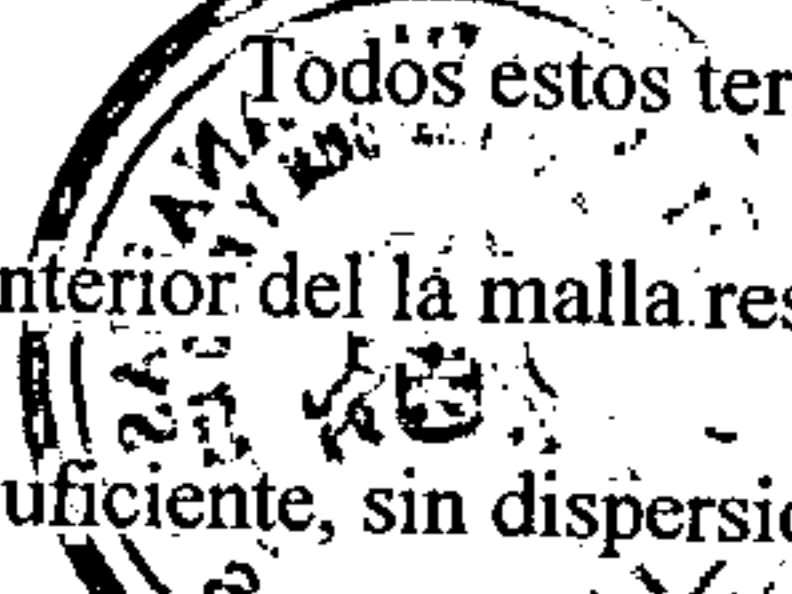


Las reservas de suelo para dotaciones que corresponde al Sector son las obligadas por el Reglamento de Planeamiento, al no fijar las Normas Subsidiarias otros criterios. Como base para el cálculo de las reservas de suelo para dotaciones se ha tomados el número de 1.256 viviendas (número máximo de viviendas que se podrían construir si asignásemos cuatro camas por vivienda).

La totalidad de dichas reservas se desarrollan en el Plan Parcial, así como la ubicación de las infraestructuras generales de energía eléctrica, agua potable, red de saneamiento y conexión, red de pluviales y reutilización de agua para riego, estaciones de transformación eléctrica, etc., y constituyen las siguientes obligaciones urbanísticas del los promotores del Plan Parcial:

1. Cesión gratuita al Ayuntamiento de las superficies correspondientes a:
 - a) 57.813 m² de suelo destinada a la red viaria del sector en la que se incluye el suelo necesario para la ejecución del Vial 3.
 - b) 111.400 m² de suelo destinado al Sistema Local de Espacios Libre de uso y dominio público.

LA COMISIÓN DE POLÍTICA TERRITORIAL
c) 15.200 m² de suelo y 7550 m² construidos correspondientes a la
Parcel CUL de dotación docente.



Todos estos terrenos adscritos al dominio público serán ubicados en el interior de la malla residencial y conjugaran unidades completas con entidad suficiente, sin dispersión, y diferenciadas de la propiedad privada.

En lo concerniente al las 16.852 u.a. que corresponde al Ayuntamiento como cesión del 10% del aprovechamiento medio del Sector, la Promotora suscribió un Convenio Urbanístico con dicha Institución, que fue objeto de pronunciamiento expreso por el Pleno en sesión celebrada el 9 de septiembre de 1995, en el que se cuantificó y se acordó la monetarización del importe del referido aprovechamiento.

2.- La ejecución de la urbanización en el plazo de tiempo determinado por el Plan de Etapas.

CAPITULO V.

**2.5.- EDIFICABILIDADES NETAS PARA INFRAESTRUCTURAS
Y EQUIPAMIENTOS.**



Los parámetros asignados por el P.P. a los usos dotacionales son los siguientes:

- 1.- Deportivo..... 0'250 m²/m²
- 2.- Social/ Casa Club..... 0,450 m²/m²
- 3.- Social/ Ocio..... 0,079 m²/m²
- 4.- Comercial..... 0'850 m²/m²
- 5.- Campo de golf.....1.300 m²
- 6.- Cultural- Docente..... 0,500 m²/m²
- 7.- Espacios libres.....30 m²

CAPITULO VI.

2.6.- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

Sus esquemas se han de realizar de acuerdo con los planos correspondientes de la Ordenación del P.P. siendo sus mínimos los que a continuación se establecen.

Deberá contar como mínimo con los siguientes servicios e infraestructuras:

1.- Dotar de agua potable suficiente para la población, que se prevé asentar, a tal fin, cada parcela en deberá prever depósitos o aljibes con capacidad suficiente para un periodo de 3 días de carencia, con un consumo diario de 200 litros hab/día.

2.- Dotar de agua para almacenamiento en reserva para sistemas de hidrantes contra incendios, según N.B.E. - C.P.I.- 82.

3.- Potencia energética a instalar suficiente para cubrir las deman-

de la Función de la Urbanización.
de la Función de la Urbanización.
de la Función de la Urbanización.

de la Función de la Urbanización.



4.- Sistema de evacuación de agua residual por colectores y pozos de registro y conexión a través de red horizontal, imbornales, cámaras de descarga, estaciones elevadoras, etc.

5.- Sistema de recogida de pluviales, separativo. Se ha adoptado la solución convencional de una red capaz de captar y conducir caudales hasta concentrarlos en los puntos de vertido, que coinciden con las barranqueras existentes.

6.- Sistema viario : El eje estructural de viario rodado, la trama peatonal complementaria, y la conexión de éstos con las zonas dotacionales, generan la estructura básica de éste Plan. La trama viaria se complementa con la red peatonal.

Esta trama responde a una disposición en la que se ajusten lo mas

...El ab de a
posible a la rasante del terreno.

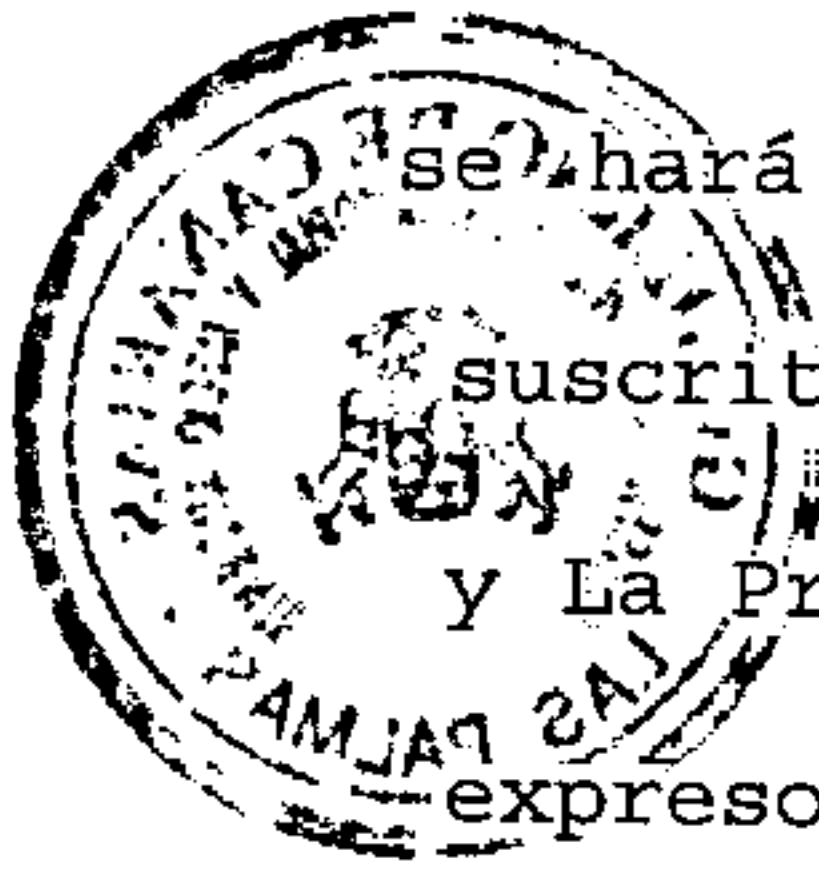
Constituyendo una red base, cuya sección se ajusta generosamente a lo establecido por Normas Subsidiarias Municipales.

7.- Las redes en baja, alta tensión, abastecimiento de agua, teléfono e hidrantes de incendios y alumbrado público se canalizan bajo acera con sus correspondientes registros y acometidas.

La ubicación de los terrenos sujetos a dotaciones de cesión y los determinados por el 10% de Aprovechamiento lucrativo, se fija, de acuerdo con las Normas, con carácter general como siguen:

- a) Los adscritos a dotaciones: Inmersos en la trama urbana y en correspondencia con los fines a cumplir, conjugándose como unidades completas autónomas.
- b) La cesión del 10% A.M. correspondiente al Sector

...de 19...
...C.C. a ...
...de 19...



se hará de acuerdo con al Convenio Urbanístico suscrito en agosto de 1994 entre el Ayuntamiento y La Promotora, que fue objeto de pronunciamiento expreso por el Pleno de dicha Institución en su sesión de 9 de septiembre de 1995, en el que se cuantificó y acordó la monetarización del importe del aprovechamiento que correspondía percibir a la Administración Urbanística actuante.

En definitiva, se ha de integrar la actuación de modo que constituya una unidad urbanística, que se configure, una vez colmatada, como autónoma, orgánica y funcionalmente estructurada, dotada con el equipo proporcional a sus necesidades y demandas.

TITULO III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

El objeto de este Titulo es establecer las condiciones que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

CAPITULO I.

3.1.- DEFINICIONES Y CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

3.1.1 Parcela..

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

Son parcelas con destino urbano, los lotes de

suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción.

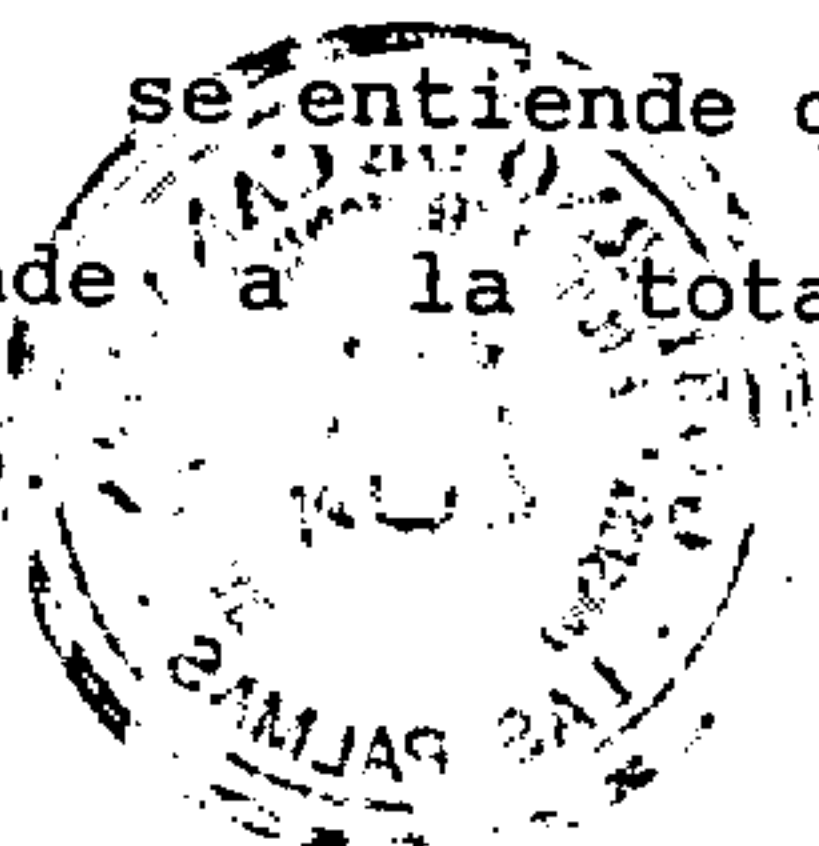
La parcela resultante de planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

3.1.2.- Parcela Mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficies marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. Cuando en estas Normas se fijen superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado, para poder edificar, el cumplimiento de tales mínimos. Las parcelas mínimas serán indivisibles, con las salvedades establecidas para las agregaciones en este Plan, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. No podrán realizarse parcelaciones o

reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

Establecidas las condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.



3.1.3.- **Modificación, Segregación y Agregación de Parcelas.**

Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas definidas por el P.P. y vigentes por el planeamiento aprobado, ya sean segregaciones, agregaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberán justificarse debidamente en un proyecto de parcelación sobre el que se tramitar la correspondiente licencia siempre que estén autorizadas en las condiciones del ámbito de ordenación específico.

Independientemente del resto de condiciones normativas, toda parcela con superficie o cualquier otra dimensión igual o inferior a la mínima será indivisible, debiendo constar este carácter en el

registro de la propiedad

3.1.4.- Linderos de la Parcela.

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes o de los espacios públicos.

El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio libre público al que de frente. Cuando la parcela, por su situación concreta en la trama urbana, tenga contacto en dos o más linderos con el espacio público, cada uno de ellos será considerado como linde frontal y cumplirán las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente. El lindero frontal, para que la parcela sea acorde con el planeamiento, deber coincidir con la alineación oficial exterior. El linde opuesto al frontal se denomina lindero posterior o testero, y el resto se denominan laterales.

3.1.5.- Superficie de Parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

3.1.6.- Alineaciones y Rasantes Oficiales.

Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación. Alineaciones exteriores son las que fijan el límite entre las parcelas y los espacios libres públicos; alineaciones interiores son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de ésta y el espacio libre interior privado no edificable (franja de retranqueo). Estas últimas, alineaciones, se determinan mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, en su ordenanza específica.

Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles a las que dan frente las parcelas edificables y que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente P.P.

3.1.7.- Fondo y Ancho de Parcela.

El fondo de parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.

