

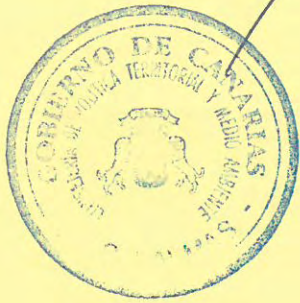
EL PORTAL DEL TABLERO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
DEL POLIGONO T-8 DE NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

3

ordenanzas reguladoras

promotor: planning city s.a.
juan fco medina hernandez, dr arquitecto

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 29 OCT. 1996 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

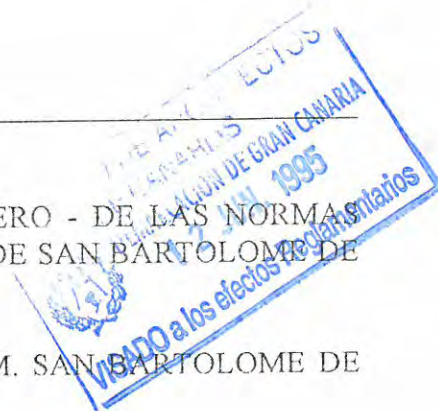


[Handwritten signature]

PLAN PARCIAL: "EL PORTAL DEL TABERO"
POLIGONO T-8, SECTOR DEL TABLERO - DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE
TIRAJANA

SITUACION: EL TABLERO DE MASPALOMAS, T.M. SAN BARTOLOME DE
TIRAJANA

PROMOTOR: PLANNING CITY S.A.



EXP-639

DOCUMENTO Nº 3 - ORDENANZAS REGULADORAS

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana, a _____ d. _____ de 1996.
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96.

PLAN PARCIAL: "EL PORTAL DEL TABERO"
POLIGONO T-8, SECTOR DEL TABLERO - DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE
TIRAJANA

SITUACION: EL TABLERO DE MASPALOMAS, T.M. SAN BARTOLOME DE
TIRAJANA

PROMOTOR: PLANNING CITY S.A.

EXP-639

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIAS DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- OBJETO, AMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 1.- El presente Plan Parcial "El Portal del Tablero" tiene por objeto desarrollar al Polígono T-8, conforme a las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 22 de Julio de 1.986.

ARTICULO 2.- El ámbito territorial del Plan Parcial se define en los Planos y tiene una superficie de 119.400 m2.

ARTICULO 3.- La presente Ordenanza se aplicará para la regulación de todo tipo de actividad urbanizadora, de parcelación, de edificación, de tratamiento de espacios libres, públicos y privados y la utilización de los edificios comprendidos en el ámbito del Plan. Todos los documentos del Plan Parcial tienen el carácter de complementarios de estas Ordenanzas, dentro de la finalidad de desarrollo de los mismos.

ARTICULO 4.- La vigencia del Plan será por plazo indefinido y la modificación de su contenido sólo será posible mediante la tramitación de un documento de revisión de igual o superior categoría.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 5.- El presente trabajo se ha desarrollado de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias, adaptándolas al contenido del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/92), y contiene los documentos previstos en este último texto legal.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



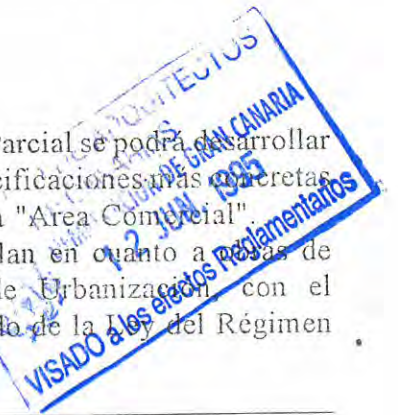
EL SECRETARIO GENERAL,

San Bartolomé de Tirajana, a

p. d.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/54, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

- ARTICULO 6.- Para completar las determinaciones del Plan Parcial se podrá desarrollar un Estudio de Detalle, con el fin de fijar especificaciones más concretas en la ordenación de volúmenes de la parcela "Area Comercial".
- ARTICULO 7.- Para materializar las determinaciones del Plan en cuanto a obras de infraestructura se realizará el Proyecto de Urbanización, con el contenido especificado en el Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo.



CAPITULO III.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

- ARTICULO 8.- La ejecución del Plan Parcial se efectuará por el sistema de compensación conforme con lo establecido en el articulado del T.R. de la L. S. (RDL 1/92)
- ARTICULO 9.- Para la ejecución del Plan Parcial se constituirá la Junta de Compensación.
- ARTICULO 10.- La Junta de Compensación será responsable de la ejecución del Plan Parcial, en cuanto a la equidistribución del aprovechamiento urbanístico entre los propietarios derechohabientes, como de formalizar la cesión obligatoria al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana del 15 % del aprovechamiento urbanístico no afecta a los propietarios.
- ARTICULO 11.- La Junta de Compensación formalizará asimismo las cesiones gratuitas establecidas en el Plan Parcial.
- ARTICULO 12.- La Junta de Compensación ejecutará las obras de urbanización, con cargo a los propietarios, dentro del plazo de 4 años a partir de la constitución de la Junta de Compensación, conforme se especifica en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial. Ello supone una primera etapa de un año de duración y una segunda etapa de tres años.
- ARTICULO 13.- Los propietarios de las parcelas, ejecutarán la edificación los mismos dentro del plazo de 4 años contados a partir de la finalización de las obras de urbanización.

