

ANUNCIO

6.559

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL “LAS GAVIOTAS”

De conformidad con las prescripciones del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con la restante normativa de concordante aplicación, mediante el presente se formaliza la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial “Las Gaviotas” aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 23 de febrero de 1988 en el marco del expediente seguido en la misma en orden a la revisión del P.A.U. y Plan Parcial “Las Gaviotas”, rezando las mismas como seguidamente se reproduce:

NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

1. RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

1.1. Áreas verdes. Constituyen aquellos terrenos que por sus cualidades específicas y criterios de planeamiento sus susceptibles de nueva creación.

1.2. Áreas residenciales. Dentro de estas zonas distinguiremos dos tipos bien diferenciadas que caracterizan el planeamiento.

1.2.1. Residencial semi-intensiva. Son unidades de actuación de carácter tranquilo, que constituyen polígonos con viviendas colectivas agrupadas alrededor de espacios ajardinados y estando directamente relacionada con las áreas centrales y peatonales de alta actividad.

1.2.2. Residencial extensiva. Los módulos de habitación no tienen tan acusado el carácter urbano del tipo anterior, constituyendo conjuntos más abiertos, con un menor aprovechamiento del uso del suelo. Están parcialmente con otros tipos residenciales, y son el elemento de transición del suelo urbano a zonas naturales o suelo rústico.

1.3. Áreas cívico-comerciales. Caracterizan a aquellas zonas en las que se concentran al máximo las actividades urbanas de vida interior. En ellos se ubican preferentemente los edificios de negocios y Administración, los centros de diversión y los espacios de vida comunitaria más representativa. En una

palabra, son áreas apropiadas para la creación de los centros y ejes urbanos de mayor complejidad y atracción.

1.4. Áreas productivas. Son las típicas del sector secundario, incompatibles con las zonas residenciales, se sitúan fuera del núcleo. En ellas se ubican las edificaciones típicas del sector servicios urbanos, cuya escala excesiva o cuyas secuelas de tráfico molesto, ruidos, etc., pueden producir incompatibilidades con las áreas residenciales.

1.5. Áreas de equipamiento. Son aquellas reservas de suelo destinadas al establecimiento de las dotaciones de equipo escolar, social, sanitario, religioso, administrativo, comercial, deportivo, recreativo, etc. Se sitúan sobre las zonas centrales de la actividad.

Definidas así las áreas básicas potenciales, basta comentar los factores o requerimientos exigidos a cada elemento del marco físico real para optimizar los diferentes usos correspondientes a cada una de ellas:

a) Áreas verdes: Requerimientos:

- Definición establecida en el Plan General Municipal y Ley del Suelo vigentes.

- Vegetación existente.

- Condiciones naturales del subsuelo.

b) Áreas residenciales: Requerimientos:

- Topografía suave.

- Proximidad a comunicaciones existentes.

- Contorno definido por cotas de interés visual.

- Situación a barlovento de posibles zonas marginadas.

c) Áreas cívico-comerciales: Requerimientos:

- Topografía suave.

- Proximidad o buena correspondencia con comunicaciones existentes.

- Contacto con áreas residenciales.

d) Áreas productivas marginadas: Requerimientos:

- Topografía suave.
- Situación a Sotavento.
- Posición periférica respecto a núcleos urbanos, e en depresiones topográficas centradas.
- Contacto con los grandes canales de tráfico exterior.

e) Áreas de equipamiento: Requerimientos:

- Topografía suave.
- Situación centrada respecto a núcleos residenciales.
- Proximidad y accesibilidad con la red viaria y el sistema de comunicación exterior.
- Concentración de las dotaciones de Alta Actividad y dispersión de las de Baja Actividad.

2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES.

2.1. Sistemas de asentamientos. El sistema de asentamientos turísticos que se plantea en este Programa de Actuación Urbanística, estará constituido por una serie de pequeños núcleos que se desarrollarán en los distintos polígonos de actuación de la zona concentrada.

2.2. Sistemas de circulaciones. Las penetraciones se realizarán perpendiculares a la costa.

El sistema de circulaciones desarrollará la red viaria que se propone en el Programa, siguiendo los criterios siguientes:

- Mantenimiento de la estructura viaria propuesta en este Programa con la adaptación teórica correspondiente a la topografía existente.

Circulación rodada:

a) Vía fundamental y de conexión:

- Calzada 7 m.
- Arcenes 2 x 3 m.
- Aceras 2 x 2 m.

b) Vías de penetración y distribución:

- Calzada 7 m.
- Zona verde 2 x 2,5 m.
- Aceras 2 x 1,5 m.

c) Aparcamientos:

Se distribuirán en las bandas de zona verde de las vías de distribución y servicio, ocupando como máximo el 50% de las mismas.

Se preverán en el interior de los polígonos a razón de:

- Zona concentrada 1/5 camas.
- Zona de equipo 1/25 m² de sup. const.

Circulación peatonal:

Se desarrollará al máximo relacionando los polígonos de actuación con las zonas de equipamiento.

Se desarrollará en el interior de las áreas residenciales. Se distinguirán:

a) Caminos peatonales a través de zonas verdes con un ancho mínimo de:

- Pavimentación 2 m.
- Zona verde 5 m.

b) Calles peatonales entre polígonos de actuación o parcelas edificables, de ancho mínimo:

- Pavimentación 5 m.
- Alcorques o franjas verdes laterales 2 x 2 m.

Los caminos se tratarán con protecciones del viento y con pendientes inferiores al 8%.

El trazado de la red viaria se apoya en la actual GC-640 que será destinada a calle una vez ejecutada la variante de dicha carretera general, según propuesta del Ayuntamiento de Pájara al Servicio Territorio de carreteras.

A la actual GC-640, se le hará una variante a fin de

quitar dos curvas de la misma y dejar dos sectores equilibrados en su superficie.

En esta variante se realizará una intersección, dando parte al vial de entrada al sector C6.

2.3. Sistema de estructuración orgánica. La zona concentrada se estructurará en polígonos de actuación para el desarrollo de las unidades de alojamiento turístico.