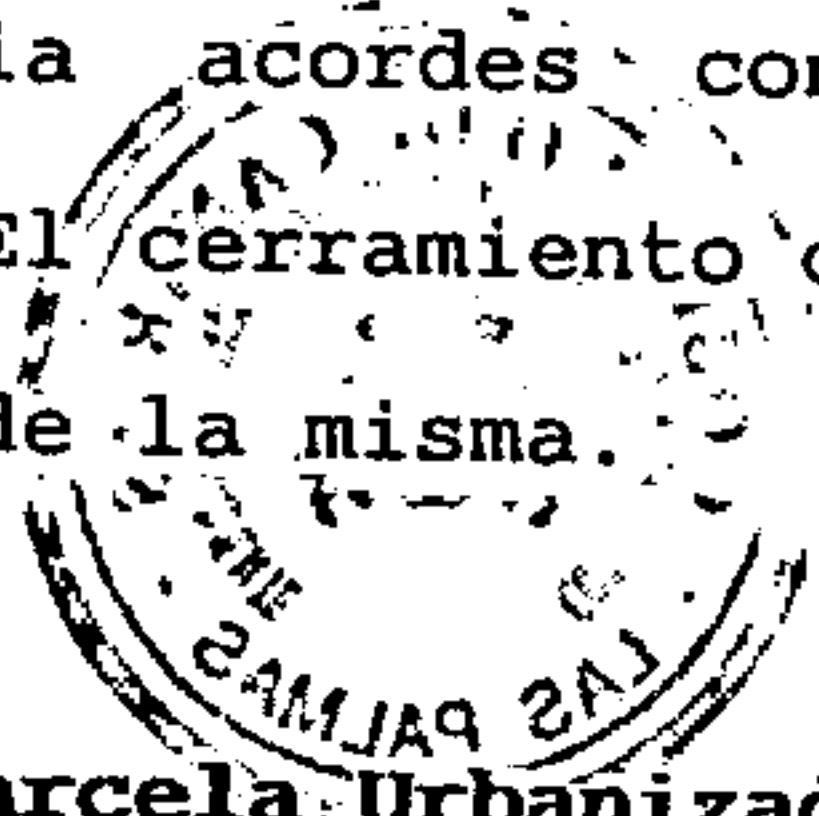
El ancho de la parcela es una dimensión variable definida como la longitud de cualquier línea que una dos puntos de linderos laterales opuestos, trazada perpendicularmente al fondo de la parcela. Anchos mínimo y máximo serán, respectivamente, las líneas de ancho de parcela con menor y mayor longitud.

3.1.8.- Delimitación, Identificación y Cerramiento de las Parcelas.

Cada una de las parcelas, una vez ejecutada la urbanización y adquieran el carácter de urbanas, del ámbito territorial de este Plan deberá quedar identificada mediante sus linderos a que den frente y el número en la misma, que aparecerá señalizado en la edificación construida en la parcela.

Todas las parcelas urbanas, con condición de solar, deberán estar cerradas con arreglo a las condiciones que se señalen en el ámbito de ordenación respectivo. Con carácter general se ejecutará el cerramiento en materiales permanentes de ochenta (80) centímetros de altura, de espesor y calidades que aseguren su solidez y buen estado, su acabado exterior será necesariamente en piedra natural de la zona,

La Comisión de Policía Urbana y de Obras Públicas de la Ciudad de Panamá, en su calidad de autoridad competente, ha acordado que el cerramiento de las parcelas urbanizadas deberá ser de tipo permeable y hasta una altura de... ciento ochenta (180) centímetros mediante materiales permeables a vistas (celosías, rejas, malla de carretera, etc.) con una calidad y resistencia acordes con las Normas de Seguridad y Ornato. El cerramiento de la parcela coincidirá con los linderos de la misma.



3.1.9.- Parcela Urbanizada.

La parcela urbanizada es el área libre que, una vez acabada la actuación edificatoria, queda formada por una serie de superficies horizontales o inclinadas, sobre las que no existen volúmenes contruidos y resulta de los movimientos y obras de tratamiento del terreno, en función de la edificación que haya de instalarse en el mismo. La parcela urbanizada constituye, en consecuencia el, o los niveles que se toman como referencia de las plantas bajas de los volúmenes y sobre los que se producen los recorridos peatonales en las áreas libres (no edificadas) de la actuación. Las superficies que conforman la parcela urbanizada tendrán continuidad entre si y estarán unidas mediante líneas geométricas que, constructivamente, se resolverán según las conveniencias de cada actuación. Los accesos y

relaciones peatonales de la parcela con las vías públicas, a que de frente, se referirán a las cotas de altitud de los planos y superficies conformantes de la parcela urbanizada, medidas respecto a la rasante oficial.

Los proyectos de actuaciones edificatorias sobre las parcelas, contemplarán necesariamente el tratamiento de las áreas libres de las parcelas urbanizadas.

Todo proyecto que suponga una actuación constructiva sobre la parcela, deber incluir entre sus determinaciones técnicas los siguientes planos y documentación:

- a) Planta topográfica del terreno natural firmada por técnico competente, con las curvas de nivel existentes y el grafiado de los perfiles significativo.
- b) Planta de la parcela urbanizada, con indicación de las cotas altimétricas de cada uno de los planos, o superficies que la conforman así como de los materiales y soluciones constructivas de los mismos.

LA COMISIÓN DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
c) Plano de superposición de ambas plantas así como de los perfiles característicos, con justificación

expresa del cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2 de este artículo.

3.1.10. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

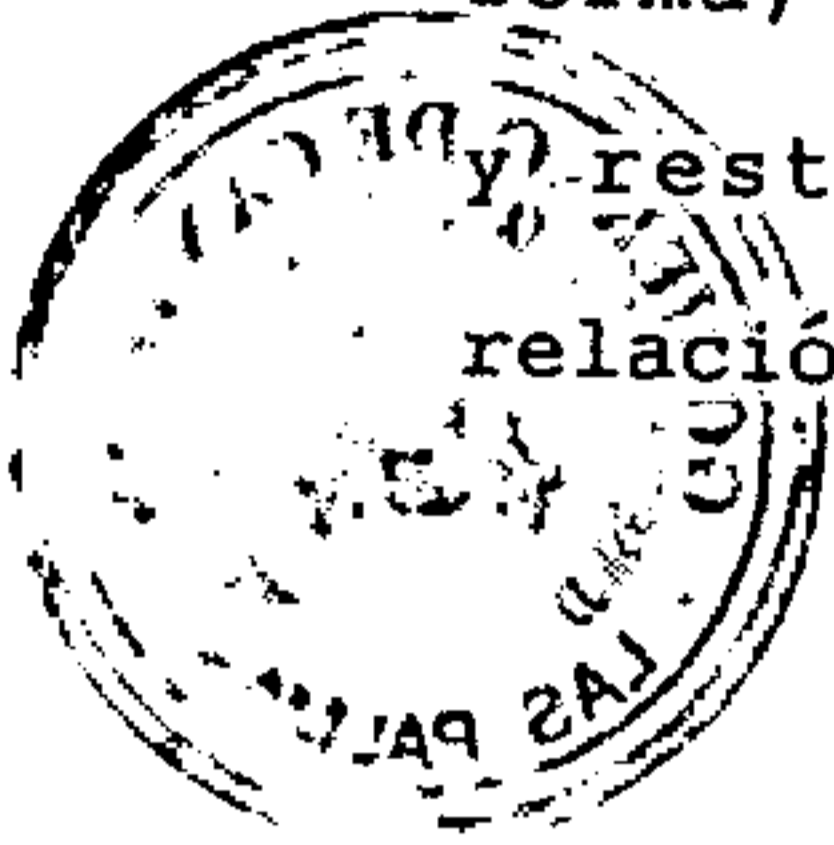
Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de Planeamiento: Que se haya aprobado definitivamente el presente plan y estar calificada, de conformidad con el uso que se pretenda implantar, como edificable.

b) Condiciones de Urbanización: Que cumpla con la condición de solar o estar comprometida la ejecución simultánea de edificación y urbanización.

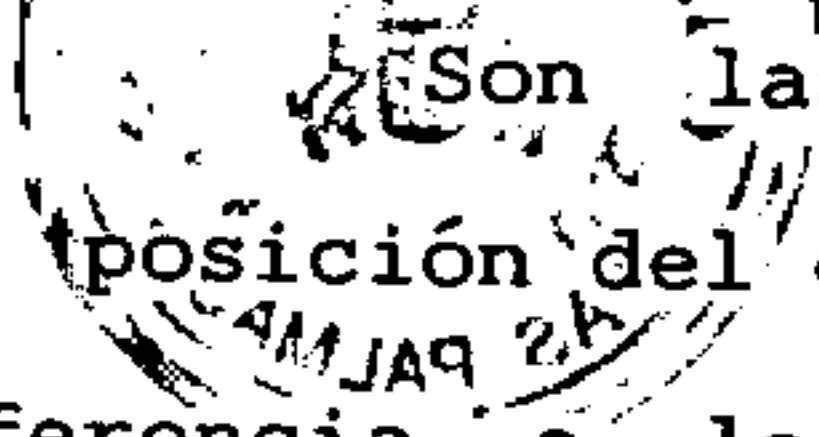
c) Condiciones de Gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que le sean de aplicación.

La Comisión de Política Territorial
del Poder Judicial
d) Condiciones Dimensionales: Satisfacer
las condiciones dimensionales, y de
forma, fijadas por las presentes Normas
y resto de documentación del P.P. en
relación a superficie y linderos.



...21 sb
... de D.C. ...
... de la Policía ...
... de la ...
... de la ...
CAPITULO II.

**3.2.- DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICION Y
OCUPACION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**



Son las condiciones con las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela, mediante referencia a los elementos que definen ésta, así como la parte de parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación.

3.2.1.- Edificio.

A efectos de la aplicación de las condiciones normativas de este capítulo y el siguiente, se entiende por edificio el volumen construido por encima de la parcela urbanizada, con unidad geométrica aparente en si mismo. Así pues, en cualquier parcela, se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como volumen propio por encima de la parcela urbanizada, sin perjuicio de que estén unidos por debajo de ésta (mediante un sótano común de aparcamientos u otros usos, por ejemplo).

3.2.2.- Retranqueos o Separación a Linderos.

Es la "separación" (mínima y obligatoria) que, de acuerdo con las condiciones normativas, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela. Esta franja de terreno libre privado, e interior a la parcela, se denominar retranqueo frontal, posterior o lateral según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos.

El retranqueo de cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado, con la salvedad de elementos ligeros propios de jardín.

A efectos del cumplimiento del presente Artículo, tendrán la consideración de volúmenes edificados los cuerpos volados, de acuerdo con lo especificado por las Normas que sobre los mismos se establecen. No tendrán que respetar los retranqueos a linderos las construcciones de jardín en suelo privado, no vinculadas funcionalmente a la edificación, tales como barbacoas, juegos infantiles, glorietas (abiertas totalmente en su perímetro) y pérgolas, ni los elementos de protección de contadores e instalaciones de los servicios públicos. En el supuesto de que estas

excepciones sean sobre el retranqueo frontal, deberá solicitarse autorización municipal.

3.2.3.- Definición Genérica de Fachada.

Fachada de un edificio es todo paramento vertical, exterior del mismo, con ventanas o huecos de iluminación.

3.2.4.- Separación entre Edificios.

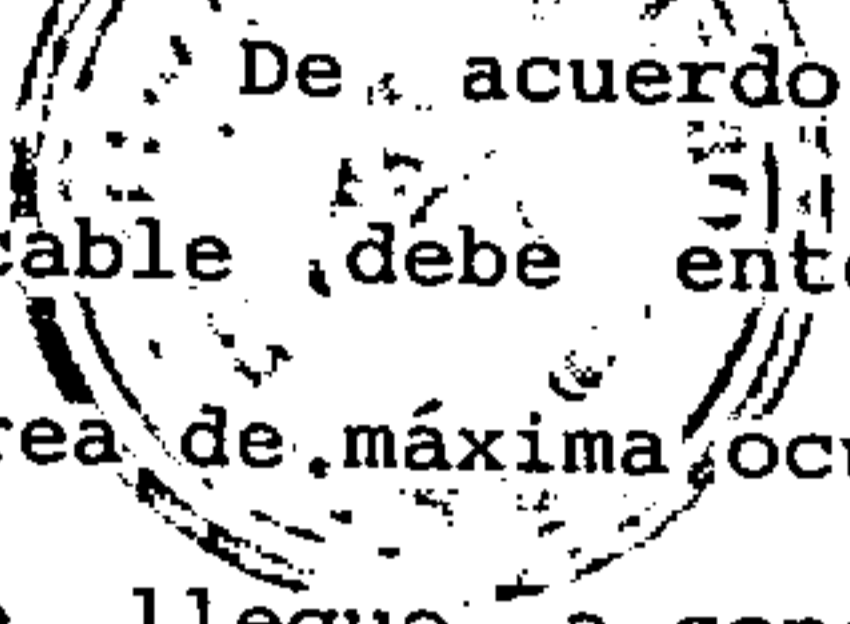
La separación entre dos edificios dentro de una misma parcela es la menor distancia horizontal que existe entre sus fachadas más próximas.

La separación mínima desde un paramento vertical de un edificio al de otro edificio (con o sin ventanas) será siempre igual o mayor a la altura del mayor de los paramentos verticales.

3.2.5.- Fondo Edificable.

Es la dimensión de la franja de parcela comprendida entre la alineación exterior y una línea paralela a ésta distante de ella la longitud que se establezca en la Ordenanza Específica que le sean de

aplicación. El fondo edificable fija en consecuencia la profundidad máxima que puede ocupar la edificación sobre la parcela.



De acuerdo con lo anterior, el fondo edificable debe entenderse como parámetro definitorio del área de máxima ocupación, sin perjuicio de que ésta no se llegue a conseguir debido a la existencia de normas más restrictivas en el ámbito de ordenación, como por ejemplo, retranqueos (frontales o traseros), porcentaje de ocupación, edificabilidad, etc.

3.2.6.- Superficie Ocupada a efectos urbanísticos.

Es la superficie determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, cualquiera que sea su función o destino, salvo los voladizos, galerías y otros espacios abiertos en más de un 50% de su perímetro por encima de la rasante, sin descontar las chimeneas de ventilación ni los patios de lado menor o inferior a 3,5 m. . Se expresa en relación a la superficie total de la parcela.