CAPITULO IV.- VIGILANCIA DEL PLAN PARCIAL

- ARTICULO 14.- Las Ordenanzas del Plan Parcial y el resto de documentos como complementarios de aquellas tendrán carácter de obligatoriedad a partir del momento en que sea por el organismo competente, obligando las mismas tanto a los organismos competentes para su control y ejecución como aquellas personas físicas o jurídicas llamadas a observar su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en su destino y uso como su aprovechamiento.
- ARTICULO 15.- El Ayuntamiento velará por el cumplimiento del Plan Parcial, ejerciendo las potestades que le son propias. Se adoptarán como medidas defensivas del Plan Parcial la declaración, mediante los

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/96, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4-08-95 y provisionalmente el día 9-02-96

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

P. d.



oportunos expedientes, de la invalidez de los actos contra el mismo, la responsabilidad patrimonial de los infractores conforme al T.R. de la L.S., con la aplicación de las sanciones que establece el Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTICULO 16.-

La Junta de Compensación y los propietarios de parcelas serán directamente responsables, frente a la Administración, de la urbanización y ejecución de la edificación de los solares, la cual podrá expropiar aquellos de sus derechos al aprovechamiento urbanístico, a la edificación y al uso de la urbanización, actuando conforme a lo previsto en los Art. 52 y 57 del T.R. de la L.S.

CAPITULO V.- DEFINICION DE CONCEPTOS

51 ARTICULO 17.-

A los fines de regulación de las materias contenidas en las presentes Ordenanzas los conceptos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en la siguiente relación:

- **Parcela:** Terreno apto o no para edificación, definido por límites geoméricamente concretos.

- **Solar:** Parcela de suelo urbano apta para edificación por reunir los requisitos legales, y los condicionantes del presente Plan Parcial.

- **Alineación oficial:** Límites que separan los solares o parcelas de los espacios públicos destinados a vías o plazas, según se define en el Plano de Alineación correspondiente.

- **Parcela mínima:** La superficie mínima de solar para poder edificar según la Norma Particular de la zona en que se ubica.

- **Superficie ocupado por la edificación:** La encerrada por una poligonal proyección sobre el plano horizontal de todas las superficies forjadas, cualquiera que sea su función o destino, excepto aleros de tejados.

- **Ocupación máxima de parcela:** Porcentaje máxima que puede alcanzar la superficie ocupada por la edificación respecto a la superficie total de la parcela.

- **Superficie construida:** La superficie cerrada por las líneas perimetrales de las fachadas exteriores e interiores bajo forjado, y en su caso los ejes de las medianeras en todas las plantas del edificio, exceptuando los sótanos que computarán como superficie construida.

- **Edificabilidad de la parcela:** Relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela.(m²/m²).

- **Alineación de fachada:** Límite a partir de la cual pueden levantarse las edificaciones.

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

- **Retranqueo:** Distancia ortogonal entre linde de la parcela y muro de cerramiento de la edificación.

- **Altura de la edificación:** Distancia comprendida entre el suelo y la

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,
p. 24

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

intersección del plano vertical de la fachada en cualquier punto de la misma con el plano inferior de forjado de cubierta.

- **Alturas máximas:** La correspondiente para cada parcela especificada por la Ordenanza Particular de la zona en que se aplica. Se determinará de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) Se medirá sobre las verticales trazadas en la fachada desde el nivel del pavimento más bajo hasta la cota inferior del último forjado, o cumbre en su caso, cuando la altura se refiere a la superficie del terreno. El sótano o semisótano no contará siempre que no sobresalga más de 1 m sobre el terreno.

b) Se medirá por la altura existente entre el plano inferior del forjado de cubierta, o cubrera en su caso, a la línea de rasante en la calle, cuando así se especifica en la Norma particular de la zona.

- **Número de plantas de la edificación:** Se medirá por el número de superficies horizontales útiles superpuestas que corta la vertical en cualquier punto, excluyendo sótanos y semisótanos.

- **Altura libre:** Distancia entre plano superior e inferior de los forjados continuos superpuestos.

- **Semisótano:** Será toda planta de edificación cuyo forjado superior no sobresalga más de 1 m en todos los puntos en contacto con la edificación.

- **Sótano:** Toda planta de edificación dispuesta de modo que la cara inferior de su forjado superior se encuentra por debajo de la línea de encuentro del terreno con la edificación.

- **Cuerpos volados:** Cuerpos de edificación que sobresalen de la línea o alineación marcada por las ordenanzas.

- **Aleros:** Borde inferior del tejado o cubierta que sobresale del muro perimetral de cierre de un volumen computable como edificable.





