

PLAN PARCIAL DE ORDENACION TURISTICA
EN SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

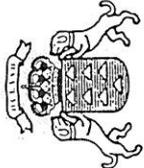
ESTUDIO		CENTRO HELIOTERAPICO DE CANARIAS S.A.		SECTOR 5A SANTA ACUEDA PASITO BLANCO T.M. SAN BARTOLOME	
 <p>CL PROYECTURA Y EXPLORACION ALCALDE RAMIREZ BETHENCOURT, 12 B - 1º TEL: 928 293 500 - 928 292 058 928 291 636 - 928 293 222 FAX: 928 243 470 35004 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA</p>		PROPIEDAD		SITUACION	
		<p>JARABA S.A.</p>		<p>RAFAEL GONZALEZ-JARABA ARQUITECTO</p>	
REF.		DICIEMBRE 1993		ESCALA	

PROYECTO

Exp. nº 02-035/99

Fecha: 28-1-99

Nº Registro 1973

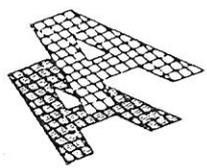


CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente proyecto forma parte del expediente nº 8/99, aprobado inicialmente por el C.M.C. de 16-01-98 y provisionalmente el 29-12-98 por el Pleno de Mayo 99.

San Barto

EL N.º 1



JARABA, S.A.
arquitectos

ALCALDE RAMIREZ BETHENCOURT, 12 B - 1º B
TELS.: 928 293 500 - 928 292 058 - 928 291 636 - 928 293 222
FAX: 928 243 470
35004 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

COLEGIO DE ABOGADOS
DE CANARIAS
BL. ...
25 JUN. 1997
VISADO a los efectos Reglamentarios

COLEGIO DE ABOGADOS
DE CANARIAS
DEPARTAMENTO DE GRAN CANARIA
25 JUN. 1997
VISADO a los efectos Reglamentarios

4.-ORDENANZAS REGULADORAS

COLEGIO DE ABOGADOS
DE CANARIAS
DEPARTAMENTO DE GRAN CANARIA
25 JUN. 1997
VISADO a los efectos Reglamentarios
53

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 8/99, aprobado
inicialmente por el P.M. G. 16.01.98
y provisionalmente el día 29.12.98 por el Sr. Puello 99

San Lorenzo
EL SECRETARIO



4.- ORDENANZA REGULADORAS

4. 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

4. 1. 1.- CARACTER DE LAS NORMAS.

Las presentes Ordenanzas constituyen la parte dispositiva de las Normas que deberán regular el desarrollo urbanístico y las edificaciones de este Plan Parcial.



4.1.2.- OBJETO.

Tiene por objeto la regulación del Planeamiento, la urbanización y la edificación en las diferentes zonas del Plan Parcial fijado las condiciones que han de reunir las actuaciones a realizar en el ámbito de aplicación del planeamiento.

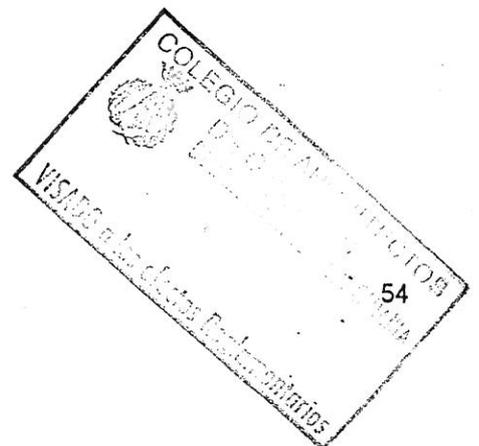
4.1.3.- AMBITO.

Las presentes normas son de aplicación en la totalidad del territorio objeto del presente planeamiento.

4.1.4.- ACTUACIONES OBJETO DE LICENCIA.