Los núcleos constituidos por los polígonos de actuación quedarán reservados para la circulación peatonal. Las vías secundarias circularán periféricamente alrededor de estos núcleos.

La edificación se concentrará en unidades urbanas compactas, respondiendo a esquemas específicos de asociación, liberando gran parte de su área superficial.

Las unidades urbanas compactas se relacionarán a través de la estructura viaria peatonal con las áreas de equipamiento y sistemas de espacios libres.

Las áreas reservadas para el equipamiento se concentrarán en un centro de núcleos, donde se prevean las dotaciones de alta actividad, debiendo organizarse a modo de área urbana tradicional, con uso residencial para la población permanente, y debiéndose situar en lugar equidistante de las unidades compactas urbanas de alojamiento turístico. Las dotaciones de baja actividad se organizarán en los diferentes polígonos de actuación, con arreglo a la capacidad de alojamiento de cada uno de ellos. Las dotaciones a prever contemplarán las programadas en este documento y las especificadas en el Plan General de Pájara.

- Dotación mínima de 200 l/hab. y día para usos domésticos.

- La calidad del agua producida, cumplirá con el R.D. del 17 de Septiembre de 1.920. No obstante podrá utilizarse agua de inferior calidad para servicios estableciendo redes independientes.

- La capacidad mínima del depósito regulador será de tres días de consumo.

- Las características de la red general seguirán el trazado del esquema establecido en este Programa. Todos los polígonos de actuación dispondrán de arqueta de acometida con caudal suficiente para la

población prevista en los mismos. El nivel piezométrico mínimo será de 10 m. en el punto más alto de la parcela correspondiente, se preverán hidrantes contra incendios, con caudal mínimo de 5 l/seg. Las tuberías se situarán bajo las aceras, zonas verdes o galerías visibles se servicios urbanos.

Se situará un pozo cerca de la costa, para captar el agua del mar y bombearla a la planta desalinizadora de 900 m³ de compresión vapor, donde se desaliniza y mediante una tubería se bombea al depósito regulador situado en la cota 90 y por otro lado, por medio de una tubería de evacuación se devuelve al mar el rechazo de salubre generado por la planta.

El colocar el depósito en la cota 90, nos posibilita la llegada del agua potable a cualquier aljibe de cualquier punto del polígono de actuación. La capacidad del depósito será de 1.500 m³, suficiente para el suministro durante 10 horas de 3 días.

Desde el depósito para la red de distribución de agua, con tubería preferentemente de fibrocemento, bajo las aceras con profundidad mínima de 1 m. se dejará prevista una acometida cada 60 m. a los sectores, de donde partirán las redes interiores.

$$4060 \times 200 \text{ L/h. día} = 812 \text{ m}^3.$$

Para mayor garantía se proyectará una de 900 m³/día.

3.2. Saneamiento. La red general seguirá el sistema unitario mediante el esquema planteado en este Programa, colectores primarios, secundarios y terciarios. Se dimensionará para caudales iguales a los de suministro de agua. Los pluviales se calcularán con arreglo a las cuencas de recogida.

El trazado se situará bajo calles, zonas verdes o galerías visibles. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de dirección, entronques y resaltos a distancia máxima de 60 m.

Profundidad mínima de 1,50 m.

Separación a la red de agua (caso de no utilizar galería visitable) de 1,50 m.

Secciones de 0,30 m.

Pendientes del 2% al 5%.

Velocidades de 0,5 m/seg. a 3,5 m/seg.

Se preverán acometidas a parcelas o polígonos en los sitios más bajos de su topografía.

Se instalarán cámaras de descarga en las cabeceras de los colectores.

Se instalará planta depuradora de aireación prolongada tipo H-NTE 150/74.

El agua depurada con un grado de 95% D.B.O. se podrá utilizar para el riego, el sobrante se evacuará por emisario submarino.

Se verterá todo hacia el pozo situado en el cruce del vial con el barranco más próximo al lindero oeste del polígono.

Toda la red funcionará por gravedad habiendo necesidad de instalar tres estaciones de bombeo para incorporar las aguas de los extremos Noreste y Sureste a la red general, como se aprecia en el plano correspondiente, y desde allí impulsar a la E.D. situada a la costa 80.

Se considerará que la red no atraviesa zona alguna que no sea zona verde.

Desde el pozo antes mencionado, se vierte a la estación depuradora, situada cerca del depósito, que previo desbaste, aireación y decantación y cloración enviará el agua depurada o bien al emisario submarino que se deberá construir a la salida del barranco o bien por by-pass a la tubería de impulsión que la conduce al depósito de agua depurada situado junto al de agua potable en las proximidades de la cota 90, con una capacidad de 900 m³.

Desde el depósito partirá la red de riego, que tiene iguales características que la red de abastecimiento, compartiendo el trazado y la zanja.

3.3. Red de riego. Se utilizarán las aguas depuradas con un grado de 95% D.B.O.

Se utilizará un depósito de almacenamiento con capacidad equivalente a la de 1 día de consumo.

Se preverán suministros de 5 l/m² en zonas verdes y 0,5 l/m² en calles pavimentadas.

3.4. Parque de limpieza, recogida y eliminación de basuras. El Plan Parcial contendrá un estudio previsor del itinerario de recogida de basuras.

La eliminación será por recogida y transporte a vertedero municipal, con puntos de recogida por polígono.

Se considerarán 0,7 kg/hab. y día y 0,2 kg/visitante y días.

Se prohíbe totalmente el vertido de basuras a la red general de saneamiento.

3.5. Energía eléctrica. Se realizará acometida a la red general de UNELCO, con paso de aéreo a subterráneo.

Se desarrollará el trazado previsto en este Programa.

Las líneas de distribución tanto para uso doméstico como de alumbrado serán subterráneas, y se acometerán técnicamente a las prescripciones del Ministerio de Industria y de la compañía suministradora.

Los centros de transformación se tratarán arquitectónicamente en ambiente al conjunto y paisaje.

Las dotaciones a prever en los Planes Parciales serán de 1,2 kw/hab/día, más lo que se requiera para instalaciones especiales.