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



EL SECRETARIO GENERAL,

San Bartolomé de Tirajana

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94 aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4/08/95 y provisionalmente el día 9.02.96



Nº TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Nº CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO - USOS GENERALES

Nº ARTICULO 18.- El suelo del presente Plan Parcial tiene la calificación de "suelo apto para urbanizar" conforme a las Normas Subsidiarias Municipales de San Bartolomé de Tirajana.
La aprobación de este documento y la ejecución de las obras de urbanización previstas convertirá al mismo en "suelo urbano".
Conforme a las Normas Subsidiarias este suelo tendrá un uso general único, RESIDENCIAL PERMANENTE, previsto para la población con residencia estable en el Municipio.

Nº CAPITULO II. CLASIFICACION DEL SUELO - USOS PORMENORIZADOS

Nº ARTICULO 19.- Se ha dividido al territorio comprendido en el Plan Parcial en las siguientes zonas diferenciadas según su uso:

1.- AREAS EDIFICABLES

- 1.1.- Residencial permanente
 - 1.1.1. VP Vivienda imifamiliar pareada
 - 1.1.2. VH Vivienda unifamiliar en hilera
 - 1.1.3. VE Vivienda unifamiliar escalonada en ordenación compacta
 - 1.1.4. VB Viviendas agrupadas en bloque
- 1.2.- Equipamiento general
 - 1.2.1. Area comercial
 - 1.2.2. Estación de Servicios
- 1.3.- Reservas dotacionales
 - 1.3.1. Zona de equipamiento docente
 - 1.3.2. Zona de equipamiento socio-cultural
 - 1.3.3. Zona deportiva
- 1.4.- Zona de Servicios de Infraestructura: CATV y TRAF0

2.- ZONAS NO EDIFICABLES

- 2.1. Red viaria
- 2.2. Sistema de espacios libres
 - 2.2.1. Urbanos
 - 2.2.2. Verde de protección de autopista

La relación detallada de normas específicas aplicables a cada zona se



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



San Bartolomé de Tiraján, a ...
 EL SECRETARIO GENERAL,

San Bartolomé de Tiraján, a ...

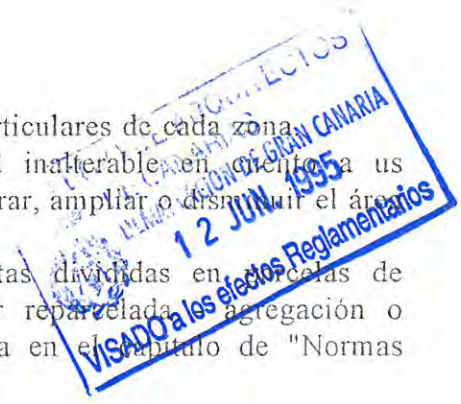
DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/54, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 1-08-95 y provisionalmente el día 9-02-96

ND

ARTICULO 20.-

detallará en el Capítulo de Normas Particulares de cada zona.
Cada zona se considera una unidad inalterable en cuanto a sus condiciones de suyo, no pudiéndose alterar, ampliar o disminuir el área de las mismas.

Cada zona edificable de las previstas divididas en parcelas de características homogéneas podrá ser reparcelada, agregación o subdivisión - cuando quede permitida en el capítulo de "Normas particulares para cada zona".



ND

CAPITULO III. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ND

ARTICULO 21.-

No se podrá edificar ninguna parcela hasta que la misma no haya adquirido la calificación de "solar", es decir, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras de la vía a la que la parcela de frente.

No obstante a lo anterior, el propietario podrá solicitar permiso de ejecución simultánea de las obras de edificación con las de urbanización, contrayendo el compromiso de no hacer uso de la misma al no disponer de "Licencia de Uso" de la edificación hasta que no sean ejecutadas aquellas obras y recibidas por los organismos correspondientes.

Adquirida la calificación de "Suelo Urbano", los propietarios de las parcelas tendrán derecho a la edificación y su disfrute y la obligación de su mantenimiento y de los elementos urbanísticos comunitarios; para el disfrute de la edificación estarán obligados a la ejecución previa de las obras de edificación conforme a licencia, solicitud y obtención de "Licencia de Uso de la Edificación", dentro de los plazos establecidos en el Anexo - Art. 105, llevando el incumplimiento de los mismos a la actuación de los Organos Urbanísticos Administrativos aplicando las sanciones legalmente establecidas en el T.R. - L.S. (R.D.L 1/92).

RECIBIDO a los efectos del Reglamento de Procedimiento de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de las Islas Canarias
15 JUN 1996

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4-08-96 y provisionalmente el día 9-02-96.

San Bartolomé de Tirajana, a _____ de _____ de _____
EL SECRETARIO GENERAL,



51

TITULO III. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.- CONDICIONES DE VOLUMEN



ARTICULO 22.- Alineaciones oficiales:
Definen la parcela edificable. Las alineaciones exteriores y rasantes que definen los límites de la parcela edificable respecto a la red viaria y espacios libres están definidos en los Planos de Definición Geométrica: Alineaciones y Rasantes.