Estarán sujetas a previa licencia municipal las siguientes actuaciones:

- a).- Las obras de nueva construcción, ampliación, reforma, modificaciones interiores o exteriores de edificios e instalaciones
- b).- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- c).- La modificación de uso de los edificios e instalaciones en general.
- d).- La apertura de locales destinados a espectáculos o uso público, como comercios, bares, restaurantes, discotecas, instalaciones hoteleras, oficinas públicas, etc..
- e).- Las instalaciones de talleres, almacenes o industrias, cualquier que sea su tipo, tamaño y categoría.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

08 JUN 1999

Las Palmas de G.C. 01 OCT 1999

El Secretario de la Comisión.



27

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente de ordenación
inicialmente por el D. M. C.
y provisionalmente por el D. M. C.

San B...

El día...

8/99, aprobado

16.01.99
24.12.98 for el P. C. M.
Banco 99



f).- Las demoliciones 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.

g).- Las obras de instalación de servicios públicos.

h).- Las parcelaciones y reparcelaciones rústicas y urbanas.

i).- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanaciones, terraplenados, destinados a cualquier uso, salvo que se encuentren detallados como obras a ejecutar en proyectos de edificación o urbanización con licencia ya concedida.

j).- La extracción de rocas, áridos o tierras.

k).- La colocación de anuncios, placas y carteles visibles desde las vías urbanas e interurbanas.

l).- La instalación de motores fijos de cualquier potencia en comercios, viviendas, edificios y locales públicos en general.

4.1.5.- INFRACCIONES.

Se aplicarán las disposiciones contenidas en el vigente de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para las obras que se realicen sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones.

4-1-6.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

4.1.6.1.- Alineaciones Oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan Parcial.

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

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

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

4.1.6.2.- Ancho de calle, distancia entre alineaciones.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº 8/97, aprobado
inicialmente por el C.M.G. el 29.12.98 por el Relevo
y provisionalmente el 20.10.99

San Juan



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

4.1.6.3.- Finca fuera de alineación.

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

4.1.6.4.- Parcela.

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

4.1.6.5.- Frente de parcela.

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

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

4.1.6.6.- Fondo de parcela.

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

4.1.6.7. - Parcela edificable .

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

Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

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



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente. **01 OCT 1999**
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de ordenación inicial y provisionalmente por el G.C.C. 27. 160197

San Juan de los Rios
Puerto 99.

MI. S. S. S.



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

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

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

4.1.6.8.- Solar.

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

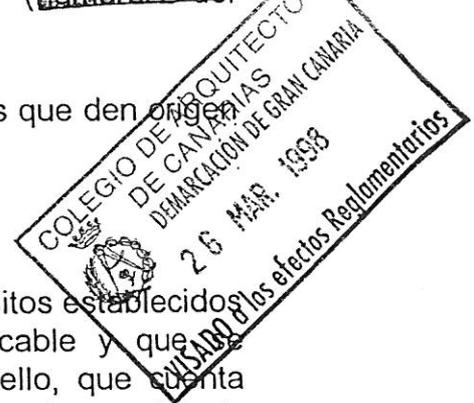
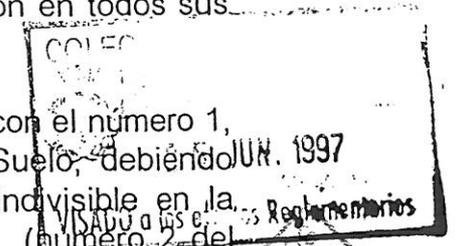
4.1.6.9.- Espacios libre de parcela.

a).- Definición

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

Todos los espacios así definidos, deberán mantener su carácter complementario de expansión y esparcimiento de la edificación principal, ajardinados mediante plantaciones o jardinerías adecuadas. Deberá realizarse una plantación de árboles de gran porte en proporción de uno cada 50 m². 0 fracción de suelo y uno cada 7 mts., lineales en colindantes con las vías públicas. En los Proyectos de Edificación se presentará plano de jardinería, especificando tanto las plantaciones como los elementos de obra de parterres y cierres de la parcela.

b).- Justificación



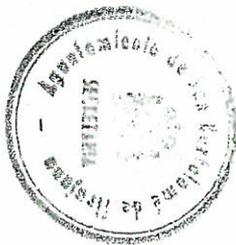
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente. **01 OCT 1999**
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 01/99, aprobado
inicialmente por C.N.C. el 16.01.98
y provisionalmente el 29.12.98 por el Pleno
San Juan
Fuente 99.