Se parte de la línea situada cerca de la C-640 en el lindero Oeste de la finca, en donde se llevará la línea hasta una estación transformadora situada cerca de la intersección allí existente.

Desde esta estación se enlazarán todas las estaciones transformadoras necesarias que es una para cada sector concentrado, formando un anillo, de tal forma, que se pueda dar energía por dos sitios indiferentemente en caso de averías.

En cada estación transformadora se dejarán celdas de reserva, de tal forma que se puedan instalar por fases los transformadores a medida que se vayan necesitando.

Las estaciones serán enterradas por una mayor integración con el medio natural, excepto la que alimenta a las plantas depuradoras y desalinizadora que irá en superficie.

3.6. Red Telefónica. La red telefónica seguirá el planteamiento de este Programa y se ajustará a las normas técnicas de la Compañía Telefónica Nacional.

3.7. Red General de Alumbrado. La red seguirá el trazado previsto.

La dotación sería de 4,4 kw/hab y día.

Los niveles de iluminación del sistema viario no serán inferiores a:

- Viales principales 12 lux.
- Viales secundarios 8 lux.
- Viales terciarios 4 lux.
- Zonas verdes y peatonales 2 lux.

La red de alumbrado público, discurrirá por debajo de las aceras, canalizando con dos tubos de PVC a 0 100 mm, arquetas para báculos aproximadamente cada 30 m.

Esta red será totalmente independiente de la red de baja tensión que se canalizará con dos tubos de PVC de Ø 160 mm. en el interior de cada sector.

Se deberán diferenciar las luminarias para los viales de las lámparas de alumbrado de las zonas verdes.

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

TÍTULO II. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1- Definición y clases de condiciones.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA.

Artículo 2.1.1. Definición.

Artículo 2.2.2. Aplicación.

Artículo 2.2.3. Relación entre edificación y parcela.

Artículo 2.2.4. Agrupación y segregación de parcelas.

Artículo 2.2.5. Linderos.

Artículo 2.2.6. Superficie de parcela.

Artículo 2.2.7. Parcela mínima.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 2.3.1. Definición.

Artículo 2.3.2. Aplicación.

Artículo 2.3.3. Elementos de referencia.

Artículo 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela.

Artículo 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno.

Artículo 2.3.6. Referencias de la edificación.

Artículo 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Artículo 2.3.8. Separación a linderos.

Artículo 2.3.9. Retranqueo.

Artículo 2.3.10. Separación entre linderos.

Artículo 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.

Artículo 2.3.12. Fondo edificable.

Artículo 2.3.13. Área de movimiento de la edificación.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.4.1. Definición.

Artículo 2.4.2. Aplicación.

Artículo 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada.

Artículo 2.4.4. Superficie ocupable.

Artículo 2.4.5. Coeficiente de ocupación.

Artículo 2.4.6. Superficie libre de parcela.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 2.5.1. Definición.

Artículo 2.5.2. Aplicación.

Artículo 2.5.3. Superficie edificada por planta.

Artículo 2.5.4. Superficie total edificada.

Artículo 2.5.5. Superficie útil.

Artículo 2.5.6. Superficie edificable.

Artículo 2.5.7. Coeficiente de edificabilidad.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE EDIFICACIÓN.

Artículo 2.6.1. Definición.

Artículo 2.6.2. Aplicación.

Artículo 2.6.3. Sólido capaz.

Artículo 2.6.4. Cota de origen y referencia.

Artículo 2.6.5. Altura de la edificación.

Artículo 2.6.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

Artículo 2.6.7. Altura de piso.

Artículo 3.3.9. Condiciones de estética.

Artículo 3.3.10. Condiciones de conservación.

Artículo 3.3.11. Condiciones de protección.

CAPÍTULO IV. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL.

Artículo 3.4.1. Definición.

Artículo 3.4.2. Condiciones de parcela.

Artículo 3.4.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 3.4.4. Condiciones de ocupación en la parcela.

Artículo 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 3.4.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Artículo 3.4.7. Condiciones de uso.

Artículo 3.4.8. Condiciones de higiene.

Artículo 3.4.9. Condiciones de estética.

Artículo 3.4.10. Condiciones de conservación.

Artículo 3.4.11. Condiciones de protección.

CAPÍTULO V. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 3.5.1. Definición y condiciones.

Artículo 3.5.2. Verde público.

ORDENANZAS

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 1.1. La presente ordenación tiene carácter de Plan Parcial, conforme a lo dispuesto por el Programa de Actuación urbanística “Las Gaviotas” y el Plan General del Municipio de Pájara.

Artículo 1.2. Quedan sometidas a dichas normas técnicas los programas globales de la urbanización, las condiciones de las zonas previstas por el Plan Parcial y las dotaciones y características de los servicios urbanísticos.

Artículo 1.3. El plan se desarrolla a nivel de Plan Parcial de Ordenación, según Lay del Suelo.

Artículo 1.4. Una vez aprobado definitivamente el presente Plan los terrenos sometidos al mismo, se califican como SUELO URBANO, conforme el artículo 78 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y se desarrollará urbanísticamente mediante el proyecto o proyectos de urbanización de manera que los terrenos dispongan de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía

eléctrica, se obtendrá la calificación de SOLAR con arreglo al Artículo 32 de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 1.5. Se dispondrá de la facultad de edificar, cuando los terrenos adquieren la condición de SOLAR, o cuando se dé cumplimiento al Artículo 40 o 41, según el caso, del Reglamento de Gestión Urbanística que desarrolla la vigente Ley del Suelo.

Artículo 1.6. El Plan Parcial es insuficiente para que el desarrollo de su ejecución urbanística en tanto no se apruebe el Proyecto o Proyectos de Urbanización por fases.

Artículo 1.7. No se concederá licencia de obras de edificaciones mientras no esté aprobado el Proyecto de Urbanización General del Plan, así como el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 1.8. Redacción de los Proyectos de Estudio de Detalle. Los Estudios de Detalle tendrán el contenido que especifica el Artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la vigente Ley del Suelo.