ARTICULO 23.- Altura máxima de la edificación:
Se define por el número de plantas o distancia vertical. Deberán respetar las dos.
La distancia vertical se tomará desde la rasante natural del terreno sobre el que se asienta el edificio hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
En la medición del número de plantas se incluirán las plantas bajas con soportales. No se incluirán los sótanos y los semisótanos.

ARTICULO 24.- Construcciones por encima de la altura máxima:
Sólo se permite remates de chimeneas con una altura de 1 m sobre el faldón de cubierta.

ARTICULO 25.- Altura mínima de pisos:
La altura mínima libre interior en espacios habitables será de 2,50 m. En espacios no habitables podrá reducirse a 2,20 m.

ARTICULO 26.- Cuerpos volados:
- En viviendas y edificaciones de dotaciones se aplicará las siguientes Normas:
Sobre las líneas definatorias del retranqueo sólo podrán volar aleros con un vuelo máximo de 60 cm.
Entre las líneas de retranqueos y muros de cerramiento podrán volar balcones o voladizos, que no podrán ser superior al 10 % de la superficie de la planta de forjado en que se apoyan.
- En Area Comercial se permitirán vuelos tipo "marquesina" de hasta 5 m sobre el plano de fachada.
- En la Estación de Servicios se observarán las mismas condiciones de vuelos que en viviendas para los edificios complementarios, quedando libre de delimitación la superficie a cubrir por marquesina diáfana, que en todo caso se separará de los linderos vez y media su altura libre con un mínimo de 6 m.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

San Bartolomé de Tirajana

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 29/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 7.02.96

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO



ARTICULO 26.- Usos permitidos:
Los correspondientes al uso principal de la parcela según la zona en la que está definida, y los subsidiarios que se contemplen en las "Normas Particulares" de cada zona.

ARTICULO 27.- Restricción de uso:
Dado el carácter de residencial permanente no turístico que se pretende dar a las edificaciones se restringirán los usos que supongan alteración del uso principal.

Así no se permitirá:

- El establecimiento de oficinas y despachos de servicios profesionales dentro de las viviendas, ni la utilización de los espacios complementarios de las viviendas (semisótanos, sótanos, trasteros y garajes) para almacenes o locales con destino a actividades comerciales.

- No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.

- No se puede usar los garajes-aparcamientos dentro de las parcelas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos para vehículos de uso personal no industrial.

- No se permitirá establecimientos públicos más que los permitidos en el Area Comercial, sobre los cuales se establece una restricción severa sobre la producción de ruidos que supongan molestias a los residentes.

- Como Norma General se establece que entre las 22 horas de la noche y las 7 de la mañana los residentes no podrán causar ruidos que alcancen un nivel sonoro superior a los 45 DBA medido en cualquiera de los lindes de su parcela, y en cualquier punto de una zona pública si fuera en estas.

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

- El establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

- El establecimiento de sistemas individuales de captación de TV y FM.

CAPITULO III. CONDICIONES DE HIGIENE

ARTICULO 29.- En todas las edificaciones se cumplirán las condiciones generales de habitabilidad y sanitarias aplicables según la legislación estatal y autonómica vigentes, referente a cada uno de los usos pormenorizados permitidos en el Plan Parcial.

Asimismo se observará específicamente:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



San Bartolomé de Tirajana
EL SECRETARIO GENERAL,
P. M.

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/96, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 7.02.96

- Todas las aguas residuales serán vertidas únicamente a la red de saneamiento.
- Las aguas pluviales recogidas en cubiertas podrán verterse a la red de saneamiento, no así las procedentes de zonas ajardinadas o pavimentadas en el interior de parcelas que se recogerán en aljibes o pozos de absorción o se conectarán a la red pública de recogida de aguas pluviales.
- Se prohíbe el vertido de basura al alcantarrillado: estas se depositarán por los usuarios dentro de bolsas cerradas en los contenedores previstas en la vía pública para ser recogidas por la empresa concesionaria.

CAPITULO IV. CONDICIONES ESTETICAS

ARTICULO 30.- Condiciones generales común a todas las ordenanzas de usos pormenorizados:

1.- Ordenación de volúmenes:

- **Cubiertas:** Será la cubierta de tejas del país con el 35 % de pendiente, salvo en la parcela RP-VAC donde justificadamente por razón de vistas en relación al escalonamiento se permitirá la cubierta horizontal en el nivel inferior.
En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados como paneles solares; en todo caso estos elementos se instalarán dentro del mismo faldón del tejado no ocupando más del 5 % de la superficie total del tejado.
No se podrán colocar depósitos de agua vistos sobre la cubierta.
- **Porches abiertos:** El 5 % destinado a porches cubiertos en planta baja de viviendas unifamiliares, tendrán una anchura de 2,50 m mínimo y no se podrá acristalar más que en un plano de 2,50 m de anchura como cortaviento, no generando un volumen cerrado.
- **Pérgolas y marquesinas:** En el espacio de retranqueo se podrán instalar pérgolas y marquesinas, de modo que su superficie no sea superior al 25 % de la franja de retranqueo.
- **Tendederos:** Los tendederos no serán visibles desde el exterior, cerrándose con muros continuos, asegurándose la ventilación exigible.
- **Niveles de edificación:** La planta baja se dispondrá a un nivel de 1 m + espesor de forjado respecto a nivel medio de rasante de la calle en viviendas unifamiliares y cada 20 m máximos en edificios en bloque.
- **Volúmenes edificados:** Se compondrán de modo que sean articulados en cada planta, diferenciando la baja de la alta.
- **Desmontes:** No se producirán desmontes y terraplenes discordantes con la topografía. Los desniveles necesarios en el tratamiento de los espacios libres se salvarán con terrazas cuyos muros de contención no