EL NUNO



b1).- Privados.- Es la parte no edificable de la parcela que tiene previsto un uso privado exclusivo de su titular.

b2).- Comunitarios.- Es la parte no edificable de la parcela (que, pese a su carácter privado, es susceptible de uso por la totalidad de los usuarios de la edificación que ocupa la parcela.

b3).- Son los integrantes de espacios libres privados no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad privada son de uso público general sin perjuicio de que las condiciones de acceso al mismo puedan ser gratuitas u onerosas.

c).- Condiciones de uso

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

a).- Rampas y escaleras de acceso a planta a distinto nivel en caso de que estén estuviesen debidamente autorizados por la Ordenanza Urbanística vigente.

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

c).- Aparcamiento en superficie.

d).- Acondicionamiento de jardinería.

e).- Obras auxiliares de acondicionamiento, vallas, accesos, elementos ornamentales, enlaces peatonales, etc...

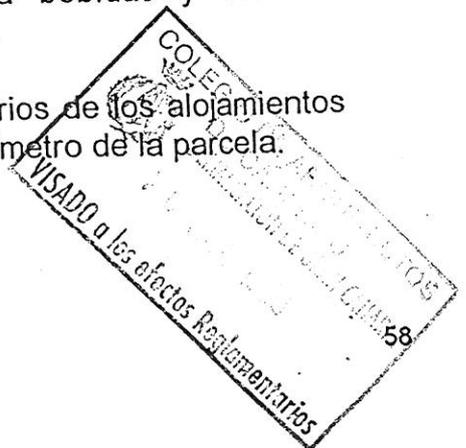
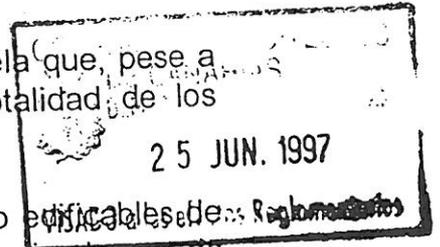
f).- Obras abiertas, piscinas, pérgolas y Kioscos desmontables, en las condiciones definidas más adelante.

d).- Kiosko de piscina

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

a).- Que se trate de espacios destinados a bebidas y comidas elaboradas, como extensión de bar o restaurante.

b).- Que se destinen exclusivamente a los usuarios de los alojamientos turísticos, no presentando servicios fuera del perímetro de la parcela.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente. **01 OCT 1999**
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº 8/97, aprobado
inicialmente por el D.M.G. de 01/98
y provisionalmente de 29.12.98 por el P.D. de
Buero 99

San Juan

El

GENERAL,



c).- Que estén ubicados en zonas interiores de la parcela, próximos a la terraza-solarium y no en zonas exteriores de separación a linderos.

d).- Que estén dotados de una pequeña barra sin acceso interior por el público.

e).- Que estén abiertos en todo su perímetro, no adosados a ningún cuerpo de edificación y contruidos con elementos ligeros, fácilmente desmontables y claramente diferenciados de la edificación principal.

f).- Que su superficie no se superior a los 25 m²., de conformidad con el P. 17

e).- Elementos de protección.