Artículo 1.9. Los terrenos objeto de la presente Ordenación se clasifica en:

- Polígonos de Actuación.
- Espacios libres de uso público.

Los polígonos de actuación son las superficies de suelo destinadas a los usos residenciales, dotacional-comercial y de equipamiento que específicamente determina el Plan de Ordenación. Los espacios libres de uso público son los previstos por el Plan Parcial en el exterior o interior de los polígonos de actuación, zonas verdes, red viaria, circulación peatonal, parques y jardines de uso público.

Artículo 1.10. Los usos previstos por el Plan de Ordenación son:

a) Residencial. Comprendiendo viviendas unifamiliares y colectivas en edificación abierta y edificación a vierta de hostelería.

b) Hotelera. Comprendiendo aquellos establecimiento que reúnan los requisitos, técnicos y de equipamiento establecidos en el D. 149/1.986 de 9 de octubre de ordenación hotelera.

c) Dotacional. Comprendiendo equipamientos, servicios, urbanos y servicios infraestructurales.

d) Comercial

e) Espacios libres. Comprendiendo:

- * Áreas verdes públicas.
- * Plaza y parques ajardinados de expansión.
- * Aparcamientos públicos de superficie.
- * Viales de circulación.
- * Áreas verdes privadas: son espacios libres interiores a los polígonos y no computan como aplicación para la superficie, ni volumen edificable.

Artículo 1.11. Parcelaciones y nueva parcelación.

El suelo edificable podrá ser objeto de parcelación y nueva parcelación si fuese necesario.

Serán llevados a cabo, por decisión propia de los adjudicatarios y siempre que el polígono de actuación se pretenda desarrollar por parcelas de diferente titularidad dominical.

Artículo 1.12. Redacción de Proyectos de Parcelación.

Objeto: Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en el interior de los polígonos de actuación, en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación; cuando la edificación no se realice por promoción única.

Ámbito: Se realizarán como mínimo sobre cada módulo de promoción.

Contenidos: Los proyectos de parcelación se ajustarán a las siguientes reglas:

b) Los proyectos de parcelación constarán como mínimo:

- * Memoria y planos justificativos, recogiendo los criterios y determinaciones del Plan.
- * Relación de parcelas con sus superficies.

* Cédulas urbanísticas de todas las parcelas de acuerdo con la Ley del Suelo.

* Ordenación de volúmenes.

Artículo 1.13. Agrupación de parcelas.

Podrán realizarse en parcelas colindantes con análogas características de uso, conservando las ordenanzas especiales de la zona, edificabilidad, altura, retranqueos, etc.

Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos independientes siempre que las ordenanzas no los limite.

Artículo 1.14. Segregación de parcelas.

Podrán utilizarse cuando las parcelas resultantes cumplan con los mínimos establecidos.

Mantendrán las ordenanzas vigentes para la parcela segregada, y no rebasarán los porcentajes de ocupación, edificabilidad, alturas, etc..., que el Plan destina a la misma.

Los retranqueos a linderos serán los mismos que para la parcela segregada, pero referidos a los nuevos linderos.

Artículo 1.15. Será obligatorio el que la totalidad de los proyectos que pretendan realizarse sobre las parcelas integrantes de un polígono de actuación justifique su relación con la ordenación general del mismo, y el cumplimiento de las previsiones de dicha ordenación.

Artículo 1.16. Cuando un polígono de actuación se desarrolle por promoción única, no será necesario la relación previa del proyecto de parcelación, Debiéndose tan sólo realizar la ordenación general del polígono, mediante el Proyecto de estudio de detalle, justificando las dotaciones de equipo en relación con el Plan Parcial. Dicho expediente será aprobado por el Ayuntamiento de Pájara, tramitándose conjuntamente con el Proyecto de edificación de la correspondiente licencia de construcción.

Artículo 1.17. El desarrollo de la edificación de un polígono de actuación (por promoción única), puede realizarse por etapas y/o sin agotamiento del aprovechamiento total de su edificabilidad, siempre que se justifique que las dotaciones del equipamiento

previsto en cada etapa y en sus sucesivas ampliaciones están cumpliendo las previsiones del Plan Parcial. En tales casos no se permitirá la segregación de parcelas de dicho polígono de actuación para lo cual, siempre será necesario la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 1.18. Las obras de reforma o ampliación se sujetarán en todo lo dispuesto en los artículos y sus proyectos se someterán a igual trámite que el establecido para los de nueva construcción.

Artículo 1.19. Las obras de edificación y cerramiento ejecutadas, se ajustarán en todo al proyecto presentado en el Ayuntamiento.

Artículo 1.20. Además de lo anterior, serán de aplicación todas las disposiciones legales, que afectaren al presente Plan Parcial, estableciéndose la Ley del Suelo (Título II) por el Municipio, Provincia o Estado.

Artículo 1.21. Los técnicos del Ayuntamiento de Pájara podrán comprobar en cualquier momento de la obra, que ésta corresponde al Proyecto aprobado y será facilitada esta inspección por el propietario.

Artículo 1.22. Las presentes normas ordenanzas generales y particulares para cada zona, podrán ser modificadas a lo largo del desarrollo del Plan, a instancia de los adjudicatarios o de terceras personas jurídicas o naturales.

Dicho trámite tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento de Pájara, con información pública de un mes aprobándose definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas.

Artículo 1.23. Se realizará un proyecto específico de las zonas verdes y Protección de barrancos a efectos de recoger en los mismos su tratamiento y los accesos a playa, así como el paseo marítimo costero.

Artículo 1.24. Cada sector desarrollará en su correspondiente Estudio de Detalle, los aparcamientos a razón de 1 plaza cada 5 habitantes.

$$\frac{4.060}{5} = 812 \text{ plazas}$$

5

$$812 \text{ plazas} \times 20 \text{ m}^2/\text{plaza} = 16.240 \text{ m}^2$$

Superior a lo considerado en el cálculo correspondiente.

TÍTULO II

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. Definición y clases de condiciones.

