

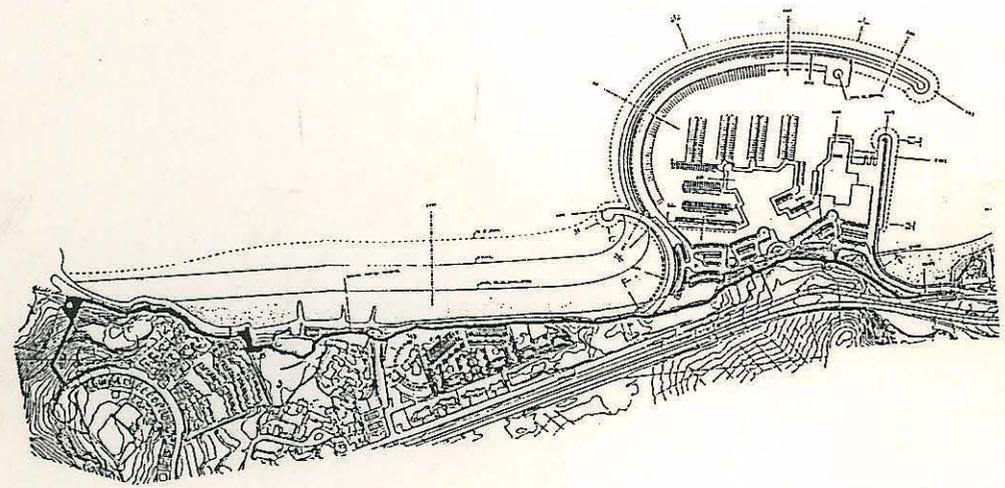


INGENIERIA
TECNICA
CANARIA

AVDA. DE CANARIAS, 20 - 2º C/D
EDIFICIO HUKANA
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ANEXO N.º 2 AL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL LITORAL DE "BAHIA FELIZ"



PETICIONARIO

PUERTO FELIZ S.A.

SITUACION

BAHIA FELIZ

TERMINO MUNICIPAL DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

J U L I O - 1 9 9 6

MEMORIA



INGENIERIA
TECNICA
CANARIA, S.A.

ANEXO N° 2 AL

PLAN ESPECIAL DE ORDENANCIÓN DEL LITORAL DE "BAHIA FELIZ"

1 .- ANTECEDENTES

Con fecha Abril de 1994 se presento ante el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el Plan Especial de Ordenación del Litoral de "Bahia Feliz" para iniciar su tramitación.

Con fecha 28 de Diciembre de 1995, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, acuerda "*suspender la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Litoral Bahía Feliz en tanto se subsanen unas series de deficiencias*" , cuya copia se adjunta como anejo n° 1 a este documento, motivo por el cual se redacta el presente anexo n° 2.

2 .- REPAROS AL PLAN ESPECIAL

Por parte de la CUMAC se ponen cuatro deficiencias, que son :

1) *El Plan Especial carece de habilitación en planeamiento superior.*

Este hecho queda subsanado con la aprobación definitiva por la CUMAC de fecha 9 de Mayo de 1996 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, que recogía la ubicación de este Puerto Deportivo.

2) *Deberá obtenerse la oportuna Declaración de Impacto Ambiental.*

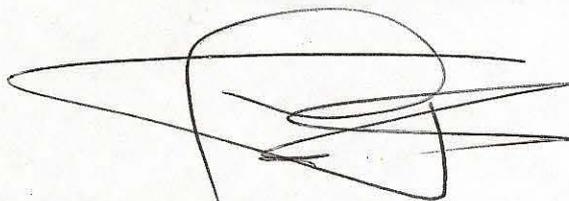
El Estudio de Impacto Ambiental fué presentado ante la Viceconsejería de Medio Ambiente con fecha 19 de Octubre de 1995, posteriormente fueron solicitadas aclaraciones que se presentaron con fecha 29 de Febrero de 1996. Con motivo del último Anexo al Estudio de Impacto Ambiental, se propuso en el mismo la creación de un espigón al Norte de la Playa, cuya planta se adjunta como plano nº1 a este anexo nº 2.

3 y 4) *Falta una regulación de las ordenanzas generales, así como completar la ordenación de la parcela nº 4*

Para subsanar este punto, se adjunta como anexo nº 2 el tomo de Ordenanzas Reguladoras junto a los cuadros de ordenanzas específicas de cada parcela con el mismo formato al utilizado en el Plan General de Ordenación Urbana.

Las Palmas de Gran Canaria, a 4 de Julio de 1996

EL INGENIERO DE CAMINOS

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the typed name.

Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba,

ANEXO N° 1 .- ACUERDO DE LA CUMAC



DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS



03-3-JJSR/cgg

Las Palmas de G.C. a, 12 de enero de 1995.

Astº: Rtdo. Acuerdo CUMAC. 28-12-95. Plan Especial de Ordenación Bahía Feliz.