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

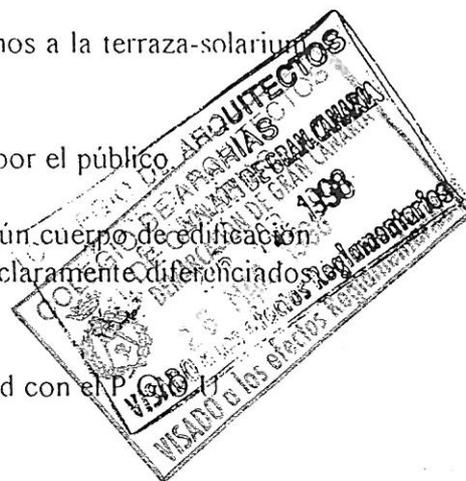
Requerirán un tratamiento estético unitario por parte de cada Comunidad de Propietarios, exigiéndose el mantenimiento necesario para que permanezcan el perfecto estado de conservación.

Queda terminantemente prohibido establecer sobre los espacios libres cualquier tipo de estructura permanente y todas las obras de fábrica y mampostería cuya retirada produzca escombros con excepción de los contenidos en el apartado c) y de los Kioscos de piscinas.

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

f).- Utilización de terraza

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



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente de
inicialmente por el EN C 8/99, aprobada
y provisionalmente el 29.12.98 por el Pleno
de 2000 99.

San Bartolomé

El Secretario



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

Toda solicitud parcial posterior deberá adaptarse al proyecto común.

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

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

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

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

g).- Publicidad

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

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

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

4.1.7.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONTRUCCIONES.

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



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

EMIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº **8/97**, aprobado
inicialmente por el **D.E-M.A.S** **16-01-98**
y provisionalmente el **27.12.98** por el Pleno
San Bartolomé
Buenos Aires

EL SECRETARIO

ANENAI,



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 8194, aprobado inicialmente por D. M. D. 16/01/98 y provisionalmente el 29/12/98 por el Sr. Buenaño.

San Juan



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

5.- Alineación fija a fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

6.- Rasante oficial.

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

Se concreta este nivel con referencia:

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

4-1-7-2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.

1.- Edificabilidad.

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

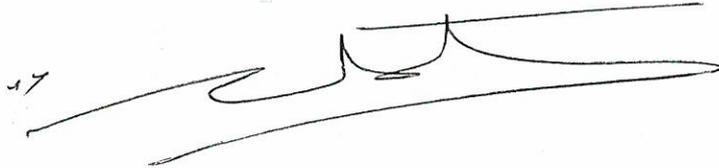
Queda referido a la superficie de la parcela neta comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar balcones, no computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en la superficies útiles de las diferentes piezas, así como las terrazas y pasillos abiertos.

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



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



17 

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 8/97, aprobado
inicialmente por el D.M.C. el día 16 01 98
y provisionalmente el día 29 12 98 por el Raon
San Bartolomé Buelo 99.

EL SECRETARIO

GENERAL,



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

Los porches, definidos en el artículo 4-3-3-7 computarán al 50% de los porches complementarios.

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

Quando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura será superior a 2,50 mts. Se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts. unicamente si son utilizables.

2.- Superficie máxima construible sobre rasante.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, (parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan Parcial. En el cuadro general se detalla la superficie edificable de cada parcela.

3.- Edificación bajo rasante.

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

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

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



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente. **01 OCT 1999**
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.



py
[Handwritten signature]

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 8194, aprobado
inicialmente por el D.M.G. el día 16.01.99
y provisionalmente el día 29.12.98 por el Sr. Felipe
Bello 99.

San Bartolomé
EL SECRETARIO GENERAL,



de rehabilitación, gimnasios, saunas y similares. En parcelas hoteleras, podrán ubicarse en sótanos de vestuarios, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias del mismo.

Se considera semisótano, la parte de la edificación cuyo techo no sobresale en ningún punto del terreno más de 1,00 mts. sobre la altura de la rasante oficial, medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En terrenos con desnivel se permite que sobresaiga 1 m. como media en su perímetro. En los semisótanos no se permitirán usos vivideros tolerándose los mismos usos que en los sótanos.