3.2.7.- Determinación Normativa de la Superficie Ocupada.

La superficie ocupada máxima, para cada parcela, viene determinada en la ordenanza específica.

El coeficiente de ocupación es el cociente, adimensional, resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela.

El coeficiente de ocupación se expresa mediante una cifra menor o igual que cien (100), en lo que se denomina porcentaje de ocupación. Del producto de la superficie total de la parcela por el coeficiente de ocupación, resulta el valor máximo normativo de la superficie ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación, que no puede ser superado en la parcela. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, ser éste último valor el de aplicación.

Resolución No. 001 del 10 de Julio del 2003
del Comité de Asesoría Técnica
del Comité de Asesoría Técnica

CAPITULO III.

3.3.- DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y

VOLUMEN.

3.3.1.- Determinación Normativa de la Superficie Edificable.

El coeficiente de edificabilidad es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima (de carácter normativo) y la superficie total de la parcela, expresado en m²/m². Del producto de la superficie total de parcela (en m² de suelo) por el coeficiente de edificabilidad resulta el valor máximo normativo de superficie edificable en la parcela (en m² de techo).

El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un Índice máximo de edificación, que no puede ser superado en la parcela correspondiente. Si por aplicación de otros parámetros normativos (como el porcentaje de ocupación, la altura máxima, etc) resultase un valor de la superficie edificada máxima distinto del que se obtuviera por aplicación directa del coeficiente de edificabilidad, será el valor máximo

de superficie techada en esa parcela el menor de ambos.

3.3.2.- Superficie Edificada.

Se entiende como superficie total edificada a la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, incluídas las entreplantas, y construcciones sobre cubierta, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, miradores, balcones o terrazas que estén cubiertos forman parte de la superficie total edificada.

En las plantas abuhardilladas solo computarán como superficie edificable aquellas zonas cuya altura libre de suelo a techo sea igual o superior a dos (2) metros.

3.3.3.- Alturas de la Edificación.

La altura de la edificación, a parcela urbanizada, es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical; esta dimensión se medirá, desde la proyección de la línea de intersección del edificio con la parcela urbanizada, hasta la proyección de la cornisa o coronación. En el

primer caso se denomina altura de cornisa, definida ésta como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el paramento exterior de la edificación. En el segundo caso se denomina altura de coronación, definida ésta cubierta o de la cumbrera más alta del edificio.

La altura aparente, en edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de coronación de la edificación y la de encuentro del escalonamiento inferior con la parcela urbanizada.

3.3.4.- Medición de la Altura de la Edificación a Parcela Urbanizada.

Para la medición de la altura en metros a parcela urbanizada, se entenderá que la altura máxima normativa debe ser cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten los paramentos verticales del edificio, tal como se establece en el párrafo 1 del artículo anterior.

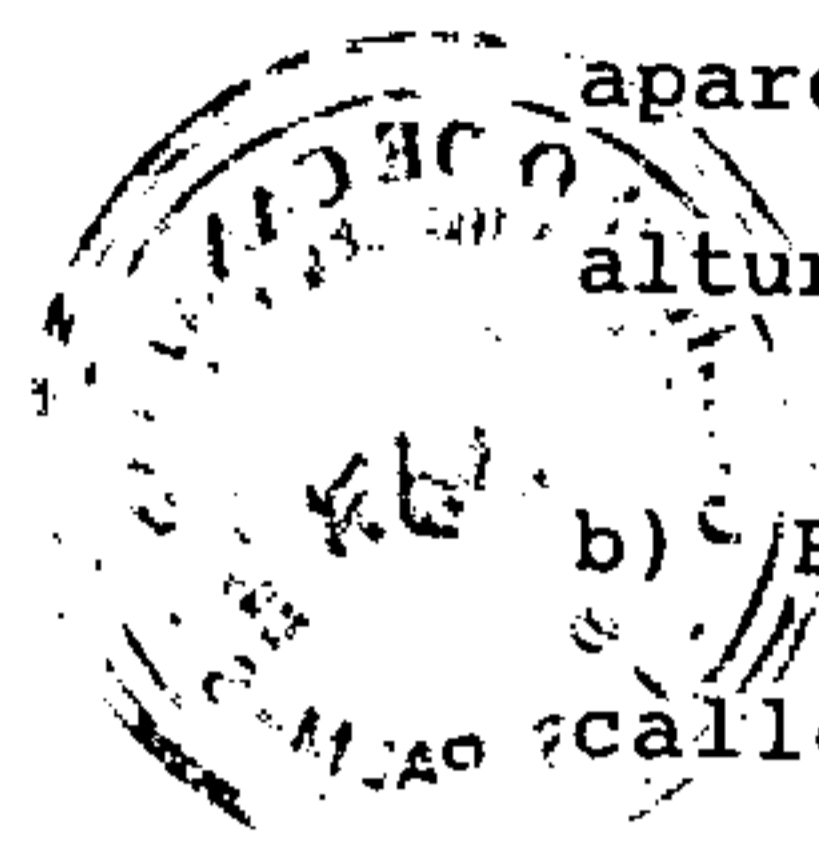
Por aplicación de la definición del art. anterior, en el caso de que, por necesidades

proyectuales o del terreno, el edificio tenga sus diferentes plantas dispuestas en forma escalonada, la altura a parcela urbanizada (altura aparente) se medirá desde la intersección del paramento de la planta inferior, con la rasante de la parcela urbanizada hasta la proyección, sobre el plano de ese paramento, de la cornisa o coronación (según sea el caso) de la planta superior; en consecuencia, el escalonamiento de un edificio no podrá significar el incremento de la altura máxima normativa que sea de aplicación. Por el contrario, si el escalonamiento de un conjunto edificado en el interior de una parcela en pendiente, se resuelve mediante la separación en distintos edificios, para cada uno de ellos se medirá independientemente la altura referida a su propia rasante de parcela urbanizada.

En el caso de parcelas en pendiente en las que resulte claramente inconveniente el respeto de la altura máxima a parcela urbanizada en todos los paramentos verticales y con referencia a todas las rasantes de parcela urbanizada con que cada uno interseque se autorizar que se cumpla la altura máxima en una única vertical (normalmente la que corresponda a la rasante de parcela urbanizada de cota superior)

siempre y cuando se cumplan:

a) Que en ninguno de los paramentos exteriores de la edificación la altura aparente supere en más de 1'50 metros la altura exterior máxima normativa.



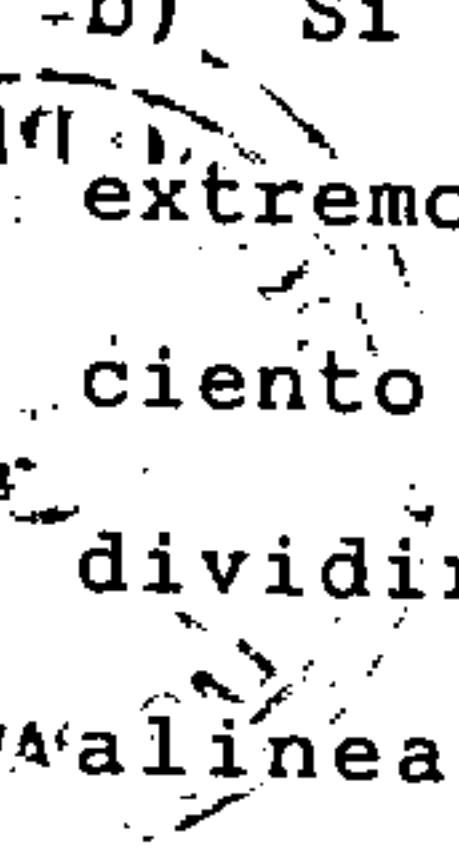
b) En las parcelas en esquina a dos calles se medirá y aplicará la altura normativa siguiendo este método.

3.3.5.- Medición de la Altura a Vía Pública.

Para la medición de la altura a vía pública en metros se atenderá a las siguientes consideraciones:

a) Se proyectará la planta de la edificación sobre la alineación exterior perpendicularmente a ésta, definiéndose un segmento con dos puntos extremos. Se calculará la cota altimétrica de cada uno de estos dos puntos de acuerdo con las rasantes oficiales de la vía pública; si la diferencia de ambos niveles no es mayor de ciento cincuenta (150) centímetros, la altura normativa podrá ser única para todo el edificio y se medirá y aplicará en el punto de la

alineación exterior que tenga la cota media entre las de los dos extremos.



b) Si la diferencia entre los puntos extremos antes definidos es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la longitud horizontal de la alineación sobre la que se ha proyectado la planta del edificio en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles de los puntos extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 150 cm; en cada uno de estos tramos habrá de cumplirse la altura normativa en la forma de medición y aplicación que se establece en el párrafo anterior.

c) En parcelas con frentes opuestos a calles con diferentes rasantes, podrá mantenerse la altura máxima normativa correspondiente a cada una de las alineaciones, medida por aplicación de los párrafos anteriores, solamente hasta el plano vertical que contenga la línea bisectriz de la que une los

dos linderos frontales.

d) Cuando en una parcela sean aplicables, por su determinada disposición respecto a las rasantes, más de uno de estos supuestos para la medición de la altura ser de aplicación aquel que resulte una dimensión menor.

3.3.6.- Medición de la Altura de la Edificación en Plantas.

Para la medición de la altura del edificio en número de plantas, se atenderá a los siguientes criterios:

a) Se contarán todas las plantas de piso sobre parcela urbanizada o rasante de alineación exterior (según sea de aplicación una u otra altura exterior) y forjado plano, incluida la planta baja.

b) Los semisótanos no se contarán como planta a efectos del número total de éstas siempre que la cara inferior del forjado que los techa se encuentre a menos de cien (100) centímetros sobre la parcela urbanizada, o la rasante

de vía pública, en cualquier punto del paramento exterior o de su proyección, según en cada caso cual sea la altura exterior normativa de aplicación.

c) Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de éstas.

d) La entreplantas no contarán como planta a efectos del número total de éstas siempre que su superficie no sobrepase el 25% de la superficie de la planta sobre la que se ejecuta.

e) Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta, inmediatamente, a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de ciento veinte (120) centímetros por debajo del alero.

La medición de la altura exterior en número de plantas seguirá a las mismas condiciones y en los mismos supuestos que lo que se regula en el art. anterior para la medición en metros.

3.3.7.- **Establecimiento Normativo de la Altura Exterior de la Edificación.**

La altura de la edificación se establece en la ordenanza específica del ámbito de ordenación y será un valor de obligado cumplimiento, como dimensión máxima, independientemente de las otras condiciones.

La altura exterior de la edificación se establece en número de plantas y, complementariamente, en unidades métricas; los dos valores de altura exterior máxima, son de obligado cumplimiento.

3.3.8.- **Denominación y Condiciones de las Distintas Plantas de una Edificación.**

SOTANO es toda planta cuyo techo quede al nivel de la rasante o por debajo de ella y carezca de ventilación directa a vía o espacio libre.

SEMISOTANO es toda planta que, teniendo la cota de su pavimento terminado por debajo de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante, tiene la cara inferior del forjado de su techo por encima de ésta no más de cien (100) cms, pudiendo ventilar directamente a vía o espacio libre y su acceso

ventilar directamente a vía o espacio libre y su acceso pueda ser exterior a la edificación.

PLANTA BAJA es la planta a cota más baja de la edificación y que no responde a la definición de sótano o semisótano.

ENTREPLANTA es la planta que, en su totalidad, tiene el forjado sobre el que se apoya su pavimento en un posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admitir una única entreplanta y siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil de la planta baja.

No se considerarán entreplanta los casos en que el forjado, antes mencionado, sobre el que se apoya el pavimento, se sitúe a la cota de la parcela urbanizada si ésta rodea tangencialmente al volumen de que se trate, en cuyo caso dicho volumen se considerará un escalonamiento de la planta baja.

PLANTA DE PISO es toda aquella que se sitúa por encima del forjado de techo de la planta baja.

PLANTA BAJO CUBIERTA es la planta, eventualmente abuhardillada, que se sitúa entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara

inclinada.

Todo proyecto edificatorio deberá identificar cada una de sus plantas o niveles con el nombre correspondiente de esta clasificación, en función de las características de los mismos. Toda superficie con un mismo nivel de pavimento terminado tendrá una denominación única, independientemente de que, solo a efectos del cómputo de su superficie edificable, se admita su subdivisión en plantas teóricamente distintas.

Según el tipo de planta de que se trate (e independientemente de otras restricciones en razón de su uso) la altura libre mínima será la establecida en el artículo 3.3.10, salvo en los sótanos que será de 225 cms; en las plantas bajo cubierta inclinada deberá cumplirse la altura mínima de 250 cms. al menos en un 50% de su superficie útil, y en el 75% de esa superficie útil deberá haber una altura mínima no inferior a 210 cms.

Para la determinación de la altura exterior en numero de plantas se computarán como tales el semisótano, la planta baja y cada una de las plantas de piso; el ático computará en todo el ámbito del


presente P.P.; la planta bajo cubierta no computará cuando la línea de intersección del faldón inclinado con el paramento de fachada exterior esté a menos de 120 cms. por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso.

3.3.9.- Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima.

Por encima de la altura máxima exterior permitida sólo se permitirá la instalación, o construcción, de los siguientes elementos:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- b) Los remates de las cajas de escalera, antenas e instalaciones hasta un máximo de 1'5 metros.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales; en los casos en que así se permita expresamente se autorizarán torreones con una altura a cornisa no superior a 3'5 metros sobre la máxima de la edificación.

d) Pérgolas y/o glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos a bases de celosías de madera o similar.



e) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.

f) Paneles de captación de energía solar.

g) Antenas de televisión.

3.3.10.- Altura Interior.