D. Rolf Mayer en representación de

Entidad Puerto Feliz S.A.
C/ Dr. Alfonso Espinola nº 2
Las Palmas de Gran Canaria

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 28 de diciembre de 1995, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO: SUSPENDER, al amparo de lo preceptuado en el artículo 132-3b del Reglamento de Planeamiento, la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Litoral Bahía Feliz, en el término de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria), promovido por la entidad Puerto Feliz S.A., en tanto se subsanan las siguientes deficiencias:

1.- El Plan Especial carece de habilitación en planeamiento superior dado que, de conformidad con el artículo 84 del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, sobre Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, el objeto del mismo no puede considerarse como infraestructura básica. Y, por otra parte, la tramitación seguida se ajusta al procedimiento establecido en el artículo 116 del mismo texto legal.

2.- Debe obtenerse, con carácter previo, la oportuna Declaración de Impacto Ambiental tal y como se requiere en el artículo 18 de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

3.- Las Ordenanzas adolecen de regulación referente a definición de conceptos generales (plantas, sótano, semisótano etc...); condiciones de volumen referente a la altura máxima en metros, alturas interiores, etc.; y condiciones estéticas, fundamentalmente, en cuanto a tipos de cubiertas, acabados, materiales y colores.

La parcela 4.- Centro Comercial, debe completar su ordenación fijando la ocupación máxima de tal forma que la altura máxima mayoritaria sea de una planta sin perjuicio de tolerar un elemento puntual hasta un máximo de tres





DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS

alturas, lo que permitirá una mayor integración de la futura edificación evitando la creación de pantallas visuales desde el paseo marítimo y las parcelas edificables. Debe completarse, además, el documento presentado con lo requerido en la Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y en su Decreto 219/94, de 28 de octubre, sobre Criterios Generales de Equipamientos Comercial.

SEGUNDO: Una vez subsanadas las deficiencias indicadas, el expediente se someterá nuevamente a la Comisión para su aprobación definitiva, si procediese.

TERCERO: El presente acuerdo será debidamente notificado a la entidad promotora, Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y Cabildo Insular de Gran Canaria. Contra este acto, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a partir de su notificación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación al art. 8 del Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los procedimientos administrativos de la Comunidad Autónoma a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente certificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D. 2568/1986 y artículo 145 de la Ley 14/1990, de Reforma del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias por remisión del artículo 2 de dicha norma territorial.

EL SECRETARIO DE LA COMISION DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS.



Edo. Juan José Santana Rodriguez.

ANEXO N° 2 .- ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS PLAN ESPECIAL "PUERTO FELIZ"

NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 1 .- USO TERCIARIO

a) Definición

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

b) Categorías

Se clasifica en: Oficinas, Comercial y Talleres

1) Oficinas:

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

Por su situación en el edificio pueden ser:

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

b) Locales de oficinas en plantas altas

c) Edificios exclusivos de oficinas.

2) Comercial:

Se entiende por Actividad Comercial la llevada a cabo por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actuen tanto por cuenta propia

como ajena, y dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.

2.1) CLASIFICACION

a) Locales comerciales .- Aquellos con una superficie de venta al público inferior a mil (1.000) m².

b) Grandes superficies .- Aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a 1.000 m², entendiéndose por superficie de venta la que se define en el artículo 5 del anexo al Decreto 219/94 de 28 de Octubre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.

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

2.2) CRITERIOS DE LOCALIZACION

a) Se podrá autorizar la instalación de locales comerciales de superficie de venta inferior a 1.000 m² en todo el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Litoral.

b) En este suelo, siguiendo los criterios del Plan General de Ordenación Urbana no se autorizarán nuevas implantaciones de locales

comerciales salvo aquellos que queden integrados en Centros Comerciales que se situen en parcelas destinadas a este uso exclusivo ó aquellos ligados a la actividad náutica y en el sentido que para esta definición hace el Plan Insular de Gran Canaria, en sus artículos 23 y 24.

c) Se autoriza la implantación de Centros Comerciales en las parcelas cuyo destino sea el de comercial exclusivo o compartido este con el de administrativo y/o social.

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

e) En este mismo sentido, la ocupación del suelo por la edificación sobre rasante no podrá ser superior al 40%, quedando el resto como superficie libre privada y en la que unicamente se podrá ajardinar o instalar amueblamiento urbano, como bancos, papaleras, pérgolas, etc. En este espacio se prohíbe la instalación de expositores y artículos de venta, que de colocarse al exterior deberán ir en terrazas anejas al local y computarán como superficie de venta a todos los efectos.

f) Los Centros Comerciales de nueva implantación tendrán un acceso viario independiente del sistema viario principal, a modo de vía de servicio en el que existirá espacio para la parada de vehículos de servicio público. Las plazas de aparcamientos se deben prever a razón de una cada 50 m² de edificación y se localizarán en el interior de la parcela, bien en sótanos o en superficie.