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

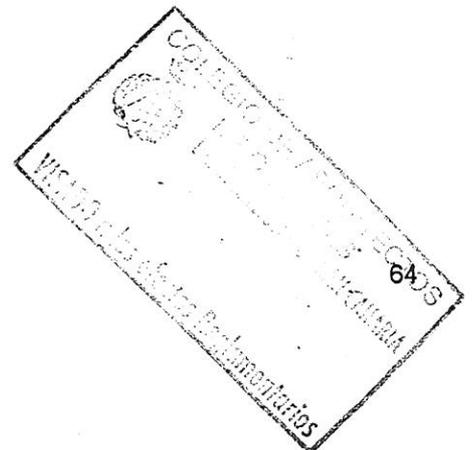
Queda prohibido el uso industrial en semisótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento y éste se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica para esta normativa.

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

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

Como excepcionalidad, en los complejos turísticos existentes se permitirá la edificación bajo rasante, en un solo volumen, con prohibición expresa de usos vivideros con un máximo de 3 m². c/cama. La apertura de los establecimientos estarán vinculadas al complejo.

4.- Ocupación de parcela.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



64
[Handwritten signature]

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente
inicialmente por *C.N.L.G. 16.01.98*
y provisionalmente el de *29.12.98 por el Plan*
de Puerto 99.

San Bartolomé
El Secretario



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

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

Los porches, definidos en el artículo 50,7, computarán al 50% a los efectos Reglamentarios

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

5.- Porcentaje de ocupación de parcela.

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

6.- Fondo edificable.

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

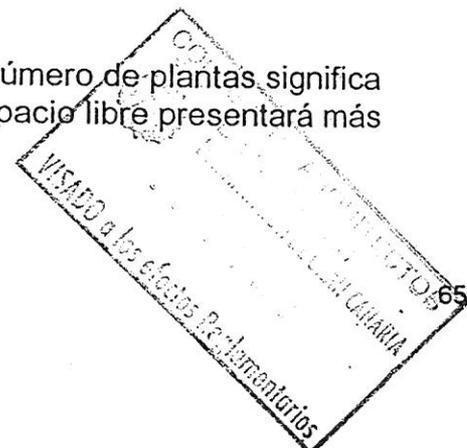
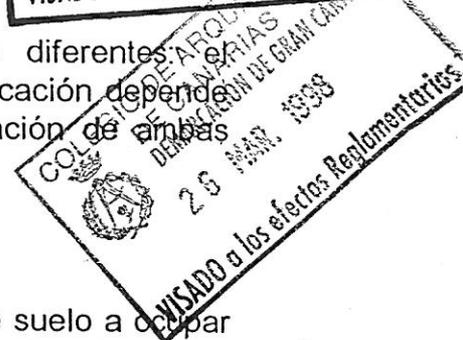
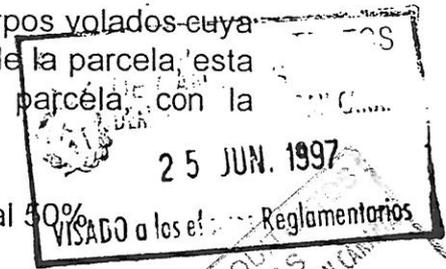
Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior en toda la longitud de la fachada. En este Plan Parcial no se han fijado ningún fondo edificable.

7.- Sótano. Planta de edificación cuyo techo quede a nivel de la rasante o por debajo de ella y carezca de ventilación directa a vía o espacio libre.

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

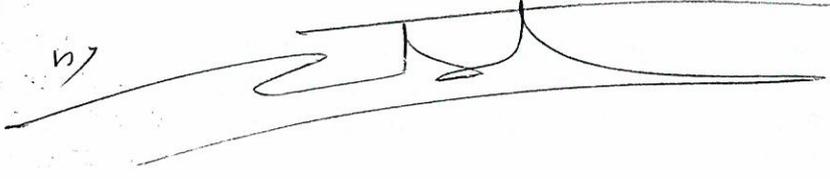
9.- Altura de las edificaciones.