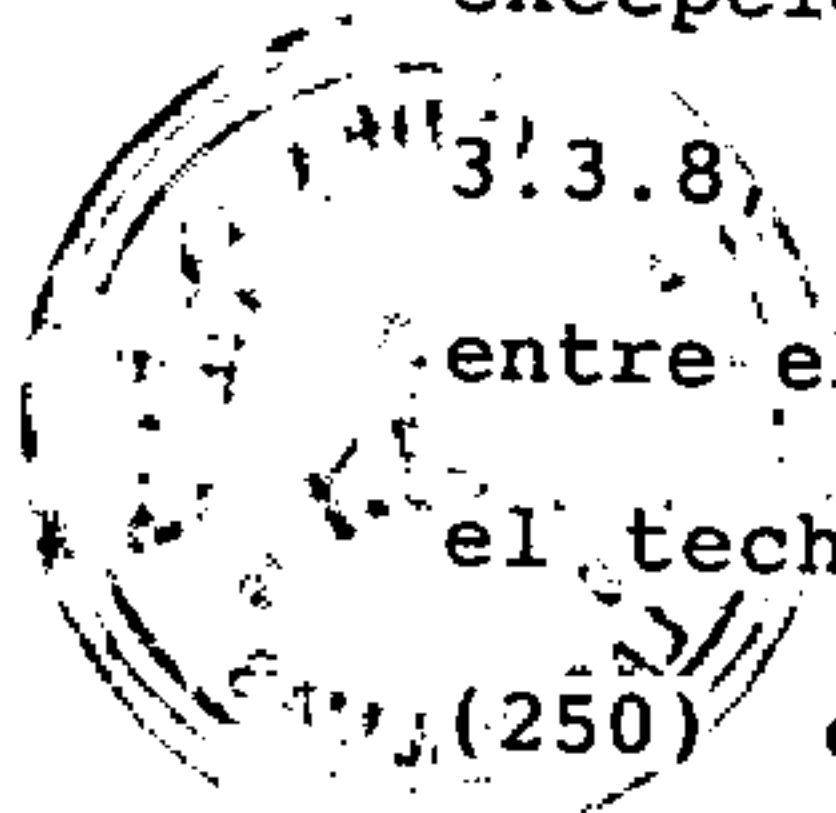
Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La altura libre de piso en cualquier planta no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros o dependiendo del número de plantas, salvo las excepciones que expresamente aparezcan contempladas en la Normativa de las NN SS en función de cada uso pormenorizado.

3.3.11.- Altura Interior Mínima Según Usos.

70q J... ..
.....
.....

USO RESIDENCIAL: Salvo las
excepcionalidades contempladas en el art.



3.3.8, en viviendas. La altura mínima entre el suelo, una vez pavimentado, y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de toda vivienda, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

USO COMERCIAL: La altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

USO DE OFICINAS: La altura libre mínima de suelo a techo de edificios uso oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las

Planta

plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

USO DOTACIONAL: Se regularán por la Normativa específica de aplicación.

GARAJES: La altura libre de piso a techo no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros en aparcamientos públicos o garajes con acceso de público (caso de estacionamientos vinculados a usos terciarios), pudiendo disminuirse hasta doscientos diez (210) centímetros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc) siempre que no interfieran con los pasillos de circulación. En los garajes privados no será inferior a doscientos diez (210) centímetros, medidos en cual-


quier punto: ...
...si es



CAPITULO IV.

3.4.- SISTEMAS DE ORDENACION.

3.4.1.- Concepto de Sistema de Ordenación.



El Plan Parcial establece los distintos tipos de sistemas de ordenación, regulando sus parámetros y márgenes dimensionales, así como las relaciones de compatibilidad y conversión.

3.4.2.- Relación de Sistemas de Ordenación.

En el ámbito del presente Plan se establecen los siguientes sistemas de ordenación:

- a) De ciudad jardín.
- b) De edificación abierta .

3.4.3.- Sistema de Ordenación de Ciudad-Jardín.

Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño que se disponen aisladas en el interior de la parcela, guardando separaciones a todos los linderos . La percepción del conjunto depende de los cerramientos de parcela y

elementos vegetales:

...El sb

Las condiciones de posición y ocupación normativas del plan aseguran el cumplimiento de los siguientes aspectos:

a) Se establecen como valores mínimos de retranqueos cinco (5) metros a viales rodados y tres (3) metros a los restantes linderos.

b) Se regulan los cerramientos exteriores de las parcelas limitando su altura a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, y se introduce la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas de retranqueo, no edificables de las parcelas en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie.

Se fija una altura máxima no superior a dos (2) plantas.

La altura exterior se fijara a parcela urbanizada, tanto en numero de plantas como en metros.

El
de
de

3.4.5.- Sistema de Ordenación de Edificación Abierta.

Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de tamaño intermedio que se disponen libremente en el interior de una parcela separándose de todos los linderos de la misma, (hoteles y dotaciones).

Las condiciones de posición y ocupación normativas del plan asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

- a) Se fijar con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación que no será nunca superior al 50% para uso residencial turístico.
- b) La normativa regulará los cerramientos exteriores de las parcelas limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, así como concretar la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas no edificables de las parcelas, salvo en aquellos usos dotacionales que requie-

ran .forzosamente la utilización de áreas pavimentadas (colegios, localizaciones deportivas etc..), disponiéndose como mínimo un árbol por cada 100 m² de superficie libre de parcela. Se deberá prever un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc en cualquier punto del interior del área no edificada de la parcela.

Se evitará la fragmentación de estos espacios libres interiores y su disposición respecto a las edificaciones será tal que tengan una clara identificación en cuanto a su uso y características.

Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

- a) Se fija un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a 0,536 m²/m² uso residencial y 0,85 m²/m² en los equipamientos (las edificabilidades específicas de cada parcela se recogen en

los cuadros 1 a 5 del punto 5.4 de la Memoria).

b) Se fija una altura máxima no superior a dos (2) plantas, excepto para los hoteles que será de siete (7) plantas.

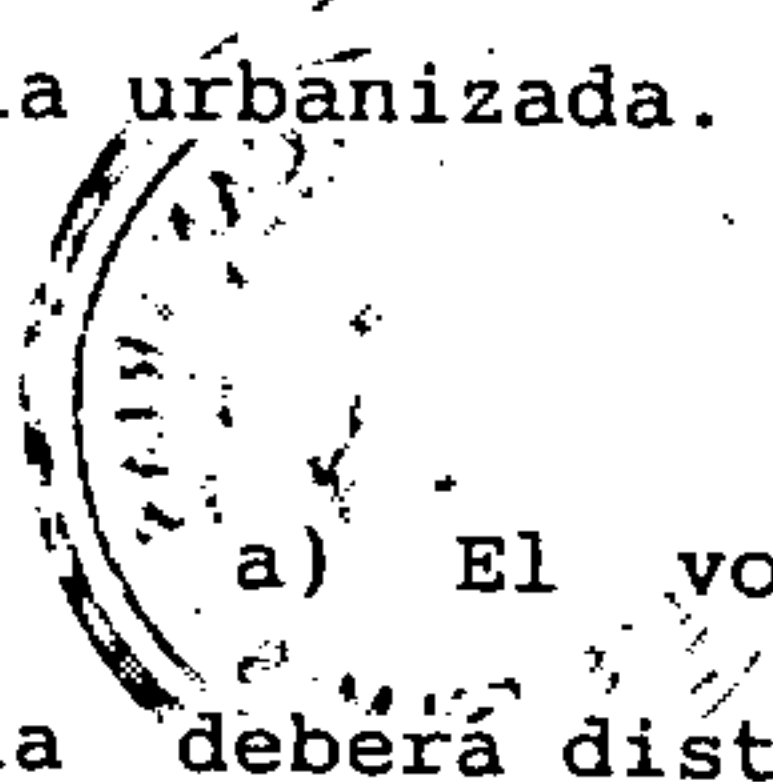
c) La altura exterior se fijara a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

3.4.6.- Edificación Escalonada.

Se admite la edificación escalonada, siendo una tipología edificatoria en la que las construcciones están constituidas por aquellos edificios que en cada planta presenten una fachada retranqueada, con respecto a la inmediata inferior de manera que la construcción se adapta a la topografía natural del terreno. Por tanto, no se considera edificio escalonado aquel que presentando una sección trapezoidal, triangular o asimilable se ejecute al margen del perfil natural del terreno.

En los edificios escalonados se determinará el número máximo de plantas que debe atravesar cualquier línea vertical que atraviese la edificación,

, así como la altura máxima de la edificación y el máximo volumen construido sobre la rasante de la parcela urbanizada.



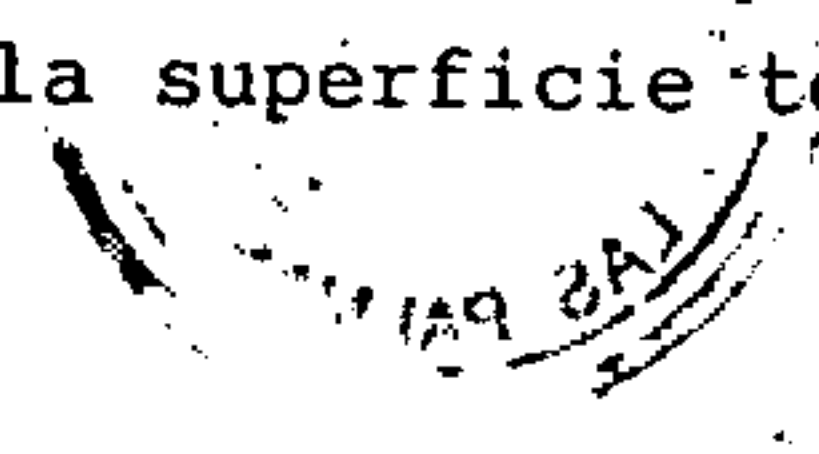
a) El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de modo tal que ningún alzado de los edificios, o cuerpos edificatorios resultantes (nº de plantas aparente) supere en más de 1'50 mts. el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

b) la separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deber ser igual o superior a la mayor altura de paramentos verticales en ese punto, según se define en el art.3.2.4.

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 y no aparezcan superficies altamente pavimentadas, para lo cual se está dispuesto en el presente Plan en relación con las áreas ajardinadas

en interior de parcela. ob 0,00

En todo caso en edificios escalonados, la superficie máxima de ocupación, no podrá superar el 50% de la superficie total de la parcela.



Al 50 ...

CAPITULO V

3.5.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

3.5.1.- Definición y Aplicación.

Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.

Sección 1ª: Condiciones de Calidad.

3.5.2.- Calidad de las Construcciones.

Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurar la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.

Además de lo dispuesto en estas Normas, el

...El ab sb
Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.

3.5.3. Condiciones de Aislamiento.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la construcción, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica Vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.

Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el

interior de la edificaciones, deberán garantizar que la emisión de ruidos, hacia el exterior, no supere los límites establecidos.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Sección 2: Condiciones Higiénicas de los Locales.

3.5.4.- Pieza Habitable.

Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en las normas sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.

No podrán instalarse piezas habitables en

sótanos y semisótanos, quedando su uso restringido a garajes, instalaciones de maquinarias al servicio de la edificación principal, o almacenamiento.

En las parcelas cuyo uso específico sea el de hotel se podrá utilizar el semisótano para instalaciones de bares o discotecas, pero no de restaurantes.

Se prohíbe el uso industrial en los semisótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento, y éste se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica aplicable.

En las parcela de uso residencial, el semisótano podrá utilizarse para usos complementarios de la propia vivienda, tales como salas de juego, bodegas, etc, pero nunca como dormitorios.

3.5.5.- Ventilación.

Es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser natural -cuando se produce mediante huecos al exterior- o artificial -cuando se realice mediante sistemas mecánicos de ventilación forzada-.

Salvo las excepciones por razón de su

actividad consideradas. En el art. anterior toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.

Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un sexto ($1/6$) de la de la planta del local. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable en huecos al exterior de superficie mínima igual a un doceavo ($1/12$) de la superficie útil de la pieza. En las piezas de almacenamiento de materiales y garajes se deberá estar a la Normativa específica de aplicación al uso.

3.5.6.- Iluminación..

Iluminar un local es proveerlo de luz mediante medios naturales (luz solar) o artificiales.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a

setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

La luz y ventilación de los locales de trabajo en el uso de oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial en las piezas no vivideras.

3.5.7.- Oscurecimiento.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

3.5.8.- Viviendas Exteriores.

Es vivienda exterior la que cumple alguna de las siguientes condiciones:

a) Tener fachada que recaiga directamente a viario público exterior o espacio libre público o al espacio no edificado conformado por el retranqueo frontal.

b) En el caso de los sistemas de ordenación del presente P.P., edificación

abierta, o ciudad jardín se entenderán también como viviendas exteriores las que tengan fachadas que recaigan directamente al espacio no edificado interior de la parcela privada, siempre que cumplan las condiciones de separación a lindes y entre edificio.

Las habitaciones destinadas a dormitorio, estancia, comedor y cocina tendrán iluminación natural directa. La superficie de éstos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la habitación. El fondo máximo de cualquiera de estas habitaciones medido en una línea perpendicular al punto en que se sitúan los huecos no podrá ser mayor al doble de la longitud de la pared en la que éstos se sitúan.

Sección 3ª: Condiciones de los Patios.

3.5.9.- Patios.

Patio es todo espacio libre de edificación y de dominio privado o mancomunado delimitado por paramentos de la edificación en alguna parte de su perímetro.

3.5.10.- Parámetros Dimensionales de los Patios.

La anchura de un patio es la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Las dimensiones horizontales de un patio se mantendrán iguales o mayores en toda la altura del mismo. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados de ningún tipo.

La altura de un patio es la dimensión vertical desde la cota de rasante del patio hasta la coronación del paramento perimetral más alto, y entendiéndose en patios abiertos el propio nivel del patio como la cota de parcela urbanizada.

3.5.11.- Area no Edificable de Parcela.

Es el área que no puede ser ocupada por la edificación debido a que en las normas específicas del ámbito de ordenación se exige un retranqueo mínimo a cualquier linde o se establece un fondo máximo edificatorio. Las condiciones de regulación de estos espacios son las que se determinan en el presente plan.