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **29 OCT. 1996** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado
Inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95
y Provisionalmente el día 9.02.96

San Bartolomé de Tirajana,
EL SECRETARIO GENERAL,

P. M.

tendrán menos de un metro ni más de tres.

2.- Jardinería:

Todo proyecto de edificación deberá llevar un Plano de Ordenación de los Espacios Libres y Distribución de Jardinería, especificando muros, desniveles y organización de las distintas áreas de circulación, funcionales (estancias, juegos y ajardinadas), cumpliendo las siguientes indicaciones:

- Se ajardinerá al menos el 40 % del espacio libre disponible.
- En los espacios libres públicos se dispondrán como obligatorios las siguientes especies:

Palmeras Fenix Canariensis: 1 cada 200 m²

Falso Laurel (Ficus nítida): 1 cada 200 m²

El resto de las especies se especificará en un proyecto de jardinería específico, atendiendo al carácter funcional del espacio público ambiental, adoptando dentro de lo posible especies ornamentales de probada adaptación a la zona (Framboyanes, Tulíperos del Gabón, etc) y especies autóctonas.

- En las vías públicas y el entorno del Area Comercial se implantarán estas especies según el esquema informativo del Plan Parcial.
- En los espacios privados será obligatorio una Palmera Fenix Canariensis cada 200 m² o fracción (siempre que el espacio libre sea superior a 25 m²).

El resto de las especies serán discrecionalmente elegidas por los propietarios.

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

3.- Cerramiento de parcela:

En todas las parcelas que bordean las zonas verdes el cerramiento será revestido de laja roja del lugar con junta cogida, y una altura de 1,00 m, sobre lo que elevará un cerramiento metálico de 0,50 m mínimo y 1,00 m máximo.

En las fachadas a calles la altura del cerramiento será de 1,00 m mínimo y máximo de 1,50 m. Sobre partes macizas se instalará una reja metálica según el diseño uniforme para toda la urbanización.

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

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **29 OCT. 1996** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



San Bartolomé de Tirajana,
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

DIIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado
inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95
y provisionalmente el día 9.02.96

4.- Materiales:

El uso de formas, materiales y texturas será de exclusiva responsabilidad del arquitecto proyectista. No obstante no se permitirán el uso de materiales vidriados y cerámicos reflectantes, recomendándose el acabado de pinturas pétreas. Los colores deberán ser elegidos dentro de la gama autorizada por las normas municipales.

5.- Elementos decorativos en fachadas:

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

5.- Publicidad:

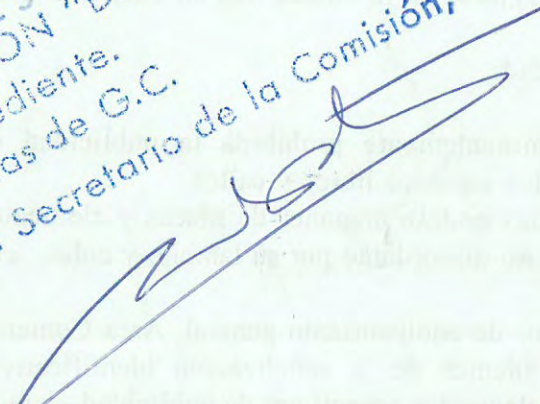
Queda terminantemente prohibida la publicidad comercial en las viviendas, los espacios libres y calles.

Las viviendas podrán disponer de placas y elementos identificativos, con diseño no discordante por su tamaño y color, en cerramientos de parcelas.

Los edificios de equipamiento general, Area Comercial y Estación de Servicios, además de la señalización identificativa propia, podrán incorporar elementos específicos de publicidad - columnas, banderolas, mástiles, murales decorativos - diseñados en base a las identificaciones de los locales y no de productos aleatorios.

La identificación mediante rótulos luminosos obedecerá a los mismos criterios del párrafo anterior, se someterá a trámite de autorización administrativa del Ayuntamiento, quedando en todo caso sujeto a su armonización con el conjunto arquitectónico aprobado, y prohibiéndose los efectos espectaculares de destellos y temporizaciones, salvaguardándose así el carácter residencial del polígono.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/54, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

P. d.



TITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPITULO I ZONA DE VIVIENDAS VP

ARTICULO 31.- -tipo VP: Viviendas unifamiliares pareadas

Afecta a las parcelas P-1 a P-48.

-Superficie de parcela: La del Plano Parcelario, siendo las parcelas indivisibles; no pudiéndose unir parcelas.