9-1-1. - Número de plantas. La limitación del número de plantas significa que ninguna fachada que da a vía pública o espacio libre presentará más



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. n 1 OCT 1999
El Secretario de la Comisión.



h) 

DILIGENCIA: Para hacer constar con diligencia docu-
mento forma parte del exp-
Inicialmente por el E.M.G.
y provisionalmente el 29.12.98 por el Secretario
San Bartolomé
El Secretario



8/99. aprobado
16.02.99
29.12.98 por el Secretario
Bueno 99

plantas que las fijadas como máximas en el caso de las edificaciones en ladera, la vertical por cualquier punto del terreno no podrá contar mayor número de plantas que el fijado, se exceptuara elementos puramente estructurales puntuales.

9.2.- Distancia vertical. Longitud de la línea vertical trazada desde la rasante del bordillo de la calle en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del forjado de techo inclinado de la última planta en cubiertas planas y hasta la cumbrera en cubiertas inclinadas. Si la longitud de fachada supera los 20 mts. Se tomará a los 10 mts. del punto más bajo, pudiendo escalonar la construcción cada 20 mts. de fachada. En las edificaciones en ladera, la vertical por cualquier punto de terreno, medida desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja (o el terreno, en caso de tratarse de zona no forjada) hasta límites del fojado de techo de la planta más alta, no superará el valor dado. En caso de buhardillas habituales, éstas computarán como plantas, cualquier que sea la superficie utilizable de aquella.

9.3.- Altura máxima. Habrá de respetarse conjuntamente el número de plantas y la distancia vertical cuando las ordenanzas fijen límites para los dos. En este Plan Parcial no se ha fijado únicamente el número de plantas.

10.- Parcela mínima. Parcela que se define como unidad mínima indivisible susceptible de ser edificada para las diferentes zonas ordenadas.

11.- Superficie útil. Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna sus cerramientos. Queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm²., así como las terrazas, balcones tendedores, etc.. que esten abiertos. No se consideran los espacios con altura inferior a 1,50 mts.

12.- Volumen útil. Es el producto de la superficie útil por la altura libre de suelo a techo.

13.- Superficie ocupada a efectos urbanísticos. Es la determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, cualquier 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 mts. Se expresa en relación a la superficie total de la parcela.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



67

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente
inicialmente por el **E.M.G.**
y provisionalmente el **29.12.98** por el **Area**
San Bartolomé
EL ALCALDE
NERAL,
8/94, aprobado
16.01.99
Luis 099



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

14.- Edificación en ladera.

En este Plan Parcial y debido a que las edificaciones se deben situar en las partes de las parcelas con pendientes aproximadas al 20%, todas las edificaciones deberán alcanzar el terreno natural y se consideran como edificación en ladera.

Las parcelas por lo tanto son con pendiente descendentes desde el vial.

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

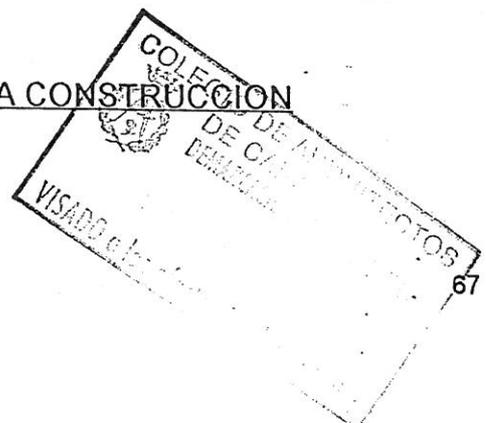
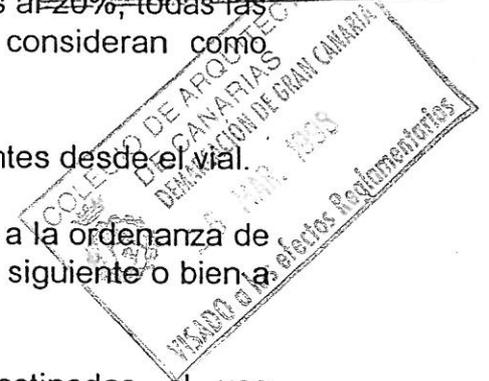
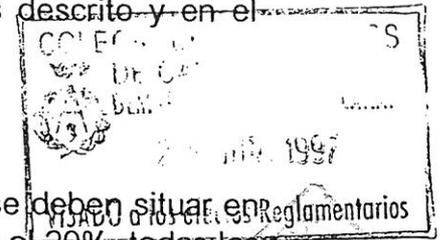
Parcelas con pendiente descendente: En las destinadas al uso residencial se podrá autorizar que alguna de las plantas permitidas por la ordenanzas queden por debajo de la rasante sin que tengan el carácter de semisótano a efectos de poder permitir usos vivideros en los mismos. Al margen de ello se podrá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

