

Arrecife, a diecisiete de marzo de dos mil quince.

EL ALCALDE, Manuel Fajardo Feo.

2.801

## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARUCAS**

### **ANUNCIO**

#### **2.785**

Aprobados por Resolución número 869 de esta Concejalía Delegada de Economía y Hacienda de fecha 17 de marzo de 2015, en el ejercicio de las competencias delegadas por la Alcaldía-Presidencia (Decreto número 1.097, de 13 de junio de 2011), los padrones del IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA Y TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS A TRAVÉS DE LAS ACERAS Y RESERVAS DE VÍA PÚBLICA PARA APARCAMIENTO EXCLUSIVO, PARADA DE VEHÍCULOS O CARGA Y DESCARGA DE MERCANCÍAS DE CUALQUIER CLASE, referidos ambos al ejercicio de 2015.

A efectos tanto de su notificación colectiva, en los términos que se deducen del artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, como de la sumisión de los mismos a trámite de información pública, los citados padrones quedan expuestos al público durante el plazo de UN MES contado desde el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Anuncio, encontrándose a disposición de los interesados en las dependencias de la Tesorería Municipal, a fin de que quienes se estimen interesados puedan consultarlos y formular cuantas observaciones, alegaciones o reclamaciones estimen oportunas.

Asimismo, y a los mismos efectos, se encuentran a disposición de los interesados en las en la oficina del Servicio de Recaudación Municipal, cita en la calle Médico Anastasio Escudero Ruiz, número 3, 1ª Planta Arucas.

Contra el acto de aprobación de los citados padrones y/o las liquidaciones contenidas en los mismos se podrá interponerse, previo al Contencioso-Administrativo, Recurso de Reposición previsto en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba

el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Según Calendario del Contribuyente para el Ejercicio 2015 (BOP 30-01-2015), los citados padrones estarán puestos al cobro desde el 1 de abril al 2 de junio ambos inclusive. Los contribuyentes que hayan recibido el aviso de pago podrán realizarlo presentando dicho documento de aviso en las oficinas de las siguientes entidades: La Caixa, BBVA, Banco Santander Central Hispano, Banco Popular Español y Bankia. Los contribuyentes que no hayan recibido el aviso de pago podrán obtener un duplicado en la oficina del Servicio de Recaudación Municipal durante el periodo voluntario de cobro.

Se advierte que, transcurrido el plazo de ingreso voluntario sin que se haya satisfecho la deuda se iniciará el período ejecutivo, de acuerdo con el tenor de los artículos 26, 28 y 161 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, lo que determinará la exigencia de los intereses de demora, así como los recargos que correspondan y, en su caso, de las costas del procedimiento de apremio.

En Arucas, a diecisiete de marzo de dos mil quince.

LA CONCEJALA DELEGADA DE ECONOMÍA Y HACIENDA, María Soledad Collado Mirabal.

2.778

## **ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA**

### **ANUNCIO**

#### **2.786**

Por medio del presente se hace de público la Ordenanza Revisión del Plan Parcial Corralejo Playa de enero de 1987.

En La Oliva, a nueve de febrero de dos mil quince.

LA ALCALDESA, Claudina Morales Rodriguez.

### **ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **II. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL**

### III. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA

#### ORDENANZAS REGULADORAS

#### ÍNDICE

#### TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### TÍTULO II. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL

##### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 2.1.1. Definición y clases de condiciones.

##### CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE PARCELA

Art. 2.2.1. Definición.

Art. 2.2.2. Aplicación.

Art. 2.2.3. Relación entre edificación y parcela.

Art. 2.2.4. Agrupación y segregación de parcelas.

Art. 2.2.5. Linderos.

Art. 2.2.6. Superficie de parcela.

Art. 2.2.7. Parcela mínima.

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

Art. 2.3.1 Definición.

Art. 2.3.2. Aplicación.

Art. 2.3.3. Elementos de referencia.

Art. 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela.

Art. 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno

Art. 2.3.6. Referencias de la edificación.

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

Art. 2.3.8. Separación a linderos.