- Codiciones de volumen:

- Alineación exterior: La de cerramiento de parcela.

- Retranqueos: Según Plano de Ordenanzas, debiéndose configurar la edificación dentro del área edificable previsto. Los edificios se adosarán según Plano de Ordenación de Volúmenes, formando bloques pareados, adosados en las dos plantas al menos el 60%, salvo en las parcelas P-1 y P-16, en la que los edificios se adosarán sólo en la planta baja en la zona indicada en el Plano de Ordenación.

Superficie ocupable: Máximo 35 % de la parcela, de la que un 5 % como mínimo será de galería cubierta y el 30 % de edificación cerrada en planta baja. En planta alta la ocupación será igual que la de planta baja, en todo caso, la superficie total construida será la máxima fijada en el cómputo de edificabilidad del Plan para cada una de las parcelas.

Altura de edificación: 2 plantas sobre rasante. Altura máxima de 7,50 m desde suelo a borde de alero, con pendiente obligatoria de faldón de 35 °, con altura máxima de línea cumbre de 10,00 m.

Edificación bajo rasante: Se autoriza sótanos para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe, bodegas y garajes (1 plaza mínimo, 2 máximo).

Edificación sobre cubierta: No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer un solarium, entre faldones de cubierta, protegido de vistas, con 2 m de altura mínimo.

Superficie máxima construible:

- sobre rasante:

parcela P-1 y P-16 200 m²

parcelas P-2 a P-15 y de P-17a P-36 150 m²

parcelas P-37 a P-48 140 m²

- bajo rasante:

La posible entre cimientos de planta baja.


Usos: - Principal: Residencial permanente de vivienda unifamiliar. Se prohíbe usos viveros en sótano y semisótano.

- Complementarios: aparcamiento obligatorio de una plaza por parcela en garaje cubierto.



INSTITUCIÓN DE FIANZA CUBANA
15 JUL 1996
VISADO a las elecciones programadas

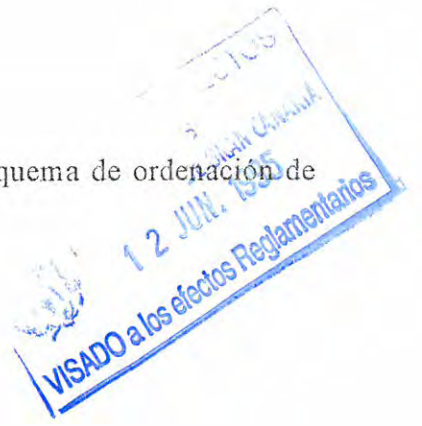
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana, a ...
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º ...
Inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95
y provisionalmente el día 5.02.96
24/94, aprobado

- Prohibidos: los restantes.
En el Plano de Ordenanzas VP se adjunta esquema de ordenación de las parcelas correspondientes.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Trajara, a
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 7.02.96

ARTICULO 32.- - tipo VH: Viviendas unifamiliares adosadas en hilera

Afecta a las parcelas H-1 a H-78.

Superficie de parcela: La del Plano Parcelario, siendo las parcelas indivisibles; no se podrá unir parcelas.

Condiciones de volumen:

- Alineación exterior: La de cerramiento de parcela.
- Retranqueos: Mínimo cuatro (4) m a calle y dos (2) m al fondo, cumpliéndose en todo caso la localización de la edificación dentro de la zona edificable, fijada en el Plano de Ordenanzas.

Las viviendas se adosarán según Plano de Ordenación de Volúmenes, formando bloques lineales, enmarcados por zona ajardinada en las alineaciones de calle y patio de servicio posterior.

Superficie ocupable: Máximo del 60 % de la superficie edificable, con la limitación de disponer dentro de la superficie apta para localización de la edificación fijada en el Plano de Ordenanza.

Altura de edificación: 2 plantas sobre rasante. Altura máxima de siete metros cincuenta cm (7,50 m) desde suelo a borde de alero, con pendiente obligatoria de faldón de 35 °, con altura máxima de línea cumbre de diez (10) m.

Edificación bajo rasante: Se autoriza sótano para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe, bodegas y garajes (una (1) plaza mínimo, dos (2) máximo).

Superficie máxima construible: 110 m², salvo las parcelas H-13, H-14 y H-15 en las que la superficie edificable será de 130 m².

Vuelos: Sobre la alineación de la edificación en fachada se podrá volar en planta alta una superficie de dos (2) m² máximos y con saliente de 80 cm máx., que no será computable como edificable en caso de ser abierta (balcón).

Usos: - Principal: Residencial permanente de vivienda unifamiliar. Se prohíbe usos vivideros en sótano y semisótano.

- Complementarios: Aparcamiento obligatorio de una (1) plaza en sótano o semisótano.

- Prohibidos: Los restantes.

Otras condiciones: En las manzanas 4, 5 y 6 se podrá transformar las viviendas en hileras en viviendas pareadas, con las siguientes condiciones:

- Se reordenará por alineaciones completas con fachada a calle.
- La separación entre cada dos pares de viviendas será al menos de cuatro (4) metros, con retranqueo de cada vivienda pareada



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96.

de al menos dos (2) metros al linde.
Se adjunta Plano VH con esquema de ordenación de las parcelas correspondientes.