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

En este Plan Parcial y debido a que las edificaciones se situarán en las partes de las parcelas con pendientes aproximadas al 20%, se permite la edificación escalonada (de fase entre plantas), cumpliendo las siguientes condiciones:

- a.- No exceder de la superficie construida permitida por la ordenanza.
- b.- Que en cualquier plano vertical de la edificación no se corten más forjados de los permitidos por la ordenanza.
- c.- Que en cualquier fachada del proyecto de la edificación el número de las plantas aparentes no se aumente en más de un 50% de las permitidas,

4.1.7.3.- CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. 01 OCT 1999

El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte
Indicialmente por el
y provisionalmente por el
E. N. C. 89.12.98 por el Pleno.
Luebo 99

San Bartolomé

El



1.- Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

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

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

b).- En las plantas bajas destinadas al uso residencial la altura 250 cms.

Las plantas bajas no destinadas al uso residencial, dentro de las zonas de ordenanza residencial, la planta baja medirá como mínimo 250 cms.

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

En el caso de edificios destinados a hoteles y aparthoteles, la altura interior de la planta baja será libre.

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

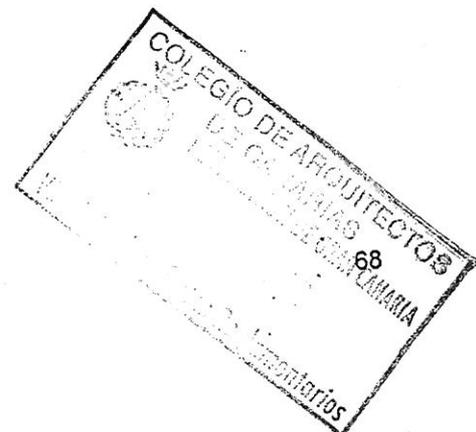
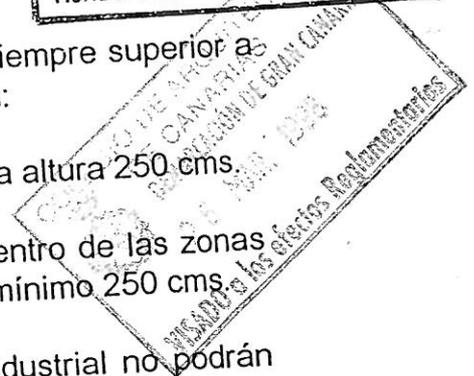
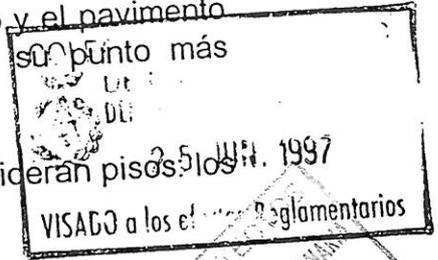
c.- Las plantas altas de los edificios destinados a residencial o turístico tendrán una altura libre mínima de 250 cms.

d).- Las plantas altas de los edificios comerciales tendrán una altura libre interior comprendida entre 300 y 450 cms.

4.- Cubierta de la edificación.

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

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



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 899, archibado
inicialmente por el D. M. C. de 01.98
y Provisionalmente el 29. 12. 98 por el Relevo
Decreto 99.