3.5.12.- Patios de Parcela o de Luces.

Es aquel que está situado en el interior de

la edificación o en su perímetro y no tiene el carácter de rea no edificable de parcela.

La anchura mínima de cualquier patio de parcela, ser de tres (3) metros y no inferior a un tercio ($1/3$) de la altura y sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la anchura mínima no inferior a tres (3) metros.

Todo patio de parcela contará con acceso, desde un espacio común, a los locales a que sirva a fin de posibilitar las obligadas tareas de limpieza y mantenimiento del mismo.

3.5.13.- Cubrición de Patios.

Se permitirá cubrir los patios de parcelas con claraboyas, lucernarios u otros elementos traslúcidos, siempre que los mismos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre ellos y los muros del patio que permita un área mínima de ventilación de un tercio de la superficie total del patio.

3.5.14.- Aseos en el Uso Terciario.

USO COMERCIAL: Todo local con uso comercial

deber contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

USO DE OFICINAS: Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

CAPITULO VI.

3.6 CONDICIONES DE DOTACION Y SERVICIOS..

3.6.1.- Definición y Aplicación.

Son las condiciones que regulan, genéricamente, los requisitos y características de las dotaciones y servicios de las edificaciones, para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.

Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción.

Los costes de las obras de urbanización previstas serán abonadas por los propietarios del suelo según se establece en el Capítulo III del Reglamento de Gestión.

Sección 1ª: Dotación de Agua.

3.6.2.- Dotación de Agua Potable.

Todo edificio deberá contar en su interior

con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. La dotación mínima diaria será de doscientos (200) litros por habitante, con reserva para cinco (5) días. La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas.

3.6.3.- Dotación de Agua Caliente.

En todos los edificios se preverá y asegurar el correcto funcionamiento de instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

Sección 2ª: Dotación de Energía.

3.6.4.- Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se pudiesen disponer.

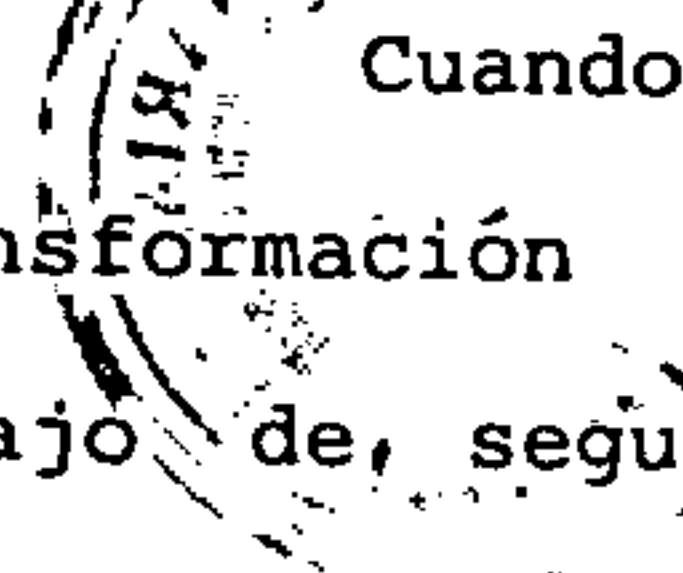
Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos de carácter técnico vigentes que sean de aplicación.

Las dotaciones mínimas establecidas por las Normas Subsidiarias son:

- 1 Kw / hab.- día para uso doméstico

= 100⁵w por m² en locales y oficinas.

= 60⁵w por m² en hoteles.



Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo de, segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deber ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo las previstas expresamente en el P.P. y de no realizarse en recinto cerrado deberán introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.

En el Plan Parcial prevee la posibilidad de ubicar estaciones transformadoras en el interior de parcelas privadas o públicas, quedando afectadas estas parcelas de servidumbre de paso.

Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

3.6.5.- Energías Alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la ubicación de instalación de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual de la misma.

Sección 3ª: Servicios de Comunicaciones.

3.6.6.- Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO URBANO
CALLE 130 N.º 10000

3.6.7.- Radio y Televisión.

En todos los edificios en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales, se dispondrá antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

3.6.8.- Servicios Postales.

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible desde el exterior.

Sección 4ª: Instalación de Confort.

3.6.9.- Instalación de Clima Artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas

deber mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales, que podrán complementarse, en su caso, con instalaciones mecánicas de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación por la reglamentación vigente o que pudiera promulgarse.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio.

Sección 5ª: Dotaciones Generales.

3.6.10.- Condiciones generales.

Todos los edificios y locales en que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particulares del ámbito de

ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos obligatorios.

3.6.11.- Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante.

Las rampas de los garajes tendrán una pendiente máxima de un veinte por ciento (20%) en tramos rectos, o del dieciséis por ciento (16%) en tramos curvos, medida en la línea de máxima pendiente. El radio de giro no será inferior a cuatro (4) metros; el ancho mínimo será de tres (3) metros.

3.6.12.- Plaza de Aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

- a) Vehículos de dos ruedas: 2'5 metros de largo por 1'5 metros de ancho.
- b) Automóviles: 5'0 metros de largo por

2,5 metros de ancho.

c) Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5'7 metros de largo por 2'5 metros de ancho.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aun cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

3.6.13.- Dotación de Aparcamientos según Usos.

USO RESIDENCIAL: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cinco (5) plazas alojativas.

El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en estas Normas.

USO COMERCIAL: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales.

USO DE OFICINAS: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela

privada por cada cien (100) metros cuadrados de
superficie de oficinas.



CAPITULO VII.

3.7.- SEÑALIZACION Y CARTELES ANUNCIADORES.

Este capítulo presenta los conceptos de diseño y los criterios que deben observarse en la Urbanización "Golf Meloneras" para la señalización de calles, señales direccionales y señales identificativa de los respectivos proyectos.

3.7.1.- Criterios generales.

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

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

3.7.2.- Letreros de calles.

Las señales de las calles son percibidas como muros bajos de piedra, que se colocarán en lugares visibles de las intersecciones de calles, o en los muros

de cerramientos de parcelas, con el nombre de ésta en azulejo de cerámica de 15 x 15 cms. incrustados en los muros de piedra natural de la zona.

Todas las letras han de ser azules sobre fondo blanco.

El largo de la franja de azulejo vendrá determinado por el número de letras, pero habrá de ser necesariamente múltiplo de quince centímetros y nunca podrá superar en total 1,35 mts de longitud.

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 podrán colocarse los nombres de las calles.

3.7.4.- Señalización de fincas.

La señalización de los proyectos individuales se adecuará a las normas dadas anteriormente para la señalización de las calles, utilizándose asimismo 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 cms. 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 mismos criterios .

3.7.5.- Señales direccionales.

Son las señales que indican las direcciones de hoteles, playas y otros destinos, se construirán en una chapa rectangular de metal, montados sobre una armazón de perfil metálico de 3X6 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.

3.7.6.- Señales reguladoras del tráfico.

Las señales de "Stop" "No Girar", y otras de naturaleza similar se regularán por las normas internacionales, atendiéndose 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 color marrón mate muy oscuro.

3.7.7.- Rótulos anunciadores.

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

b) Donde se permitan los todos, los nombres de la tiendas pueden también estar inscritos en ellos.

c) Se permiten los letreros perpendiculares a las fachadas de los locales, sus dimensiones no sobrepasarán los 75 por 75 cms. Las partes bajas de estos letreros no estarán a menos de 215 cms. por encima del suelo a acera inferior. Los letreros perpendiculares deben de consistir en un soporte decorativo, pintado sobre madera o metal, o bien tallado en madera.

d) Los marcos de las fachadas de las tiendas solo podrán ser de metal pintado o de madera barnizada o pintada. Los cristales serán de láminas de vidrio transparente.

e) El único tipo de iluminación permitido para

letreros de tiendas, será la iluminación con focos de luz incandescente. No se permitirán 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.

g) Los rótulos anunciadores de las actividades comerciales complementarias autorizadas dentro de las parcelas residenciales u hoteleras no podrán ser perceptibles desde el exterior de la propia parcela.

3.7.8.-Servidumbre urbanas.

1.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlos, soportales, señales y cualquier otro elemento al servicio de la urbanización, 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.

...El 55



CAPITULO VIII.

3.8.- DIRECTRICES GENERALES PARA EL AJARDINAMIENTO.

En este Capitulo se trata de definir los criterios para la ejecución de jardines tanto privados como públicos, seleccionando las especies vegetales a introducir y los elementos de ornamentación.

3.8.1.- Criterio general.

Se recomienda que las especies vegetales a introducir en el área sean básicamente pertenecientes a la flora autóctona canaria, especialmente las presentes en el entorno natural o bien aquellas especies que aún no siendo autóctonas son usuales en la jardinería canaria, siempre que no supongan un peligro potencial de asilvestramiento.

3.8.2.- Tipos de ajardinamientos.

A efecto de esta normativa consideramos los siguientes tipos :

- a) Ajardinamientos de espacios públicos .
- b) Jardines privados.

c) Campo de golf.

3.8.3.- Ajardinamiento de los espacios públicos.

1.- Espacios libres.

a) Afecta a las parcela V-1 a V-5.

b) Criterio básico. En estas áreas se intentará recuperar la vegetación xerofítica propia de la zona, siendo las especies recomendadas emplear:

- Palmera canaria (*Phoenix canariensis*)
- Tabaiba amarga (*Euphorbia obtusifolia*).
- Tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*).
- Cardón (*Euphorbia canariensis*).
- Verode (*Senecio kleinia*).

Tanto como las palmeras como los arbustos se plantarán mezclados, sin seguir formas geométricas.

2.- Alcorques y rotondas.

a) Para los alcorques y parterres situados en viales se empleará la Palmera canaria (*Phoenix canariensis*).

b) Para el ajardinamiento de las rotondas las especies a emplear serán básicamente las mismo que para

los espacios libres. Se evitará el uso de césped, cubriendo su superficie con una capa de picón.

3.8.4.- Jardines privados.

Son los ajardinamientos a realizar en las zonas libres de edificación de las parcelas edificables.

Dentro de las superficies ajardinadas situadas en el interior de parcelas edificables, además de aquellas especies permitidas en el ajardinamiento de los espacios públicos, se permitirá una mayor variedad de especies con la finalidad de dar un atractivo adicional a estas áreas.

Las especies a utilizar son las siguientes:

a) Arboles.

- Palmera canaria (*Phoenix canariensis*).
- Jacaranda (*Jacaranda ouslifolia*).
- Tulipero del Gabón (*Spathodea campanulata*).
- Palo borracho (*Chorisa speciosa*).
- Flanboyano (*Delonix regia*).
- Tipuana tipu.
- Magnolia grandiflora.
- Dama de noche (*Datura arborea*).

- Papaya (*Carica papaya*).

b) Arbustos.

- Flor de Pascua (*Euphorbia pulcherrima*).

- Mimosa (*Acacia jarnesiana*).

- Arbol sedero (*Albizia julibrissin*).

- Madera de ebano (*Bauhinia variegata*).

- Abutilón variegado (*Abutilón striatum*).

- Hibisco (*Hibiscus rosa-sinensis*).

- Ave del Paraíso (*Sterlitzia reginae*).

- Bougainvillea spectabilis.

- Mermeladero (*Streptosolen jamesonii*).

- Orgullo de Barbados (*Caesalpinia pulcherrima*).

- Palma del Sago (*Cycas revoluta*).

c) Enredaderas y trepadoras.

- Thunbelia grandiflora.

- Pipa del holandés (*Aristolochia gigantea*).

- Binomia (*Campsis chinensis*).

- Pandorea jasminoides.

- Podranea ricasoliana.

- Pyrostegia ignea.

- Quisguales indica.

- Jazmín (*Jasminum poluanthum*).

d) En parterres y otros elementos son susceptibles de ser empleados todas las plantas de uso clásico en exteriores, evitándose el uso de especies de la Familia Geraniaceas por su facilidad de escape.

3.8.5.- Campo de golf.

Distinguiremos entre lo que son los "green" y el resto del campo de golf.

La vegetación de los "green" se utilizará básicamente las plantaciones de césped. Se recomienda que las plantaciones de césped sean las mínimas posibles para el funcionamiento del campo, debido principalmente a los grandes requerimientos de agua necesarios para su mantenimiento, aún cuando estos caudales básicamente provendrán de aguas depuradas. Asimismo se evitará el abuso de productos fitosanitarios.

La revegetación del resto del suelo se hará con los mismos criterios y especies vegetales que en los Espacios Libres (3.8.3), por tanto se intentará recuperar la vegetación xerofítica propia de la zona y las especies vegetales a introducir serán las autóctonas, esto aportará una notable mejora estética del paisaje.

TITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS
ESTRUCTURALES DEL PLAN PARCIAL.

CAPITULO I.

4.1.- CONDICIONES DE LA RED VIARIA RODADA PEATONAL Y
LOS APARCAMIENTOS.

4.1.1.- Vías de Tránsito Rodado.

a) Condiciones de Trazado:

La definición geométrica de estas vías viene dada por las especificaciones de los planos de planta, secciones tipo y perfiles longitudinales de ordenación.

Estas características podrán ajustarse en detalle siempre que ello se justifique, bien como mejora del diseño en planta o alzado, para ajustarlo mejor a la topografía, dada la mayor escala que se utiliza en los proyectos de urbanización. En cualquier caso, serán preceptivas las dimensiones parciales y totales de las secciones transversales que aquí se determinan, así como el resto de parámetros

establecidos.

b) Desmontes y Terraplenados.

El tratamiento de los taludes, tanto de desmonte como de terraplén, deber de ser tal que quede garantizada su estabilidad, según la naturaleza del terreno. En todo caso, la pendiente no será superior al 30%, y en caso de superarla, será necesaria la construcción de terrazas de tal forma que no se sobrepase dicho 30%.

Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Proctor Modificado.

Los taludes de terraplén que hayan de quedar vistos, se tratarán con vegetación en toda su superficie mediante trabajos de perfilado y recubrimiento con tierra vegetal, con el fin de que las plantas arraiguen.

c) Muros de Contención.