12 JUN. 1995
VISADO a los efectos Reglamentarios

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



EL SECRETARIO GENERAL,

San Bartolomé de Tirajana, a

p. d.

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.94.

CAPITULO III. ZONA DE VIVIENDAS VE

ARTICULO 33.- - tipo VE: Viviendas unifamiliares en ordenación compacta con agrupación de viviendas escalonadas en parcela individual.

Afecta a las parcelas de la manzana 3.

Superficie de parcela: La del Plano Parcelario.

Las parcelas serán indivisibles; no e se podrá unir parcelas.

Condiciones de volumen:

- Alineación exterior: La de cerramiento de parcela.

- Retranqueos: No es obligatorio, pero será exigible un jardín delantero de 2 m de anchura mínimo, ocupando el 40 % de la fachada.

En el fondo la edificación se retranqueará al menos 2m con patio ajardinado en la anchura de la parcela.

Los edificios se adosarán lateralmente según Plano de Ordenación de Volúmenes, formando 3 bloques.

Superficie ocupable: Máximo 70 % de la parcela.

Altura de edificación: Dos (2) plantas sobre rasante. Altura máxima de siete metros cincuenta cm (7,50 m) desde suelo a borde de alero. Se permite cubierta plana y acabada con capa aislante de 20 cm de picón, grava o bolo, en el techo de planta 1ª, cuando resulta de cubierta por escalonamiento con el fin de permitir vistas.

La edificación será escalonada ajustándose a la pendiente del terreno de modo que no haya más de dos plantas vistas cerradas en cualquier fachada, pudiéndose admitir la existencia de una planta diáfana inferior no computable, por razones de ajuste a la pendiente, en las viviendas con acceso por la C/. CF.

En las viviendas con fachada sobre la carretera de acceso al Tablero se permitirá que el suelo de la planta baja está como mínimo a un metro cincuenta cm (1,50 m) sobre la rasante de la calle.

Edificación bajo rasante: Se autoriza sótanos para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe, bodegas y garajes - una (1) plaza mín., dos (2) máx.

Edificación sobre cubierta: No se permite.

Superficie máxima construible: 110 m2. En las viviendas con acceso por la calle a nivel superior se permitirá alcanzar 130 m2 en el caso de que el garaje esté ubicado a nivel de calle.

Usos: - Principal: Residencial permanente de vivienda unifamiliar. Se prohíbe usos vivideros en sótano y semisótano.

- Complementarios: aparcamiento obligatorio de una (1) plaza por parcela en garaje cubierto.

- Prohibidos: los restantes.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

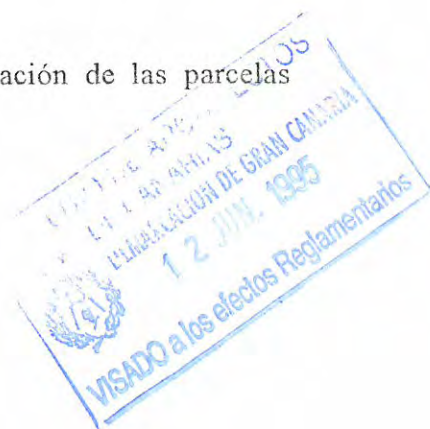


San Bartolomé de Tirajana a

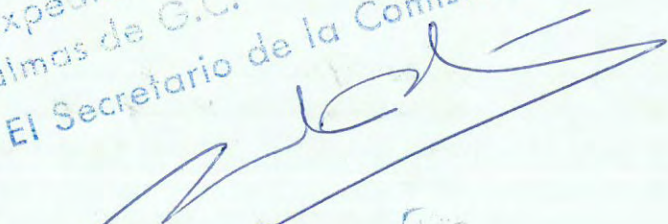
P.d.

DILIGENCIA : - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 7.02.96

Se adjunta Plano VE con esquema de ordenación de las parcelas correspondientes.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/96, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96.

San Bartolomé de Tirajana,
EL SECRETARIO GENERAL,



CAPITULO IV.- ZONA DE VIVIENDAS VB



ARTICULO 34.- - tipo VB: Viviendas en bloque
Afecta a la manzana 10 y 11.

Superficie de parcela: La del Plano Parcelario.

Condiciones de volumen:

- Alineación exterior: La de cerramiento de parcela.

- Retranqueos: La edificación se ajustará al esquema de ordenación de volúmenes propuesto en el Plan Parcial, pudiendo modificarse mediante un estudio de detalle. Deberá darse tratamiento estético homogéneo a todas las fachadas.

Superficie ocupable: La fijada en el plan que puede ser modificada por Estudio de Detalle.

Altura de edificación: Tres (3) plantas sobre rasante. Altura máxima de once metros (11,00 m) desde suelo a borde inferior de cornisa.

Edificación bajo rasante: Se autoriza sótanos para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe y garaje (obligatorio una (1) plaza por vivienda).