San Bartolomé,
EL SECRETARIO,
J. MARTÍN,



El punto más alto de la cubierta, medido en vertical podrá ser superior a 1,80, siempre que la composición general de las edificaciones lo aconsejen.

5.- Construcciones por encima de la cubierta.

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

a.- Elementos decorativos de fachadas y de remate de carácter estético que no generan volumen utilizable.

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

c.- Las cajas de escaleras y casetones para ascensores limitándose la superficie necesaria para tales usos.

d.- No se permitirá la instalación de depósitos de agua en cubierta, a no ser que queden ocultos desde el exterior.

6.- Pared medianera, línea medianera.

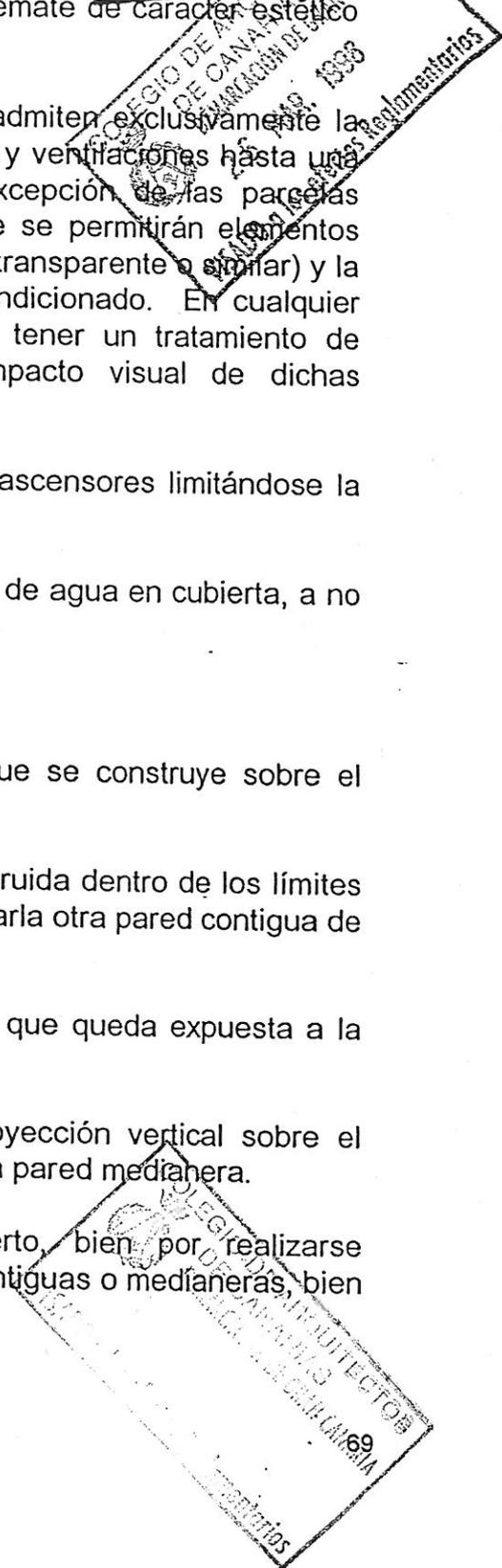
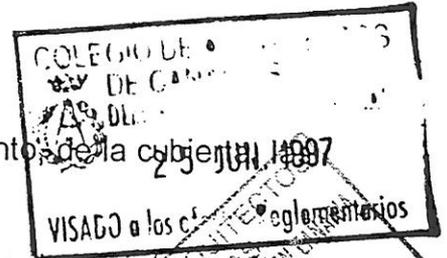
Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos.

Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarla otra pared contigua de la edificación colindante.

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

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

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **08 JUN 1999**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **01 OCT 1999**
El Secretario de la Comisión.



77

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente de **8/99**, aprobado
inicialmente por el **D. M. G.** **16.01.98**
y provisionalmente el día **29.12.98** por el **Pleno**
San Bartolomé **Buena 79.**

EL SECRETARIO