Los muros de contención de terraplenes y zonas ajardinadas deberán ser de paramento exterior con

piedra vista de la zona.

d) Firmes y Pavimento.

El firme de la calzada y de los aparcamientos se dimensionará de acuerdo con el criterio que se establezcan para el Proyecto de Urbanización. No obstante, la capa de rodadura o pavimento se realizará con mezcla asfáltica en caliente sobre la que se dispondrán las marcas de viales en la forma y color reglamentado.

Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrán en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y tráfico de la vía, para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

La pavimentación de las aceras deberá, como mínimo, estar compuesta por:

- Una sub-base compacta de hasta 95% del ensayo Proctor normal.

- Una base de hormigón de 10 cms. de espesor con dosificación de 250 Kgs. de cemento por m³. de Hormigón.

Un pavimento de baldosín hidráulico recibido con mortero hidráulico de 400 kgs., de cemento, la pendiente de la acera se realizar hacia la calzada y será del 2%.

Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red de pluviales y se instalan puntos de recogida de aguas pluviales.

4.1.2.- Los Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento público en el ámbito del P.P. se desarrollan en línea, según figuran en planos y memoria, incorporadas a las vías.

El resto de las plazas de aparcamiento sobrepasa el número determinado por el R.de P. y se

sitúa en interior de parcelas de acuerdo con su ordenanza específica.

4.2.3.- Peatonales.

a) Condiciones de Trazado.

Las definiciones de los peatonales de la ordenación, se ajustarán a lo señalado en planos.

La rasante de las sendas peatonales se ajustará de acuerdo con la resultante final del terreno circundante, en función de la disposición en alzado de las parcelas colindantes.

En cualquier caso, la adaptación al terreno de estas sendas deberá realizarse bajo las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima no superará una inclinación del 12% en tramos en rampa.
- Con pendientes superiores, se escalonará convenientemente, dando siempre que sea posible una alternativa de recorrido en rampa para el transporte de minusválidos.
- Se evitarán sucesiones de más de dieciséis

escalones sin mesetas intermedias.

b) Pavimentos.

Se podrá utilizar el mismo que el indicado para las aceras o bien de piedra natural del lugar, en función de la localización del peatonal y la necesidad de éste, de integración con el paisaje.

c) Sección.

La sección de los peatonales es de 6 mts., e incluirá alcorques en su interior.

TITULO V .- ORDENANZAS PARTICULARES

Son las ordenanzas específicas de aplicación en las parcelas. La urbanización de éstas, si no se dispone en la ordenanza específica de la correspondiente parcela, se realizará de acuerdo con lo establecido en la Normativa General.

CAPITULO I.

5.1.- ORDENANZAS RESIDENCIAL.

5.1.1.- RESIDENCIAL TIPO "B".

1.- Comprende las parcelas 4 a 14, 19, 20 y 21.

2.- Condiciones de Uso.

2.1.- Uso permitido: Residencial - Bungalows y/o villas.

2.2.- Usos tolerados: Ocio y recreo privados, sin sobrepasar el 7% de la superficie total edificable de la parcela.

2.3.- Usos prohibidos: todos los restantes.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

3.2.- Altura máxima: 2 plantas.

3.3.- Altura de cornisa: 7,00 mts.

3.4.- Altura de coronación: 8,50 mts.

3.5.- Construcciones sobre cubierta: Las permitidas en las Normas Generales.

4.- Condiciones de la parcela.

4.1.- Parcela mínima: 300 m²

4.2.- Agrupación de parcelas: Cabe agrupar dos o más parcelas cuyo resultado tendrá el carácter de parcela única.

4.3.- Segregación de parcelas: Cabe segregar parcelas hasta conseguir una parcela mínima de 300 m² de superficie.

5.- Condiciones de ocupación y posición de la edificación.

5.1.- Ocupación máxima: 50%

5.2.- Retranqueos: A vial 5,00 m.; 3,00 a linderos.

5.3.- Separación entre grupos de edificación dentro de la misma parcela igual o superior a la altura de la edificación.

5.4.- Longitud máxima de fachadas: 25 m.

6.- Condiciones estéticas.

6.1.- Fachadas: Serán revestidas o enfoscadas, pintadas en tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas y blancos. Se prohíbe pintar los

revestimientos de piedra natural.

- 6.2.- Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas. En caso de utilización de cubierta inclinadas, estas tendrán al menos cuatro planos inclinados distintos y cubiertos necesariamente de por tejas; se tolerará una parte no superior al 40% de la superficie sea ocupada con cubierta plana transitable.
- 6.3.- Carpintería: Será en general de madera barnizada o pintada, permitiéndose la utilización de carpinterías de aluminio anodizado o lacado y las de PVC.
- 6.4.- Cerramiento de parcela: Estará constituido por una parte maciza y una altura de verja Y/O seto, no podrá sobrepasar 1,80 m. de altura total, siendo la altura de la base o muro no superior a 0,80 m. sobre acera y revestido al menos por la cara exterior con piedra natural. La verja necesariamente ha de ser cubierta con setos vegetales.

La línea de cerramiento de la parcela nº1 debe estar retranqueada a 12,00 metros de la arista de la calzada de la carretera C-812.

7.- Aparcamientos

Como mínimo dispondrá dentro del perímetro de la parcela de un aparcamiento por cada cinco (5) plazas alojativas.

8.- Basuras

Se estará en lo que disponga la Ordenanza al respecto el Exmo Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. En cualquier caso debe de estar garantizado que los residuos sólidos sean retirados y estos sean depositados en vertederos autorizados.

9.- Jardines.

Con carácter general se autorizan las construcciones ligeras o propias de jardín (pérgolas, barbacoas, etc.) de acuerdo con lo establecido en la Normativa General, en el espacio libre de las parcelas, debiendo éste incluir, en su tratamiento, una superficie ajardinada no inferior la 50% de su superficie libre. Se tolerarán, así mismo las piscinas y pequeños estanques o fuentes. El tratamiento de los muros necesarios en los escalonamientos que haya que realizar para la ejecución de la parcela urbanizada, deberá ser mediante revestimiento de piedra del lugar, que preferentemente se tratarán con plantas trepadoras.

10.- Abastecimiento de agua.

Todo edificio o conjunto de ellos deberá disponer en el interior de su parcela de depósito o aljibe con capacidad mínima de reserva de cinco (5) días de carencia, en base a 200 litros por plaza alojativa y día.

5.1.2.- RESIDENCIAL TIPO "HB".

1.1.- Comprende las parcelas 1 a 3, 15 a 18, 22 y 23.

1.2.- Estas parcelas estarán sujetas a Estudio de Detalle al objeto de concretar la ordenación de los volúmenes arquitectónicos que puedan surgir dentro de ellas como desarrollo de la presente Normativa.

2.- Condiciones de Uso.

2.1.- Uso permitido: Residencial - Hotel, Aparthotel, Bungalows.

Estos usos pueden estar compartidos dentro de la parcela, debiéndose respetar la Normativa que se haya establecido para cada uso. Es decir que en el caso de ser su uso, total o parcialmente, el de Bungalows se deberá respetar la Normativa establecida para dicho uso en el área de su implantación.

La parcela nº 3, obligatoriamente deberá de destinar 2.500 m² construidos de su superficie total edificable para uso comercial, con las mismas condiciones de uso que las establecidas para la parcela C (5.2.1.2).

2.2.- Usos tolerados: Ocio y recreo privados sin sobrepasar el 7% de la superficie total edificable de la parcela.

Hoteles y aparthoteles: Ocio, recreo, espectáculo, culturales, sanitarios, deportivos y salas de reunión y congresos. No podrán existir restaurantes en régimen de explotación independiente del propio hotel (excepto en la parcela 3); este equipamiento al igual que la galería comercial en los hoteles cuya categoría lo exija se ajustará estrictamente a lo previsto en la legislación sectorial turística y deberá localizarse en el interior del edificio principal del hotel, de forma que no sea posible su acceso directo desde el exterior ni visibles cualquier rótulo anunciador también desde el exterior.

2.3.- Usos prohibidos: todos los restantes.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Edificabilidad máxima: $0,536 \text{ m}^2/\text{m}^2$. (excepto las parcelas 1, 2 y 23 que se reduce a $0,500 \text{ m}^2/\text{m}^2$)

3.2.- Altura máxima: 2 plantas en bungalows y 7 Plantas en hoteles.

3.3.- Altura de cornisa: 7,00 mts. en bungalows, 23,00 mts. en hoteles.

3.4.- Altura de coronación: 8,50 mts. en bungalows, 24.50 mts en hoteles.

3.5.- Construcciones sobre cubierta: Las permitidas en las Normas Generales.

4.- Condiciones de la parcela

- 4.1.- Parcela mínima: 300 m para bungalows, 20.000 m² para hoteles.
- 4.2.- Agrupación de parcelas: Cabe agrupar dos o más parcelas cuyo resultado tendrá el carácter de parcela única.
- 4.3.- Segregación de parcelas: Cabe segregar parcelas hasta conseguir una parcela mínima de 300 m² para bungalows o villas y 20.000 m² para hoteles.

5.- Condiciones de ocupación y posición de la edificación.

- 5.1.- Ocupación máxima: 50%
- 5.2.- Retranqueos: Bungalows o villas: 5,00 mts a cualquier vial o lindero. Hoteles: 5,00 mts a cualquier vial o lindero
- 5.3.- Separación entre grupos de edificación dentro de la misma parcela: Igual o mayor a la altura de la edificación en ese punto.
- 5.4.- Longitud máxima de fachadas: 25 m. en agrupamientos de bungalows, libre en hoteles.

6.- Condiciones estéticas

- 6.1.- Fachadas: Serán revestidas o enfoscadas, pintadas en tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas y blancos. Se prohíbe pintar los

revestimientos de piedra natural.

6.2.- Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas. En caso de utilización de cubierta inclinadas, en bungalows, estas tendrán al menos cuatro planos inclinados distintos y cubiertos necesariamente de por tejas; se tolerará una parte no superior al 40% de la superficie sea ocupada con cubierta plana transitable.

En el uso hotelero sería recomendable que la totalidad o parcialmente del remate de cubierta sean inclinadas con acabados en teja.

6.3.- Carpintería: Será en general de madera barnizada o pintada, permitiéndose la utilización de carpinterías de aluminio anodizado o lacado y las de PVC.

6.4.- Cerramiento de parcela: Estará constituido por una parte maciza y una altura de verja y/o seto, no podrá sobrepasar 1,80 m. de altura total, siendo la altura de la base o muro no superior a 0,80 m. sobre acera y revestido al menos por la cara exterior con piedra natural. La verja necesariamente ha de ser cubierta con setos vegetales.

7.- Aparcamientos.

Como mínimo dispondrá dentro del perímetro de la parcela de un aparcamiento por cinco (5) plazas alojativas.

8.- Basuras.

Se estará en lo que disponga la Ordenanza al respecto el Exmo Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. En cualquier caso debe de estar garantizado que los residuos sólidos sean retirados y que estos sean depositados en vertederos autorizados.

9.- Jardines.

Con carácter general se autorizan las construcciones ligeras propias de jardín (pérgolas, barbacoas, etc.) de acuerdo con lo establecido en la Normativa General, en el espacio libre de las parcelas, debiendo éste incluir, en su tratamiento, una superficie ajardinada no inferior la 50% de su superficie libre. Se tolerarán, así mismo las piscinas y pequeños estanques o fuentes. El tratamiento de los muros necesarios en los escalonamientos que haya que realizar para la ejecución de la parcela urbanizada, deberá ser mediante revestimiento de piedra del lugar, que preferentemente se tratarán con plantas trepadoras.

La espacio libre situado entre la línea de cerramiento de la parcela "1" y la arista exterior de la carretera C-812 deberá ajardinarse.

10.- Zonas verdes privadas.

a.- Las parcelas nº 2 y 3 tienen unas pequeñas zona

de verde privado, éstas deberán de ajardinarse con los mismos criterios que las zonas verdes publicas.

- b.- La parcela n° 15 cuenta su lindero sur con una zona de verde privado, esta zona tiene carácter de protección y el ajardinamiento de hará con los mismos criterios que los de la zona verde V-3.

11.- Servidumbres.

- a.- La parcela n° 15 soporta una servidumbre de paso para uso exclusivo del campo de golf de un ancho mínimo de tres (3) metros y la mínima longitud que permita el acceso rodado.
- b.- La parcela n 18 soporta la servidumbre de un acceso peatonal público, éste peatonal tendrá un ancho mínimo de tres (3) metros.

12.- Abastecimiento de agua.

Todo edificio o conjunto de ellos deberá disponer en el interior de su parcela de depósito o aljibe con capacidad mínima de reserva de cinco (5) días de carencia, en base a 200 litros por plaza alojativa y día.

CAPITULO II.

5.2.- ORDENANZAS DOTACIONES.

5.2.1.- EQUIPAMIENTOS.

1.- Comprende, la parcelas: C, DEP, E-1, E-2 Y CUL.

2.- Condiciones de Uso.

2.1.- Uso permitido:

Parcela C: Comercial y social.

Parcela E-1: Social- Casa Club.

Parcela E-2: Social- Ocio y recreo.

Parcela CUL: Cultural y docente.

2.2.- Usos tolerados:

Parcela C: Administrativo, sociales y sanitario.

Parcela DEP: Recreo y ocio.

Parcela E-1: Deportivo, recreo y ocio.

Parcela E-2: Deportivo.

Parcela CUL: Deportivo.

2.3.- Usos prohibidos: los restantes.

2.4.- En el área afectada por la servidumbre de protección de la parcela E-2 los usos permitidos ó

tolerados serán los contemplados en los artículos 25 y 26 de la Ley 22/1988 de Costas y 45 y 46 del Reglamento de dicha Ley.

2.5.- PARCELA C: Se deberá reservar de la superficie edificable de la parcela un mínimo de 100 m²c. para Uso Sanitario y 100 m²c. para Uso Administrativo.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Edificabilidad máxima:

Parcela C.....	0,850 m ² /m ²
Parcela DEP.....	0,250 m ² /m ²
Parcela E-1.....	0,450 m ² /m ²
Parcela E-2.....	0,079 m ² /m ²
Parcela CUL.....	0,500 m ² /m ²

3.2.- Altura máxima: 2 plantas.