Las presentes determinaciones regulan las condiciones generales a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno, para ello se establecen las siguientes condiciones generales:

- Condiciones generales de parcela.
- Condiciones generales de posición en la parcela.
- Condiciones generales de ocupación de parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones generales de uso.
- Condiciones generales de higiene.
- Condiciones generales de estética.
- Condiciones generales de conservación.
- Condiciones generales de protección.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

Artículo 2.2.1. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrable.

Artículo 2.2.2. Aplicación.

Las condiciones de parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de la zona.

Artículo 2.2.3. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de la edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre.

Artículo 2.2.4. Agrupación o segregación de parcelas.

Podrán realizarse la agrupación con parcelas colindantes de análogas características de uso, siendo de aplicación a la superficie resultante, la ordenanza particular de la zona.

Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos de edificación independientes, siempre que las Ordenanzas específicas de la zona, no las limite.

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse, siempre que las parcelas resultantes de tal segregación, cumpla con las superficies mínimas establecidas en cada ordenanza específica de la zona en que se ubique, y estén dotadas de acceso público, bien sea rodado o peatonal.

Regirá para las parcelas resultantes de tales segregaciones, las ordenanzas particulares o específicas de la zona en cuestión.

Los retranqueos y separación a linderos serán los mismos que especifican la Ordenanza particular de la zona, pero referido a los nuevos linderos.

Artículo 2.2.5. Linderos.

Se entenderá por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes; que en el caso de lindar con una calle o viario, aquel será el borde es ésta, una vez replanteada la misma según su tipología. En el caso de lindar con un peatonal, el lindero es el borde de éste adyacente a la parcela.

Cabe distinguir los tipos de linderos siguientes:

a) Lindero frontal es el que delimita la parcela con una vía pública, bien sea rodado o peatonal, al que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto geoméricamente al frontal.

b) Cuando las parcelas lindan con más de una vía pública, tendrán consideración de lindero frontal todas ellas; aunque se entenderá como frente de parcela aquel lindero frontal que cumpla que por él se haya proyectado el acceso a la parcela. En caso de cumplimentar lo anterior varios linderos, el frente de parcela será aquel que esté circundando por la vía de mayor jerarquía por su tipología.

En el caso de un vial frente a un peatonal, es obvio, que predominará aquel.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 2.2.6. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área, comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 2.2.7. Parcela mínima.

Las Ordenanzas particulares de cada zona, fijarán la parcela mínimo y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

Las parcelas serán, en general, en principio, las que se establezcan en el plano parcelario, pero siempre sometidas a las posibilidades de segregación y agrupación que se establece en estas Ordenanzas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 2.3.1. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

Artículo 2.3.2. Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación, tanto

en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 2.3.3. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes ordenanzas las siguientes:

a) Linderos: definidas en el Artículo 2.2.5.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

e) Edificios colindantes: son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Artículo 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas, las presentes ordenanzas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas.

Por rasante de la edificación, se tomará la cota del bordillo en el punto medio del frente de parcela.

Aquellas parcelas en cuya delimitación entre dos linderos frontales opuestos entre sí, y cuyas rasantes estén situadas a distinto nivel, la altura máxima de la edificación no sobrepasará, en ningún punto, a una superficie paralela a la superficie reglada, cuyas generatrices rectas tienen como directrices las dos líneas que definen las rasantes de las mismas. Esta superficie paralela estará situada a una distancia, sobre la cota de referencia, igual a la altura máxima que permite la Ordenanza de cada zona.

En el caso de parcelas delimitadas por un lindero frontal y un lindero lateral y estén ambas situadas a distintos niveles, se aplicaría lo anteriormente expuesto, sustituyendo en el lindero lateral la línea de rasante por la línea de cota natural del terreno.

En el caso de parcelas en las que se realice la construcción escalonada, sólo podrá sobresalir sobre la rasante, tomando ésta en el punto indicado en el párrafo anterior, el número de plantas indicado en la Ordenanza particular de la zona, de tal manera que, cualquier vertical atravesará a la edificación en el número de plantas igual o menor que la permitida por la Ordenanza particular de la zona, hasta la cota de referencia.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 2.3.6. Referencias de la edificación.

Se considerarán las referencias de edificación, las que a continuación se exponen:

a) Cerramiento: cerco situado sobre los linderos que delimita la parcela.

El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros nomás altos de 1,00 m., en los lindes con los espacios públicos. En la zona de barlovento de las parcelas, y a modo de cortavientos, se puede disponer sobre aquel, elementos diáfanos hasta una altura total máxima de 2,50 m.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos, constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Líneas de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Artículo 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada, que expresamente se autoricen en estas ordenanzas, ningún porte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de la línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 2.3.8. Separación a linderos.

1. La separación a los linderos es la distancia al lindero de referencia más próximo desde cada punto del plano de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquel.

En la ordenanza particular de cada zona se establecerá el valor mínimo de la separación a linderos. No se permitirá pues, ningún voladizo fuera de la línea de separación de linderos.

2. En aquellos casos en que las ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y el terreno, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones, de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mayor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

Artículo 2.3.9. Retranqueo.

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública.

Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de linderos.

Artículo 2.3.10. Separación entre linderos.

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se establezcan en las Ordenanzas de la zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías y otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una distancia dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.

Se permitirán patios internos en las Ordenanzas particulares, siempre que en ellas puede inscribirse un cilindro circular recto, cuyo diámetro sea igual o mayor que $\frac{1}{3}$ (un tercio) de la distancia entre el nivel de la planta más baja y el techo de las más alta de las que atenga luces a él. En todo caso este diámetro será mayor que tres (3) m.

La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos, siempre que se respete la separación entre ellos, que se establece en las Ordenanzas particulares de las zonas.

Artículo 2.3.12. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 2.3.13. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar condiciones de posición.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.4.1. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 2.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones de ocupación que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie edificable fijadas en estas Ordenanzas para cada zona.