Art. 2.3.9. Retranqueo.

Art. 2.3.10. Separación entre edificios.

Art. 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.

Art. 2.3.12. Fondo edificable.

Art. 2.3.13. Área de movimiento de la edificación.

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

Art. 2.4.1. Definición.

Art. 2.4.2. Aplicación.

Art. 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada.

Art. 2.4.4. Superficie ocupable.

Art. 2.4.5. Coeficiente de ocupación

Art. 2.4.6. Superficie libre de parcela.

#### CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Art. 2.5.1. Definición

Art. 2.5.2. Aplicación

Art. 2.5.3. Superficie edificada por planta.

Art. 2.5.4. Superficie total edificada.

Art. 2.5.5. Superficie útil.

Art. 2.5.6. Superficie edificable.

Art. 2.5.7. Coeficiente de edificabilidad.

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

Art. 2.6.1. Definición

Art. 2.6.2. Aplicación.

Art. 2.6.3. Sólido capaz.

Art. 2.6.4. Cota de origen y referencia.

Art. 2.6.5. Altura de la edificación.

Art. 2.6.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

Art. 2.6.7. Altura de piso.

Art. 2.6.8. Altura libre de piso.

Art. 2.6.9. Cota de planta de piso.

Art. 2.6.10 Planta.

Art. 2.6.11 Tipologías edificatorias.

#### CAPÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Art. 2.7.1. Definición.

Art. 2.7.2. Aplicación.

Art. 2.7.3. Tipificación de los usos.

Art. 2.7.4. Usos autorizados.

#### CAPÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE.

#### CAPÍTULO IX. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

#### CAPÍTULO X. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

#### CAPÍTULO XI. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

### TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA.

#### CAPÍTULO I. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Art. 3.1.1. Definición.

Art. 3.1.2. Condiciones de parcela.

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

Art. 3.1.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Art. 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Art. 3.1.6. Condiciones generales de volumen y formas de la edificación.

Art. 3.1.7. Condiciones de uso.

Art. 3.1.8. Condiciones de higiene.

Art. 3.1.9. Condiciones de estética.

Art. 3.1.10 Condiciones de conservación.

Art. 3.1.11 Condiciones de protección.

#### CAPÍTULO II. ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA.

Art. 3.2.1. Definición.

Art. 3.2.2. Condiciones de parcela.

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

Art. 3.2.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Art. 3.2.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Art. 3.2.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Art. 3.2.7. Condiciones de uso.

Art. 3.2.8. Condiciones de higiene.

Art. 3.2.9. Condiciones de estética.

Art. 3.2.10 Condiciones de conservación.

Art. 3.2.11 Condiciones de protección.

#### CAPÍTULO III. ZONA DOTACIONAL COMERCIAL.

Art. 3.3.1. Definición.

Art. 3.3.2. Condiciones de parcela.

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

Art. 3.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Art. 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

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

Art. 3.3.7. Condiciones de uso.

Art. 3.3.8. Condiciones de higiene.

Art. 3.3.9. Condiciones de estética.

Art. 3.3.10 Condiciones de conservación.

Art. 3.3.11 Condiciones de protección.

#### CAPÍTULO IV. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Art. 3.4.1. Definición y condiciones.

### 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 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 en 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 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 solo podrá destinarse a espacio libre.

Artículo 2.2.4. Agrupación y segregación de parcelas.

Podrá 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 limiten.

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse siempre que las parcelas resultantes de tal segregación, cumplan 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.

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 distingue de sus colindantes; que en el caso de lindar con una calle o viario, aquel será el borde de esta, una vez replanteada la misma según su tipología. En el caso de lindar con un peatonal, el lindero es el borde de este 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 circundado 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 de área, comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Artículo 2.2.7. Parcela mínima.

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

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

La previsión de aparcamiento habrá de ser uno por cada cinco plazas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 3787/1970 de 19 de dic., sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

### 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 determina 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 Art. 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 la parcela.