3.3.- Altura de cornisa: 7,00 mts.

3.4.- Altura de coronación: 8,50 mts.

3.5.- Construcciones sobre cubierta: Las permitidas en las Normas Generales.

4.- Condiciones de la parcela.

4.1.- Parcela mínima: Las establecidas en el parcelario.

Parcela C.....	7.800 m ²
Parcela DEP.....	10.200 m ²
Parcela E-1.....	7.069 m ²
Parcela E-2.....	13.600 m ²
Parcela CUL.....	15.100 m ²

5.- Condiciones de ocupación y posición de la edificación.

5.1.- Ocupación máxima:

Parcela C.....	65 %
Parcela DEP.....	25 %
Parcela E-1.....	45 %
Parcela E-2.....	8 %
Parcela CUL.....	50 %

5.2.- Retranqueos: A vial 5,00 m.; 3,00 a linderos.

5.3.- Separación entre grupos de edificación dentro de la misma parcela: Igual a la altura de la edificación.

6.- Condiciones estéticas.

6.1.- Fachadas: Serán revestidas o enfoscadas, pintadas en tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas y blancos. Se prohíbe pintar los

revestimientos de piedra natural.

6.2.-Cubiertas: Podrán ser planas Y/O inclinadas. Se recomienda la utilización de cubiertas inclinadas con al menos cuatro planos de inclinación distintos, cubiertos necesariamente de por tejas.

6.3.-Carpintería: Será en general de madera barnizada o pintada, permitiéndose la utilización de carpinterías de aluminio anodizado o lacado y las de PVC.

6.4.-Cerramiento de parcela: Estará constituido por una parte maciza y una altura de verja y/o seto, no podrá sobrepasar 1,50 m. de altura total, siendo la altura de la base o muro no superior a 0,80 m. sobre acera y revestido al menos por la cara exterior con piedra natural. La verja necesariamente ha de ser cubierta con setos vegetales.

La línea de cerramiento de la parcela DEP debe estar retranqueada a 12,00 metros de la arista de la calzada de la carretera C-812.

7.- Aparcamientos.

Como mínimo dispondrá dentro del perímetro de la parcela de un aparcamiento por cada cien (100) m² construidos (salvo que una normativa más restrictiva obligue a un mayor número de plazas).

8.- Basuras.

Se estará en lo que disponga la Ordenanza al respecto el Exmo Ayuntamiento de San Bartolome de Tirajana. En cualquier caso debe de estar garantizado que los residuos sólidos sean retirados y que estos sean depositados en vertederos autorizados.

9.- Jardines.

Con carácter general se autorizan las construcciones ligeras o propias de jardín (pérgolas, barbacoas, etc.) de acuerdo con lo establecido en la Normativa General, en el espacio libre de las parcelas, debiendo éste incluir, en su tratamiento, una superficie ajardinada no inferior la 50% de su superficie libre. Se toleraran, así mismo, las piscinas y pequeños estanques o fuentes. El tratamiento de los muros necesarios en los escalonamientos que haya que realizar para la ejecución de la parcela urbanizada, deberá ser mediante revestimiento de piedra del lugar, que preferentemente se tratarán con plantas trepadoras.

10.- Abastecimiento de agua.

Todo edificio o conjunto de ellos deberá disponer en el interior de su parcela de depósito o aljibe con capacidad mínima de reserva de cinco (5) días de carencia, en base a 200 litros por cama y día.

5.2.2.- CAMPO DE GOLF.

1.- Comprende las parcelas: G-1 a G-5.

2.- Condiciones de Uso.

2.1.- Uso permitido: Campo de golf.

2.2.- Usos tolerados: Deportivo, almacenes, talleres y aparcamientos, depósitos de abastecimiento y agua de riego.

2.3.- Usos prohibidos: todos los restantes.

2.4.- En el área afectada por la servidumbre de protección de las parcelas G-1 y G-2 los usos permitidos y tolerados serán los contemplados en los artículos 25 y 26 de la Ley 22/1988 de Costas y 45 y 46 del Reglamento de dicha Ley.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Edificabilidad máxima: 1.300 m²

3.2.- Altura máxima: 2 plantas.

3.3.- Altura de cornisa: 7,00 mts.

3.4.- Altura de coronación: 8,50 mts.

3.5.- Construcciones sobre cubierta: Las permitidas en las Normas Generales.

4.- Condiciones de la parcela.

4.1- Parcela mínima: Las establecidas en el parcelario.

5.- Condiciones de ocupación y posición de la edificación.

5.1.- Retranqueos: A vial 5,00 m.; 3,00 a linderos.

6.- Condiciones estéticas.

6.1.- Fachadas: Serán revestidas o enfoscadas, pintadas en tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas y blancos. Se prohíbe pintar los revestimientos de piedra natural.

6.2.- Cubiertas: Se recomienda la utilización de cubiertas inclinadas con al menos cuatro planos de inclinación distintos, cubiertos necesariamente de por tejas.

6.3.- Carpintería: Será en general de madera barnizada o pintada, permitiéndose la utilización de carpinterías de aluminio anodizado o lacado y las de PVC.

6.4.- Cerramiento de parcela: Estará constituido por una parte maciza y una altura de verja y/o seto, no podrá sobrepasar 3,00 m. de altura total, siendo la altura de la base o muro no superior a 0,80 m. sobre acera y revestido al menos por la cara exterior con piedra natural.

La línea de cerramiento de las parcelas deberá retranquearse a 35,00 metros de la arista exterior

de la calzada mas próxima de al autopista GC-1 y 12,00 de la farista exterior de la carretera C-812.

7.- Basuras.

Se estará en lo que disponga la Ordenanza al respecto el Exmo. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. En cualquier caso debe de estar garantizado que los residuos sólidos sean retirados y que estos sean depositados en vertederos autorizados.

8.- Jardinería y revegetación.

Distinguiremos entre lo que son propiamente los "hoyos del campo de golf y el espacio existente entre estos.

La vegetación de la zona ocupada por los hoyos estará básicamente compuesta de plantaciones de césped. Se recomienda que la superficie cubierta por césped sea la mínima posible, debido principalmente a la gran demanda de agua para su mantenimiento, aún cuando estas deberán ser obligatoriamente aguas depuradas para riego.

En las áreas no ocupadas por los hoyos se intentará recuperar la vegetación xerofítica propia de la zona y especies vegetales autóctonas, esto aportará una notable mejora estética del paisaje.

Las especies seleccionadas son:

- Arboles.

Palmeras canaria (Phoenix canariensis).

- Arbustos.

Tabaiba amarga (Euphorbia obtusifolia).

Cardón (Euphorbia canariensis).

Tabaiba dulce (Euphorbia balsamifera).

Verode (Senecio kleinia).

Tanto los árboles como los arbustos se plantarán mezclados, sin seguir formas geométricas.

5.2.3.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

1.- Comprende la parcelas: V-1 a V-5.

2.- Condiciones de Uso.

2.1.- Uso permitido: Zonas verdes públicas.

2.2.- Usos tolerados: Deportivos, pequeñas edificaciones para cuartos de herramienta y jardinería, estaciones transformadores, depósitos y conducciones.

2.3.- Usos prohibidos: todos los restantes.

2.4.- En el área afectada por la servidumbre de protección los usos permitidos ó tolerados serán los contemplados en los artículos 25 y 26 de la Ley 22/1988 de Costas y 45 y 46 del Reglamento de dicha Ley.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Edificabilidad máxima: 30 m²

3.2.- Altura máxima: 1 plantas.

3.3.- Altura de cornisa: 3.5 mts.

3.4.- Altura de coronación: 4,50 mts.

3.5.- Construcciones sobre cubierta: Las permitidas en

las Normas Generales.

4.- Condiciones de la parcela.

4.1.-Parcela mínima: Las establecidas en el parcelario.

5.- Condiciones de ocupación y posición de la edificación.

5.1.- Retranqueos: A vial 5,00 m.; 3,00 a linderos.

6.- Condiciones estéticas.

6.1.-Fachadas: Serán revestidas o enfoscadas, pintadas en tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocres, sienas y blancos. Se prohíbe pintar los revestimientos de piedra natural.

6.2.- Cubiertas: Se recomienda la utilización de cubiertas inclinadas con al menos cuatro planos de inclinación distintos, cubiertos necesariamente por tejas.

6.3.-Carpintería: Será en general de madera barnizada o pintada, permitiéndose la utilización de carpinterías de aluminio anodizado o lacado y las de PVC.

7.- Basuras.

Se estará en lo que disponga la Ordenanza al respecto el Exmo Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. En cualquier caso debe de estar garantizado que los residuos sólidos sean retirados y que estos sean depositados en vertederos autorizados.

8.- Jardinería y revegetación.

En estas zonas se seguirán los mismos criterios establecidos para la revegetación de Espacios Libres, seleccionándose las mismas especies.

La ejecución de los viales traerá consigo la aparición de desmontes y terraplenes. Estos se revegetaran, recomendándose que se haga con una especie de tipo tapizante, la llamada flor de cuchillo (*Mesembryanthemum acinaciformis*) en sus diferentes variedades de jardinería.

Los muros tanto los estructurales como los ornamentales deberán estar acabados en piedra natural de la zona.

TITULO VI.- NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

CAPITULO I.

6.1.- CODICIONES EXIGIBLES A LAS NORMAS DE DESARROLLO.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial conforme la legislación vigente se establece que: toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento exigirá la previa delimitación de un polígono, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación.

6.1.1.- Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, referida a suelo apto para urbanizar, exigirá con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de un polígono de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, a fin de garantizar su desarrollo y el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación concretando los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

El polígono es la unidad operativa para la ejecución del planeamiento a la cual se remite y de la que depende la aplicación de las restantes técnicas propias de la gestión urbanística, su superficie puede coincidir con la del ámbito del Plan Parcial.

Su significación jurídica es doble:

- a) Delimitar el ámbito territorial una actuación urbanística que ha de ser viable técnica y económicamente.
- b) Definir el marco territorial en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido normal del derecho de propiedad urbanística, conforme a lo estipulado en la Ley 8/1990.

La determinación y delimitación de polígonos, se llevar a cabo con arreglo a lo previsto por los Art. 83 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.1.2.- Sistema de Actuación.

Se establece el sistema de compensación para el sector, como sistema de actuación entre los especificados en la Sección 2ª, Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo y 157 y siguientes del Reglamento de Gestión.

La ejecución del presente Plan Parcial se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de compensación, previsto por los art. 157 de Reglamento de Gestión y siguientes, y la Ley sobre Régimen del Suelo (art. 157 a 161), siendo su promotor Hijos de Francisco López Sánchez S.A.

6.1.3.- Proyecto de Compensación.

De acuerdo con lo regulado por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión en su artículo 172 y siguientes, el

Proyecto de Compensación es el instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la Ordenación, en este caso innecesario en este extremo pues se trata de un solo propietario, en el Sistema de Compensación, de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación. En el Proyecto de Compensación se deberá efectuar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan.

CAPÍTULO II

6.2.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

6.2.1.- Clases de Instrumentos.

El desarrollo, de este Plan Parcial, se realizará mediante intervenciones directas de ejecución sobre los elementos integrantes del plan, tal y como aparecen definidos o a través de instrumentos urbanísticos que puedan, o deban, complementar los actuales elementos, sin alterar la estructura general del plan.

Estos instrumentos podrán ser:

- a) Estudios de Detalle.
- b) Parcelaciones Urbanísticas.

6.2.2.- Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan Parcial.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a. El señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las

especificaciones del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalles mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Los Estudios de Detalle se formularán en los

casos en que así aparece determinado por el presente P.P. o cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno, por propia iniciativa o propuesta de interesados, en atención a la conveniencia urbanística. Las determinaciones de la documentación de los Estudios de Detalle serán como mínimo las que señala el art. 66 RP. además de las que puedan ser requeridas en atención al objeto perseguido atendiendo a la finalidad específica de su ordenación.

6.2.3.- Parcelaciones Urbanísticas.

Se entiende por parcelación urbanística toda división, agrupación o, en general, modificación de la trama parcelaria vigente, sobre las que se opere con finalidad urbanística. Si una parcelación urbanística implicase variación en la distribución de beneficios o cargas derivados del

planeamiento, en un determinado ámbito de gestión deberá, para ser aprobada, complementarse con el instrumento pertinente que asegure la distribución equitativa de los mismos.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo apto para urbanizar, hasta que esté definitivamente aprobado el Plan Parcial.

El proyecto de parcelación incluirá toda la documentación técnica necesaria para la realización de la parcelación urbanística que se pretenda.

6.2.4.- Modificaciones Toleradas a la Parcelación.

Se tolerará la agregación de parcelas colindantes, siempre que esta suponga la suma de dos, o más, parcelas completas de las previstas por el P.P., o la parcelación conjunta, y que no conlleve modificación de los linderos perimetrales de la nueva parcela, así obtenida.

Se admitirá la segregación de parcelas siempre que sea permitida en la normativa particular de la parcela y en las condiciones que esta establezca.

CAPÍTULO III

6.3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

6.3.1.- Clases de proyectos.

Para la ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y de este Plan Parcial, será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución, en los siguientes tipos:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

6.3.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

El proyecto técnico deberá definir de modo completo, y preciso, todas y cada una de las obras e instalaciones, de forma que, lo proyectado, pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.

Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones del Plan, o figura de planeamiento que desarrolle.

Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones, de detalle, exigidas por las características del suelo y subsuelo, si de los estudios geotécnicos que se efectuasen se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.

Los proyectos se estructuran, documentalmente, en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de Condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles, según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Normas, Ordenanzas Complementarias y Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.

Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedar incorporado a Esta como condición material de ejecución de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

6.3.3.- Definición y tipos de proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el presente Plan.