Artículo 2.4.4. Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la superficie de parcela edificable, susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y los de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo, los espacios correspondientes a retranqueos o separación de linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 2.4.5. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se establece como porcentaje de la superficie de parcela edificable que puede ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otras derivaciones de las condiciones de posición de concluyere una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 2.4.6. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa particular de las zonas, señale las excepciones pertinentes.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 2.5.1. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas

para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 2.5.3. Superficie edificable por planta.

1. Superficie edificable por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, formada por sus cerramientos exteriores.

2. En el conjunto de la superficie edificable por planta, quedan excluidos los soportales los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, permitiéndose, salvo prohibición expresa de la normativa de uso o la particular de la zona, las cubriciones con claraboyas y lucernarios traslúcidas, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio, no computarán los cuerpos volados o abiertos, en dos de sus lados.

3. Salvo que la normativa particular de la zona o uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta, los cuartos de basuras, contadores y otros análogos que son de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio.

4. Las terrazas que estén cerradas por tres de sus lados y, para conseguirlos, se hayan utilizado cerramientos ajenos a los paramentos exteriores del edificio, computarán el 50% de su superficie, si además están cubiertos por elementos no diáfanos computarán el 100% aunque los tres lados sean paramentos propios del edificio.

Las terrazas que estén cerradas por dos de sus lados solamente, no computarán, salvo que estén cubiertas por elementos no diáfanos, en cuyo caso computarán el 25%.

No se considerará cerrado aquellos lados cuyo cerramiento no sobrepase los 0,90 m. de altura.

5. Los semisótanos computarán en un 50% cuando los huecos de luces no sobrepasen 1,80 m. sobre el

nivel de la rasante de la edificación, definida en el art. 2.3.5.

6. Los sótanos en general no computarán siempre que se destinen a los usos autorizados, en otro caso, computan el 100 %.

Artículo 2.5.4. Superficie total edificable.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 2.5.5. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 2.5.6. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen de la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

3. Las ordenanzas particulares de cada zona fijará la superficie edificable, que como máximo podrá edificarse en cada zona, mediante el coeficiente de edificabilidad.

Artículo 2.5.7. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la

superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal, la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyera una superficie total edificable menos, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.6.1. Definición.

Las condiciones de volumen y forma, son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establece mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 2.6.2. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 2.6.3. Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 2.6.4. Cota de origen y referencia.

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal

la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

2. Los criterios para establecer la cota de referencia, se detallan en las normas particulares de las zonas en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura. En todo caso, cualquier punto del perímetro de esta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 m., ni a más de 1,80 m. sobre la rasante de la edificación.

Artículo 2.6.5. Altura de la edificación.

La superficie edificada se podrá desarrollar en una o varias plantas, según se indique en las Ordenanzas particulares de cada zona. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical en cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situados bajo cubierta o en sótano.

La Ordenanza particular de cada zona fijará la altura máxima, o el número de plantas máximas de la edificación en cada zona. Para su medición, se utilizarán los parámetros siguientes:

1. Altura en unidades métricas: es la altura del edificio en unidades métricas, medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos, será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado, que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

c) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. Altura en número de planta: es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximas admisibles.

Artículo 2.6.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados sexagesimales.

b) Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 250 cm. sobre la altura de la cornisa.

c) Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no podrán rebasar en más de 150 cm. de la altura de la cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire, con las alturas, que en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 2.6.7. Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas.

Artículo 2.6.8. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

Salvo determinación contraria en las normas particulares de cada zona, la altura libre de cada planta será como mínimo, mayor de 2,50 m. y menor de 3,5 m. (si en algún caso se aumentase en alguna

zona del edificio esta altura, se contabilizará su superficie dos veces en el conjunto de la superficie edificada correspondiente, si pasase de 7,50 m., se computará el triple), en caso de complejos hoteleros estos se ajustarán a la normativa vigente en materia turística.

Artículo 2.6.9. Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 2.6.10. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entenderá por sótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta baja, utilizable para los usos autorizados y situado todo, por debajo de la rasante de la edificación.

La altura libre, no será inferior a 225 cm. salvo el caso de garajes.

b) Semisótano: se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja, utilizable para los usos autorizados y el hueco de luces por encima de la rasante de la edificación no superior nunca 1,80 m.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimo absoluto de 225 cm. para la altura libre, salvo el caso de garajes en semisótano.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de 180 cm., medida desde la rasante de la acera, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasantes, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan en la normativa particular de cada zona.

c) Planta baja: planta que en más de un 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor libre de planta de piso

se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona.

e) Bajo cubierta: espacio comprendido entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 2.6.11. Tipología edificatoria.

En general consideraremos las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en la proporción entre número de viviendas y número de parcela.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 2.7.1. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollar obras en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan Parcial.

Artículo 2.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada una de ellos se establece.

2. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectarán a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en éste título.

3. En todo caso deberán satisfacer la normativa municipal que les fuere de aplicación.

Artículo 2.7.3. Tipificación de los usos.

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, se tipifican los usos con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico: es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

b) Usos compatibles: son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

- Condicionados.
- No condicionados.

Son condicionados los usos cuya implantación viene delimitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación por cláusulas locacionales dentro de un ámbito o por cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

c) Usos prohibidos son aquellos que impiden las normas del P.G. o de las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos, que aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o formas de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en

todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Artículo 2.7.4. Usos autorizados.

En el territorio, dentro del Plan Parcial, objeto de la presente modificación de Ordenanzas, solamente se autorizarían los usos que a continuación se exponen, siendo las normas particulares las que, para cada zona, fije el uso que le corresponda.

2.7.4.1. Uso residencial.

Es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

Se entenderá por vivienda, en general, toda residencia destinada al alojamiento de personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización, en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar aislada: comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos, estudios de profesiones liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

La Edificación constituirá una unidad de diseño. Si se incluye en el programa de vivienda un garaje, este se diseñará conjuntamente con el resto del edificio.

b) Vivienda en edificación unifamiliar agrupada: se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño.

Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales superiores o iguales a la mínima, e incluso en parcelas individuales con parte inseparable de una zona común.

La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio de diseño, siempre que se cumplan las restantes normas de las presentes ordenanzas.

c) Vivienda en edificación colectiva: comprende un conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior del propio edificio.