En el caso de parcelas en las que se realice la construcción escalonada, solo 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 consideran 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 no más altos de 1,20 metros, 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 2,60 metros.

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

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

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, ninguna parte 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 testero, 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 edificios.

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 habrán de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión 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 interiores (limitados por cuerpos de edificación), según se exprese en las Ordenanzas particulares, siempre que en ellas pueda inscribirse un cilindro circular recto, cuyo diámetro sea igual o mayor que 1/3 (un tercio) de la distancia entre el nivel de la planta más baja y el techo de la más alta de las que tenga luces a él. En todo caso, este diámetro será mayor que tres (3) metros.

La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos, siempre que se respete la separación entre ellos que se establezca 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 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 fijados en esta 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 se concluyere una ocupación menor, será éste el valor 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 las dimensiones 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 edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el conjunto de la superficie edificada 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 lucernarias 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.

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 conseguirlo, se haya utilizado cerramientos ajenos a los parámetros exteriores del edificio, computarán el 50% de su superficie. Si además, están cubiertas por elementos no diáfanos, computarán el 100% aunque los tres lados sean parámetros propios del edificio.

Las terrazas que estén cerradas por dos de sus lados solamente, no computarán, salvo que estén cubiertos

por elementos no diáfanos, en cuyo caso computarán el 25%.

No se considerarán cerrados aquellos lados cuyo cerramiento no sobrepase 0,75 metros de altura.

5. Los semisótanos computarán en un 50% cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1.00 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

6. Los sótanos no computarán.

#### Artículo 2.5.4. Superficie total edificada.

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 parámetros verticales, que es de 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 fijarán 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 del terreno 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 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 la superficie neta edificable, entendiéndose 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 menor, será este el valor que sea de aplicación.

### CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE VOLÚMEN 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 establecen 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 y 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 metros, ni a más de 1,80 metros 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 corten 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 se 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 cubierta.

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

##### 2. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, 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.

En la zona de conjunción del Plan con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo la altura máxima de la edificación será de dos plantas y deberá observarse un retranqueo de 10 mts.

La altura máxima para 2 y 3 plantas será de 7 y 10 metros respectivamente, incluyéndose en el cómputo de dichas plantas los semisótanos que sobresalgan mas de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

#### 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 (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de doscientos cincuenta (250) centímetros 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 ciento cincuenta (150) centímetros, 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 de acondicionamiento de aire, con alturas, que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U. 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 consecutivas.

#### 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 metros y menor de 3,50 metros (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 metros, se computará el triple).

#### 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.

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 más baja, utilizable para los usos autorizados y situado todo por debajo de la rasante de la edificación.

La altura libre, no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros. 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 supere nunca 1,00 metros.

La altura exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros 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 1,00 metro, medido 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 cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada, es coincidente con su 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. Tipologías edificatorias.

En general, consideramos 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 vivienda y número de parcelas.

### 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 ellas se establece.

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

3. En todo caso, deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera 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 aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el 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 de 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 solo 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 de P.G. o 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 forma 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 autorizarán 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, éste 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 profesionales 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 la 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 sesenta y cuatro (64) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado

seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

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

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos metros cuadrados (2.500), en los no alimentarios.

b) 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.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados 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, un treinta y cinco por ciento (35%) de superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados si se integran en un establecimiento de la categoría c), entre las que cabe distinguir:

1. Establecimientos con sistemas de venta tradicional.

2. Establecimientos con sistema de venta en autoservicio, pueden ser:

2.1. Autoservicios: hasta ciento veinte y cinco metros cuadrados (125) de superficie.

2.2. Superservicios: de más de ciento veinte y cinco (125) metros cuadrados, hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados de venta.

2.3. Supermercados: de más de cuatrocientos (400) hasta setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de venta.

3. Economatos 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, puede 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 corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas 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. Asimismo, 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:

a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado, en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas: cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna 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 recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (965) del C.N.A.E. y cuantos otros 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 su 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 idiomas, academias, etc), y la investigación.