Los proyectos de urbanización podrán ser integrales o parciales, según que su ámbito se identifique con el completo

del presente P.P., y lo desarrolla de forma integral, o se corresponda con segregaciones de partes del proyecto general, en varios proyectos parciales, en cuyo caso, se exigirá la coordinación necesaria de cada parte con las restantes y su acuerdo con las directrices municipales.

6.3.4.- Contenido documental de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras a ejecutar. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1/1000 que refleje los límites del Plan, la situación de las obras, los límites los espacios viales (la ejecución), los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o
- b) Plan de obras detallado, en el que se refleje tanto al plazo final de ejecución, como los parciales de cada una de las previstas en el proyecto para las distintas fases, coincidentes con lo determinado por el Plan de Etapas del presente P.P.
- c) Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura que deberán ser sellados por los servicios técnicos de la entidad suministradora de que se trate (telefonía, electricidad, agua, etc.).

En coherencia con el criterio general de este natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posibles. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:

- a) Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previo a las obras.
- b) Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten (o deben someterse) las parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que, dentro de estas no se produzcan alteraciones excesivas de sus perfiles naturales.

6.3.5.- Definición y tipos de proyectos de edificación.

El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:

- a) Obras en los edificios (de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
- b) Obras de nueva edificación (de construcción, sustitución, nueva planta o ampliación).

6.3.6.- Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.

A los efectos de este Plan, se entiende por otras actividades urbanísticas todos aquellos, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en los apartados anteriores, que se acometan, con independencia de los proyectos que en ellas se contemplen.

6.3.7.- Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias por la Normativa Municipal o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento. Su documentación mínima comprenderá Memoria descriptiva, Planos y Presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

CAPITULO IV.

...El t. b.

6.4.- DETERMINACIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

6.4.1.- El Derecho de Edificación.

Se ejercitará previa obtención de las correspondientes licencias - que habrán de solicitarse dentro de los plazos señalados al efecto- una vez las respectivas parcelas adquieran la condición de solar, o se garantice la ejecución de la urbanización simultáneamente con la edificación, de la forma que determina el artº 41 del Reglamento de Gestion Urbanística.

6.4.2.- Cargas Debidas a Infraestructura y Servicio.

Para el ámbito del presente P.P. las cargas y obligaciones en relación con la infraestructura, servicios en función de lo establecido en el Capítulo III del Reglamento de Gestión:

- a) Construcción de la red viaria completa, redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, hidrantes, alumbrado publico y teléfono. Incluso plantación de arbolado con alcorques en las vías públicas.
- b) Construcción de la infraestructura relativa al almacenamiento de agua potable y conexiones con la red general del territorio, en el Sector.

- c) Construcción de las estaciones de transformación y redes, en alta y baja tensión, y conexiones con la red general del territorio, en el Sector.
- d) Construcción de la red de aguas pluviales.
- e) Construcción de depósito de abastecimiento de agua potable y riego y conexiones con la red general del territorio, así como de la infraestructura de hidrantes contra incendios, del sector.
- f) Construcción de la caseta centralizada de la red de alumbrado público y conexiones con las Estaciones de Transformación del Sector.
- g) Construcción de la red de riego para jardinería pública y estación centralizada, para control de la misma, en el sector.

Todo ello sin perjuicio del derecho del promotor a reintegrarse de los costes de las redes de los distintos servicios, con cargo a las respectivas compañías suministradoras y concesionarias; conforme establece el artº. 155 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artº 59.2 del Reglamento de Gestión.

6.4.3.- Obligaciones Derivadas de la Ejecución y Conservación.

Como consecuencia de la obra urbanizadora, el Promotor asumirá las obligaciones que se relacionan a continuación:

1. Comprometerse a mantener, conservar y restaurar la

urbanización durante el período de ejecución de la misma, siendo de su cuenta y riesgo los gastos que ello le ocasione y sin perjuicio de los pactos subrogatorios que pudieran concertarse entre el promotor actual y subsidiarios terceros en el polígono de actuación.

1ª La relación entre el promotor y los propietarios o terceros promotores, se hará por la integración en una Entidad de Conservación y se determinarán sus cuotas en función de la participación que tuviesen fijada, o la que fuese fijada por la posterior Entidad de Conservación. Si se hubiese llevado a cabo regímenes de propiedad horizontal, la contribución en la referida obligación de conservación, mantenimiento y restauración de la por los propietarios, se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignado en cada comunidad.

2º Durante la ejecución de los trabajos, los propietarios deberán extremar el celo en orden a lograr el mayor ornato de la zona afectada, así como la seguridad del personal de operarios, y visitantes.

Deberá controlar entre otro:

- Los movimientos de tierras.
- Los vertidos de escombros, garantizando que estos sean depositados en vertederos autorizados.
- Que los residuos contaminantes sean recogidos por un receptor autorizado.

3°. Se establece un servicio de vigilancia nocturna y festiva que atienda ^{al} suficientemente el área de actuación, disponiendo de los medios materiales de señalización y protección.

De los gastos producidos en el mantenimiento de la Urbanización, serán asumidos por el Ayuntamiento: los de limpieza y recogida de basuras, el alumbrado público y agua de riego para las zonas verdes públicas. Los restantes servicios de mantenimiento y conservación de la Urbanización serán asumidos por la Entidad de Conservación, colaboradora del Ayuntamiento en la prestación de estos servicios. Para hacer frente a los gastos ocasionados por la prestación estos servicios el Ayuntamiento aportará a la Entidad colaboradora medios económicos proporcionales a la dimensión de la Urbanización, tomándose como base para el cálculo de ésta aportación el costo medio de la prestación de estos servicios en otras urbanizaciones dentro del Municipio.

Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos se materializarán desde el momento en que se apruebe definitivamente el Proyecto de Compensación, en caso de que se produjesen transmisiones de dominio, en el transcurso de la tramitación, las obligaciones de cesión nacen desde el instante en que por cualquier medio lícito, el promotor subsidiario adquiriese el pleno dominio de los terrenos afectados por el P.P.

Tanto en un supuesto como en otro, la formalización de las cesiones previstas, previa segregación, se elevarán a escritura pública otorgada a favor de los propietarios a

favor del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, que actuará, representado "al" efecto; por el Sr. Alcalde-Presidente.

CAPITULO V.

6.5.- NORMAS DE TRAMITACION.

6.5.1.- Trámites Regulados.

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo reguladas, de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley de Suelo y sus Reglamentos, con lo que se disponga en las Normas Subsidiarias, en este Plan Parcial, o sus instrumentos de gestión, y por cuantas ordenanzas o instrucciones de aplicación al ámbito sean aprobadas por el Ayuntamiento.

6.5.2.- Actos Sujetos a Licencia Urbanística.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el art. 242 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el suelo, o el subsuelo, que implique, o requiera, alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes. Según figuran el siguiente listado con carácter enumerativo y no limitativo:

a) Parcelaciones y reparcelaciones.

b) Obras de urbanización y movimientos de tierra de

parcelas.

- c) Obras de edificación en todos sus tipos, así como actividades complementarias a éstas.
- d) Primera utilización u ocupación de inmuebles y locales y modificación del uso de los mismos.
- e) Tala o corte de especies vegetales.
- f) Extracción de áridos, rocas o tierras.
- g) Instalación de redes de servicio, o su modificación.
- h) Colocación de soportes publicitarios visibles desde espacios públicos.
- i) La modificación de uso de los edificios e instalaciones en general.
- j) La apertura de locales destinados a espectáculo o uso público, como comercios, bares, restaurantes, discotecas, instalaciones en general.
- k) Las instalaciones de talleres, almacenes o industrias, cualquiera que sea el tipo, tamaño y categoría.
- l) Las instalaciones y vallados de cualquier tipo y fin, salvo que se encuentren detallados como obras a ejecutar en proyectos de edificación o urbanización con licencia ya concedida.
- m) Las instalaciones de motores fijos de cualquier potencia en comercios, viviendas, edificios y locales

públicos en general.

...si

CAPITULO VI.

6.6.- COMISION DE SEGUIMIENTO.

6.6.1.- Se crea la Comisión de Seguimiento del Plan Parcial "Golf Meloneras" que tomará carácter de colaboradora del Ayuntamiento en el ejercicio inspector.

6.6.2.- Composición de la Comisión de Seguimiento.

La Comisión de Seguimiento estará compuesta por tres (3) técnicos superiores, elegidos por el Promotor.

6.6.3.- Tramite regulador de la revisión.

Todos los casos se consideran mediante un proceso de revisión que tiene por objeto determinar los méritos y cualidades finales de cualquier tipo de nueva construcción o modificación.

Todas las propuestas presentadas a Revisión habrá de constar, al menos, de cuatro (4) juegos completos del proyecto visado por el correspondiente Colegio Profesional correspondiente.

La Comisión de Seguimiento tendrá la potestad de aprobar o rechazar cualquier propuesta, así como solicitar los documentos o el material adicionales que considere necesario para esclarecer las características del proyecto presentado, antes de tomar cualquier decisión respecto al mismo.

6.6.4.- Estipulaciones generales.

a) Periodo de deliberación.

Por lo general los documentos presentados para su Revisión Final, serán examinados por la Comisión en un plazo no superior a veinticinco (25) días hábiles a partir de su presentación.

Una vez tomada la decisión, la Comisión se la notificará al solicitante por escrito, en un plazo no superior a diez (10) días. La comunicación del resultado irá acompañada por dos juegos completos de los documentos presentados.

Si la revisión no se llevara a cabo en los plazos especificados más arriba, solo se considerará aceptada por silencio positivo, a los treinta (30) días hábiles contados a partir de la presentación del proyecto.

b) Cuota de revisión.

Todos los proyectos presentados para su revisión habrán de abonar una cuota que contribuirá a pagar los gastos de esta. Cada solicitud de revisión deberá ir acompañada de un cheque a nombre de : Comisión de Seguimiento "Golf Melone-ras", por los conceptos siguientes:

1.- La cuota de examen para modificaciones parciales de proyectos ya existentes no podrá ser superior al cuatro por mil del presupuesto de ejecución material.

2.- La cuota de examen para proyectos completos nuevos, no podrá ser superior al dos por mil del presupuesto de

ejecución material.

El Promotor queda facultado para incrementar estas

cuotas, a petición de la Comisión de Seguimiento con carácter general, siempre que ello sea necesario para sufragar los gastos incurridos por los peritos o profesionales cuya colaboración se haya solicitado.

Los promotores individuales serán responsables de cualquier otro gasto en que se incurra durante el proceso de revisión.

c) Repuisitos oficiales.

Los promotores de proyectos individuales, deberán someterlos previamente a la aprobación de la Comisión de Seguimiento, siguiendo los pasos descritos anteriormente, antes de procurarse la obtención de los permisos oficiales.

d) Interpretación.

Los criterios contenidos en esta normativa pretenden conservar el sentido de unidad y coherencia de la Urbanización "Golf Meloneras", concebida como un conjunto.

Solo los miembros de la Comisión de Seguimiento quedan facultados para interpretar estas Ordenanzas y para decidir que proyectos contribuyen o no al logro de las metas.

6.6.5.- Aprobación de la Comisión.

La aprobación oficial para cualquier proyecto de "Golf Meloneras" consiste en la aprobación por la Comisión de

Seguimiento y permiso final expedido por los organismos competentes de la jurisdicción nacional, regional o municipal.

Es preceptivo el informe previo de la Comisión de Seguimiento para la solicitud de licencia

CAPITULO VII.

PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

7.1.- Protección de yacimientos arqueológicos.

Se regirá de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Protección del Patrimonio Histórico Español.

Dentro del ámbito del Plan se encuentran catalogados cinco yacimientos o estructuras arqueológicas, estas se referencian en la documentación gráfica del Plan.

No obstante y antes de comenzar las obras de urbanización deberán ser perfectamente localizadas, acotadas y señalizadas sobre el terreno; el acotamiento del área se deberá efectuar mediante un vallado, éste se situará a una distancia no inferior a cinco (5) metros de la fachada o borde exterior de la estructura o yacimiento.

Dentro de éstas áreas acotadas se permitirá realizar ninguna actuación sin que previamente se establezca un plan de recuperación y conservación del yacimiento, dicho plan deberá ser elaborado conjuntamente por la Inspección Insular de Patrimonio Histórico de las Consejería de Cultura del Cabildo Insular de Gran Canaria y Los Promotores del Plan.

7.2.- Nuevos yacimientos arqueológicos.

Si durante la ejecución de las obra de urbanización o edificación aparecieran nuevos restos arqueológicos distintos a los catalogados, éstas se paralizaran en el área que se presume afectada, debiendo el director de las obras informar de forma inmediata a la Inspección Insular de Patrimonio Histórico Artístico, quien procederá de con la vigente legislación sectorial.

7.3.- Conservación de los yacimientos.

En tanto en cuanto no se establezca un plan de recuperación y conservación de los yacimiento arqueológicos catalogados, serán Los Promotores, y una vez concluidas las obras de urbanización el Ayuntamiento de San Bartolomé, al estar todas ellas localizadas en Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

7.4. Catalogo de yacimientos.

Dentro del ámbito territorial del Plan se encuentran cinco estructuras o yacimientos arqueológicos, de acuerdo con la Carta Arqueológica de San Bartolomé de Tirajana realizada por el Museo Canario. Se incluyen anexo a esta punto las fichas correspondientes a cada uno de éstos yacimiento, que se localizan en el interior de las siguientes parcelas:

PARCELA V-3 Cueva enterramiento Ref: 000
PARCELA V-4 Estructura de piedra seca Ref: 001
PARCELA V-4 Estructura de piedra seca Ref: 003
PARCELA V-4 Estructura de piedra seca (casa) Ref: 004
PARCELA V-4 Estructura de piedra seca (casa) Ref: 005

Las Palmas de Gran Canaria, Julio de 2000

EL INGENIERO DE CAMINOS

J. La Roche

Fdo: José La Roche Brier

La Consejera de Política Territorial por
Orden Departamental de fecha **23 ABR. 1999**
acordó la aprobación definitiva del presente
expediente. **26 ENF 2001**
Las Palmas de G.C., a de de 19....