Se entenderá incluido en este uso, los Hoteles, Aparthoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial.

Se permitirá el uso de la vivienda para despachos o estudios de presiones liberales.

2.7.4.2. Uso comercial.

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc., y en general, todas las edificaciones que desarrollan actividades complementarias al uso residencial.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases.

a) Comercio: cuando el servicio se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe 64 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe 65, a excepción del apartado 652 y los servicios personales del epígrafe 97 y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1º. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones no superior a 750 m² de superficies de venta en comercios alimentarios y 2.500 m² en los no alimentarios.

2º. Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

3º. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan

dimensiones superiores a los 750 m² de superficies de venta en el comercio alimentario y 2.500 m² en los no alimentarios.

Según el carácter de los bienes con que trafican, se distinguen dos clases de comercios:

I. Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, 35% de su superficie de venta, o supere los 1.000 m² si se integra en un establecimiento de la categoría c), entre las que cabe distinguir:

1. Establecimientos con sistemas de venta tradicional.

2. Establecimiento con sistemas de venta en autoservicios, pueden ser:

2.1. Autoservicios: hasta 125 m² de superficie.

2.2. Superservicios: de más de 125 m² hasta 400 m² de venta.

3. Economía y cooperativas de consumo, principalmente dedicadas a la alimentación.

II. Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez pueden ser:

1. Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.

2. Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.

3. Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

b) Oficinas: cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Así mismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus organismos autónomos.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

1º. Servicios de la Administración: que son aquellos en los que el servicio prestado por la Administración del Estado, en todos sus niveles.

2º. Oficinas privadas: cuando es una entidad privada que presta servicio.

3º. Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

c) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativo, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes 652 y 965 del CNAE y cuantos cumplieran funciones análogas.

En todo caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Recreativos.

2.7.4.3. Uso dotacional.

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idioma, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...)

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte de los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercado de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicio de la administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

C) Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento telefonía, etc.

Las ordenanzas particulares de cada zona, podrán señalar la exclusividad de alguno de estos usos.

2.7.4.4. Sistema de espacios libres.

Comprende los espacios de uso público, como

parques y jardines, viario de circulación rodada y peatonal, etc.

Las instalaciones de estos espacios serán las específicas previstas en la Ordenación y desarrollo en los Proyectos correspondientes.

En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de kioscos de refrescos, periódicos, etc. o aquellos usos públicos tales como cabinas telefónicas, depósitos de aguas, etc.

Dentro de este uso cabe distinguir:

- a) Áreas verdes y públicas.
- b) Plazas y parques ajardinados de expansión y zona de recreo.
- c) Pasos peatonales.
- d) Aparcamientos públicos de superficie.
- e) Viales de circulación rodada.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE.

La edificación e instalación que se realicen en los terrenos ordenados por este Plan, se ajustarán a las condiciones específicas que estén establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y demás Órganos competentes.

No obstante las Ordenanzas Municipales de cada zona, podrá imponer condiciones particulares en esta materia.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

El diseño de los edificios de la Urbanización, será libre conforme a los criterios del Projectista, sin embargo, deberá atenerse a las condiciones específicas, paisajísticas y climáticas de la zona, por ésta razón, se establecen las siguientes condiciones:

1. No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio.
2. No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos.

3. Los tendederos y patios del edificio, si dieran a vistas exteriores, tendrán que cerrarse con muros, celosías de madera o cristal de 2,10 m. de la altura y todos prestarán un acabado acorde con el resto de la edificación.

CAPÍTULO X. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incorporados.

La urbanización dispondrá de un servicio de limpieza, con medios mecánicos y personal suficiente para garantizar las necesidades de la zona.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, etc., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismo, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso de las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

Será de aplicación a este Plan Parcial Especial, toda la normativa que al respecto indiquen las Normas Complementarias y Subsidiarias para la Provincia de Las Palmas, así como las disposiciones existentes en la materia de rango superior.

TÍTULO III

NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA.

CAPÍTULO I. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Artículo 3.1.1. Definición.

Corresponde a las zonas de carácter residencial de menor admisibilidad de edificación, según la zonificación

establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Se distinguen tres grados: EXTENSIVA I, EXTENSIVA II, EXTENSIVA III.

Artículo 3.1.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas. Concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima. La parcela mínima para los distintos grados son los siguiente:

EXTENSIVA I: 500 m². Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a 1.000 m².

EXTENSIVA II: 500 m². Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a 1.000 m².

EXTENSIVA III: 1.000 m². Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a 2.000 m².

Artículo 3.1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos: la separación a los linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo de 4 m.

b) Patios separados entre cuerpos de la edificación. Se regirá por las condiciones generales establecidas, pudiendo desarrollarse la edificación dentro de una misma parcela, en varios cuerpos, quedando libre la disposición de la misma al mejor criterio de diseño, siempre que la separación entre edificios, medida en horizontal, entre dos cualesquiera, sea como mínimo la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a 5 m.

Artículo 3.1.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación para los distintos grados, los siguientes:

EXTENSIVA I: 50%

EXTENSIVA II: 30%

EXTENSIVA III: 30%

Quedando el resto de la parcela como zona libre de edificación privada o comunal.

Artículo 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, según los tres grados son:

EXTENSIVA I: 0,50 m²/m².

EXTENSIVA II: 0,30 m²/m².

EXTENSIVA III: 0,30 m²/m².

Artículo 3.1.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia.

Se tomará como cota de origen, para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales.

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, para los distintos grados, son las siguientes:

EXTENSIVA I: 2 plantas (7,50 m.)

EXTENSIVA II: 2 plantas (7,50 m.)

EXTENSIVA III: 1 planta (3 m.)

c) Tipología de la edificación.

La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la parcela, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.1.7. Condiciones de uso.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado.

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, según lo establecido en las condiciones generales, excluyéndose las modalidades, dentro de la vivienda colectiva, de hoteles o apartoteles.

El uso comercial, para los distintos grados, es el siguiente:

EXTENSIVA I: 10% de la edificabilidad total de la parcela.