Edificación sobre cubierta: No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer un solarium-tendedero-lavadero, dentro del perímetro cerrado, con muros de 2,20 de altura, retranqueándose tres metros (3 m) respecto a la fachada.

Superficie máxima construible: parcela 10 : 13.350 m².
parcela 11 : 2.670 m².

Usos: - Principal: Vivienda permanente.

Se prohíbe usos vivideros en sótano y semisótano.

En caso que al establecerse las viviendas, resultara un remanente de edificabilidad, esta se podrá destinar a uso socio-cultural ligado al uso residencial.

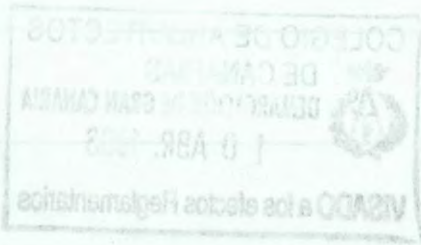
- Permitido: Socio-cultural ligado al uso residencial.

- Prohibidos: Los restantes.

Otras condiciones: El acceso al garaje se hará por rampa desde la vía pública, en las condiciones expresadas en el Plano de Ordenación.

En todo caso las viviendas de planta baja se situarán con el piso a 1,40 m sobre rasante. En el caso del bloque de la manzana 11 esta cota se medirá sobre la rasante de la C/. D, pudiendo resultar el semisótano - garaje de dicho bloque muy alzado sobre la C/. Isla de Cuba.

Se adjunta Plano de Ordenanzas VB sobre esquema de ordenación de las parcelas correspondientes.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana, a ... de ...
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/96, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 7.02.96

CAPITULO IV. ZONA DE VIVIENDAS VB

ARTICULO 34.- - tipo VB: Viviendas en bloque

Afecta a las manzanas 10 y 11.

Superficie de parcela: La del Plano Parcelario.

Condiciones de volumen:

- Alineación exterior: La de cerramiento de parcela.
- Retranqueos: La edificación se ajustará al esquema de ordenación de volúmenes propuesto en el Plano de Ordenación de Volúmenes, formando bloques con dos núcleos de escaleras, 8 viviendas por planta y 24 en total, con tratamiento estético homogéneo en todas las fachadas.

Superficie ocupable: La prevista en parcelario como de configuración de bloque.

Altura de edificación: Tres (3) plantas sobre rasante. Altura máxima de once metros (11,00 m) desde suelo a borde de cornisa.

Edificación bajo rasante: Se autoriza sótanos para uso de cuarto de máquina, trastero, aljibe y garaje (obligatorio una (1) plaza por vivienda).

Edificación sobre cubierta: No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer un solarium-tendedero-lavadero, dentro del perímetro cerrado, con muros de 2,20 de altura, retranqueándose tres metros (3 m) respecto a la fachada.

Superficie máxima construible: 890 m² /planta.

Usos: - Principal: Vivienda permanente.

Se prohíbe usos vivideros en sótano y semisótano.

- Prohibidos: Los restantes.

Otras condiciones: El acceso al garaje se hará por rampa desde la vía pública, en las condiciones expresadas en el Plano de Ordenación.

En todo caso las viviendas de planta baja se situarán con el piso a 1,40 m sobre rasante. En el caso del bloque de la manzana 11 esta cota se medirá sobre la rasante de la C/. D, pudiendo resultar el semisótano - garaje de dicho bloque muy ralzado sobre la C/. Isla de Cuba.

Se adjunta Plano de Ordenanzas VB sobre esquema de ordenación de las parcelas correspondientes.





CAPITULO IV. ZONA DE VIVIENDAS VB

ARTICULO 34. - tipo VB: Viviendas en bloque

Alcotas e las parcelas 10 y 11

Superficie de parcelas: La del Plano Parcelario

Condiciones de vivienda:

- Almacenamiento exterior: La de cerramiento de parcelas

- Retanques: La edificación se construye al espesor de ordenamiento de viviendas propuestas en el Plano de Ordenamiento de Viviendas. En algunas condiciones técnicas de ejecución se viviendas por planta y 24 en total, con tratamiento exterior homogéneo en todas las

condiciones de ejecución: Las viviendas en parcelario con de configuración

Alcotas de edificación (11,60 m desde borde a borde de curvas. Alturas máximas

de ejecución bajo rasante: en el caso de viviendas para uso de oficina de

de ejecución sobre rasante: en el caso de viviendas para uso de oficina de

de ejecución con un nivel de 2,30 de altura, respetando las condiciones

Vivienda permanente. Se prohíbe usar viviendas en zonas y

de ejecución al garaje se para por tanto desde la vía

de ejecución en las viviendas de planta baja se construye con el tipo A 14B

de ejecución. En el caso del bloque de la manzana 11, esta zona se

de ejecución en la zona de la CA. D. mediante estudio de estabilidad -

de ejecución de la CA. La de Cuba

de ejecución y 11 sobre: según de ordenación de

de parcelas correspondientes

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de ejecución, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día _____ y provisionalmente el día _____

San Bartolomé de los Ríos, a _____ de _____ de 19____
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