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

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 los servicios sociales.

f) Deportes: 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) Servicios de la administración: mediante los que se desarrollan las tareas de 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) 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. Sistemas 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 de 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 agua, etc.

Dentro de este uso cabe distinguir:

- a) Áreas verdes 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 realice 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, podrán 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 esta 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 2,20 metros de altura y todos presentaran 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 incontrolados.

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, telefonía, 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 mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

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

## CAPÍTULO XI. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

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

#### 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 se fija en cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>). Se considerará por tanto, indivisible, toda parcela inferior a los ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>).

#### 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 la altura de la edificación en cada punto.

##### b) Patios y separación 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.

#### 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 el treinta por ciento (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, se establece en 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 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 se fija en dos plantas, medida a partir de la cota de origen y referencia, de manera que la altura total según la definición establecida en las condiciones generales de la edificación, no sobrepasará en ningún caso de los siete metros (7 m).

En la zona de conjunción del Plan con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo la altura máxima de la edificación será de dos plantas y deberá observarse un retranqueo de 10 mts.

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 de Hoteles y Aparthoteles.

En planta baja, sótano o semisótano, se permitirá, como uso compatible con el residencial, el uso comercial para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas conforme determina el Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre y disposiciones complementarias. El grado de permisibilidad del uso comercial se fija en función de la implantación del uso característico, con los siguientes valores:

1. La tolerancia de uso comercial en las parcelas residenciales, quedará limitada a un 15% como máximo de la edificabilidad total, contabilizándose la superficie destinada a este uso a efectos de cómputo total de edificabilidad permitida en la parcela, independientemente de su situación con respecto a la rasante.

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

a) Parcela mínima.

La parcela mínima se fija en mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>). Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

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 a los linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

b) Separación entre edificios.

La separación entre edificios, tanto si están en una

misma parcela, como en parcelas 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 veinte y cinco por ciento (25%), 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) Cota de origen y referencia.

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, es establece en 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 3.2.6. Condiciones 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 edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el artículo 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 diez metros (10 metros).

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.

En la zona de conjunción del Plan con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo la altura máxima de la edificación será de dos plantas y deberá observarse un retranqueo de 10 mts.

Artículo 3.2.7. 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, sin exclusiones.

En 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 peligrosa, conforme determina el Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre y disposiciones complementarias. El grado de permisibilidad del uso comercial es el mismo que los establecidos para la zona extensiva en el art. 3.1.7. de las presentes ordenanzas.

La tolerancia de uso comercial en las parcelas residenciales, quedará limitada a un 15% como máximo de la edificabilidad total, contabilizándose la superficie destinada a este uso a efectos de cómputo total de edificabilidad permitida en la parcela, independientemente de su situación con respecto a la rasante

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 DOTACIONAL COMERCIAL.**

Artículo 3.3.1. Definición,

Comprende a las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial y dotacional 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.

La parcela mínima para los distintos usos, es precisamente la que se establece en el parcelario, esto es, son indivisibles.

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

Se regirá por las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, no fijándose coeficiente de edificabilidad, por lo que 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, se establece en 0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 3.3.11. Condiciones de protección.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**CAPÍTULO IV. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.**

Artículo 3.4.1. Definición y condiciones.

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

Esta zona corresponde a terrenos de uso público: se prohibirá cualquier tipo de edificación y de parcelación; solamente se podrán desarrollar las instalaciones de servicios generales que son necesarias para la ejecución de los parques y jardines que prevé el Plan.

Estas instalaciones quedarán definidas en los Proyectos de Urbanización y Jardinería correspondientes.

2.500

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN**

**Dpto. Secretaría/Plenos**

**ANUNCIO**

**2.787**

El Pleno del Ayuntamiento de Mogán, en sesión ordinaria de fecha 13 de marzo de 2015, acordó aprobar expresamente, con carácter definitivo, la redacción final del texto de la "ORDENANZA GENERAL DE PUBLICIDAD", una vez resueltas las reclamaciones presentadas e incorporadas a la misma las modificaciones derivadas de las reclamaciones estimadas, lo que se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70. 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.