EXTENSIVA II: 10% de la edificabilidad total de la parcela.

EXTENSIVA III: No se permitirá como uso compatible, el comercial.

No se permitirá el sótano o semisótano en el uso residencial.

Artículo 3.1.8. Condiciones de higiene. Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.9. Condiciones de estética. Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.10. Condiciones de conservación. Se aplicarán condiciones generales establecidas.

Artículo 3.1.11. Condiciones de protección. Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

CAPÍTULO II. ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA.

Artículo 3.2.1. Definición.

Comprende a las zonas de carácter residencial de mayor admisibilidad de edificación, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Artículo 3.2.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima. La parcela mínima se fija en 1.000 m². Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a los 2.000 m².

Artículo 3.2.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos. La separación de la edificación a los linderos frontales será como mínimo la altura de la edificación en cada punto (mínimo 5 m.) y la mitad de la altura (mínimo 3 m.) al resto de los linderos.

b) Separación entre edificios. La separación entre edificios, tanto si están en la misma parcela, como en parcela colindantes, será siempre superior a la suma de las alturas totales de ambos.

c) Patios y separación de cuerpos de la edificación. Cuando el proyecto contiene varios cuerpos de edificación con una misma unidad de diseño, la separación mínima entre ellos será superior una vez y media, la altura total del más alto.

Artículo 3.2.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación. Se establece como coeficiente de ocupación el 50%, quedando el resto

de la parcela, como zona libre de edificación privada o comunal.

Artículo 3.2.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, se establece en 1,00 m²/m².

No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas a instalaciones obligadas para el uso principal a que se destine el edificio, cocinas, lavanderías, almacenes, servicios técnicos, etc., siempre que estén situados en sótano o semisótano.

Artículo 3.2.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia. Se tomará como cota de origen para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales.

b) Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación, se fija en tres plantas, medida a partir de la cota de origen y referencia, de manera que la altura total de la edificación, según la definición establecida en las condiciones generales, no sobrepasará en ningún caso los 10 m. Pudiendo desarrollarse el 5% de la edificabilidad total en un máximo de 5 plantas o de 17 m.

c) Tipología de la edificación. La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

Artículo 3.2.7. Condiciones de uso.

Se regirá por condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado. Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, sin exclusiones.

En la planta baja, sótano o semisótano, se permitirá como uso compatible con el residencial, el uso comercial, integrado en el mismo edificio o en edificio aislado, para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, conforme determina el D. 2414/61 de 30 de Noviembre y disposiciones complementarias. El grado de permisibilidad del uso comercial del veinte por ciento permitido del uso comercial del 20% de la edificabilidad total de la parcela.

No se permitirá el sótano o semisótano en el uso residencial.

Artículo 3.2.8. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.9. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.2.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

CAPÍTULO III. ZONA COMERCIAL.

Artículo 3.3.1. Definición.

Comprende a las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Artículo 3.3.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima. Comercial General. La parcela mínima será de 500 m². La parcela deberá tener como mínimo 3 m. de frente a la vía, bien rodada o peatonal.

Artículo 3.3.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones.

a) Separación a linderos. Comercial general. La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

Artículo 3.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación. La superficie máxima ocupada se concretará por aplicación de las restantes condiciones de las Ordenanzas.

Artículo 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas será:

Comercial General 1 m²/m².

No se computarán como superficies edificables aquellas ubicadas en sótano y computándose el 50% las ubicadas en semisótano.

Artículo 3.3.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones.

a) Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación, media a partir de la cota de origen y referencia, será la siguiente:

+ Comercial General Altura máxima dos plantas (7,50 m.).

b) Tipología de la edificación. La edificación en el comercial general se puede admitir, tratándose constructivamente en una unidad de diseño, como manzana cerrada.

Artículo 3.3.7. Condiciones de uso.

Como uso característico de la zona, se establece el uso comercial y dotacional en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

Artículo 3.3.8. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.3.9. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.3.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.3.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

CAPÍTULO IV. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL.

Artículo 3.4.1. Definición.

Comprende esta zona los espacios reservados para el equipamiento comunitario que requieren las diferentes zonas residenciales, según la zonificación establecida en la ordenación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen dentro de ellas, las siguientes zonas:

- Docente-cultural
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Deportivo-esparcimiento
- Administrativo

Regirán para ellas las condiciones siguientes:

Artículo 3.4.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas,

concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos. La separación a linderos de todos los planos de fechada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

Artículo 3.4.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación. Se establece como coeficiente de ocupación máximo para las parcelas resultantes de los estudios de detalle correspondientes al 60%.

Artículo 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad neta de las parcelas se establece en 1 m²/m².

Artículo 3.4.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia será de 3 plantas (12 m.).

b) Tipología de la edificación. La edificación en cualquier parcela resultante, sería aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

Artículo 3.4.7. Condiciones de uso.

Como uso característico de la zona, se establece el uso dotacional – equipamiento en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

Artículo 3.4.8. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas

Artículo 3.4.9. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.4.10. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.4.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

CAPÍTULO V. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 3.5.1. Definición y condiciones.

Comprende las zonas verdes y demás libres de carácter público que se establece en las condiciones generales de uso de las presentes ordenanzas.

Esta zona corresponde a terrenos de uso público, se prohíbe cualquier tipo de edificación y de parcelación, solamente se podrán desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines.

Artículo 3.5.2. Verde privado.

Comprende las zonas verdes y demás espacios libres de carácter privado que se establecen en las condiciones generales de uso de las presentes ordenanzas.

Estos terrenos estarán libres de edificación y de parcelación, solamente se podrían desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales, así como el establecimiento de kioscos o servicios de ocio y esparcimiento.

Continúa con anexo gráfico A, correspondiente al apartado A-4, Subapartado A-4-2, Plano número A-4-2-1 “Programa de Actuación Urbanística Las Gaviotas”, extraído del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP número 82, de 22 de junio de 2007.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos procedentes.

En Pájara, a seis de noviembre de dos mil dieciocho.

EL ALCALDE, Rafael Perdomo Betancor.