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

3) Talleres :

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

Deberán estar situados en locales de más de 100 m². y no producir un nivel de ruidos superior a 50 Db.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 2.- OBJETO Y CONTENIDO

1.- Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación.

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

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

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

Artículo 3 .- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

1 .- Alineación Oficial

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.

2.- Ancho de calle, distancia entre alineaciones

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

3.- Finca fuera de alineación

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

4.- Parcela

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

5.- Parcela edificable

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

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).

Artículo 4.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

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

* Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

* Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

* Condiciones de forma y buena construcción.

Artículo 5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

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

1.- Retranqueo de fachada

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima contada desde el elemento más saliente que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de

edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

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

2.- Retranqueo a lindero

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

3.- Rasante oficial

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

Se concreta este nivel por el bordillo de la acera del vial a que dé frente la parcela en su punto medio.

Artículo 6.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS

1.- Edificabilidad

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

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

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

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

2.- Superficie máxima construible sobre rasante

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

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 5.

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.

Se considera semisótano, la parte de la edificación cuyo techo no sobresale en ningún punto del terreno más de 1,00 mt sobre la altura de la rasante oficial medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En los semisótanos no se permitirán usos vivideros, tolerándose los mismos usos que en los sótanos.

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.

4.- Ocupación de parcela

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

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

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

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 (%).

Artículo 7.- CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN

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

1.- Tipos edificatorios

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

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

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

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

2.- Altura de la edificación (H)

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

Regimen general

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

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas

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

3.- 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 Especial, se consideran pisos: los sótanos y semisótanos, y las plantas bajas y altas.

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

B. En las plantas bajas la altura libre estará comprendida entre 250 y 350 cms.

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

C. Las plantas altas de los edificios destinados a comercio tendrán una altura libre interior comprendida entre 250 y 350 cms.

4.- Cubierta de la edificación

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

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

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

5.- Construcciones por encima de la cubierta

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

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

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

tratamiento de fachada con el objeto de minimizar el impacto visual de dichas instalaciones.

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

6.- Cuerpos salientes sobre la linea de fachada

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

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

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

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

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

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

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

7.- Elementos salientes

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

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

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

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

C. Los aleros de cubiertas podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,35 mts.

8.- Entrantes en la línea de fachada

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

Los entrantes permitidos deberán tener las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo será de 2,00 mts. en la planta baja y de 1,50 mts. en el resto de las plantas.
- La profundidad no podrá ser superior a la mitad de la anchura.
- La altura del entrante será coincidente con la de la planta en la que se localiza.

9.- Cerramientos exteriores

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

10.- Almacenamiento de basuras domiciliarias

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

Los Centros Comerciales y los conjuntos que produzcan diariamente un volumen de basuras superior a los 3.000 litros, dispondrán obligatoriamente de un cuarto dotado de puerta de cierre hermético y debidamente refrigerado, cuya capacidad estará en proporción a los m² de locales servidos.

- El número de cubos a alojar en los locales de almacenamiento será tal que su volumen permita dar cabida a las basuras producidas durante dos días. Para el cálculo correspondiente se considerará como mínimo, en locales y centros comerciales o de recreo, 2 litros por m² de superficie.

- Los locales de almacenamiento se clasifican en:

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

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

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

- Las características de los locales serán :

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

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

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

d) Estarán dotados por un punto de agua fría (NTE-IFF, 15) y sumidero sifónico (NTE-ISS,11) antimúrido, colocado de forma que no pueda ser obstruido, para lo cual los recipientes no provistos de ruedas, se ubicarán elevados del suelo.

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

La superficie de ventilación inferior situada a menos de 10 cms del suelo, será igual o superior a 1/10 de la superficie del local. La superior será de 100 cm² para locales hasta 2 m³ y de 1.600 cm² para más de 2 m³.

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

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

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

PARCELA 1							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
177,00	Oficinas(1)		100	2,00		2 Plantas(2)	

(1) Oficinas de control y administración del Puerto, Radio, Correos, Teléfonos, Servicios Sanitarios Públicos

(2) Será de dos plantas más la torre de control.

PARCELAS 2 y 3							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
150,00	Servicios Sanitarios	Transformador	100	1,00		1 planta	

PARCELA 4							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
13.070,00	Comercial	Aparcamientos (1)	40	0,50		3 Plantas (2)	_____

(1) y almacenes en sótano

(2) Su altura mayoritaria será de una planta, con un máximo de 0,15 m²/m² en 2^a planta y 0,10 m²/m² en 3^a planta.

PARCELA 5							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
4.033,00	Club Náutico	(1)	30	0,30		2 Plantas	_____

(1) Servicios portuarios, Comercial afecto a la náutica, Aparcamientos y Almacenes en sótano.

PARCELA 6							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
2.640,00	Marina Seca	(1)	20	0,20		2 Plantas	—

(1) Tinglados y Talleres de reparación de barcos deportivos