

Anexo nº 1 de las NN.UU.

Ordenanzas del Plan Parcial del polígono “A” de Santo Tomás

Título I

Estética de las construcciones y de los elementos naturales:

1.- Las construcciones que se realicen dentro de los terrenos que comprenden las presentes normas y ordenanzas deberán someterse a las alineaciones y rasantes dados por la Sociedad Urbanizadora y el Ayuntamiento de acuerdo con el Plan de Ordenación.

2.- El acabado de las paredes exteriores solo podrá ser en color blanco o piedra natural; y, en los edificios cubiertos por tejados deberán estos estar constituidos por teja árabe en blanco o en su estado natural. Será obligatorio mantener dichas características, sin variaciones posteriores que no fueran expresamente autorizadas por la Sociedad Urbanizadora.

La carpintería exterior podrá ser metálica o de madera. La que sea de madera, deberá conservar su color natural; o bien, estar pintada de los colores blanco o verde cardenillo (al estilo del país). La metálica deberá estar pintada de blanco o negro; o bien, si es de aluminio, podrá conservar el color natural.

Dichas paredes exteriores, puertas, ventanas y tejados deberán mantenerse siempre en buen estado de conservación.

3.- En las cercas, ventanas, o cualquier lugar que esté a la vista desde exterior, no podrán tenerse macetas, plantas, arbustos u otra clase de ornamentación que sea de materias plásticas o artificiales. Cualquier tipo de maceta, o adorno análogo deberá ser de piedra natural o barro cocido, sin pintar.

La iluminación de los jardines y, en general, de la parte exterior de las construcciones, deberá estar instalada en forma análoga al as del conjunto de la Urbanización; preferentemente a poca altura del suelo o, por lo menos, en forma que no prive, por deslumbramiento, de la visión de conjunto a los demás usuarios de parcelas de la urbanización.

4.- Los propietarios de solares deberán mantener aquellos limpios desde su adquisición, y convenientemente arreglados y cuidados como parque o jardín, desde el momento en que sean levantadas edificaciones en los mismos. Queda, en consecuencia, prohibida la existencia en dichos solares de estercoleros y depósitos de materiales, con la excepción, en cuanto a éstos, de los que resulten necesarios para las obras de construcción que se estén efectuando.

5.- Los propietarios de solares no podrán cortar árboles u otra vegetación existente en aquellos si no cuentan con la debida autorización, la debida autorización la cual únicamente podrá ser concedida cuando resulte imprescindible para la edificación.

Por lo que se refiere a las aceras, arcones y senderos se procurará, también, su armonización con los elementos naturales, conforme se previene en el número 6 de las Normas Generales del Título III de la presente Reglamentación.

6.- En los solares y demás terrenos de la Urbanización no se podrán tener gallinas, conejos, plomas y cuantos otros animales puedan resultar molestos para los residentes en la misma.

Los lugares destinados a tender ropa deberán estar convenientemente disimulados o situados en forma que su uso no afecte a la estética de la Urbanización.

Título II

Destino de las edificaciones:

Los propietarios de solares o edificaciones de uso residencial unifamiliar no podrán instalar en los mismos industrias, establecimientos comerciales, clubs, lugares de diversión y demás actividades análogas sin autorización de la Sociedad Urbanizadora.

Para la dedicación a estos usos excepcionales, al recabarse la autorización municipal que la Ley prevé y la de la Sociedad Urbanizadora a que se refieren estas ordenanzas, se notificará el proyecto a los propietarios de solares inmediatos, quienes, dentro de quince días, podrán formular ante el Ayuntamiento y la Sociedad Urbanizadora las objeciones que consideren oportunas, las cuales serán tenidas en cuenta antes de proceder a conceder las autorizaciones a que se ha hecho referencia. A este fin, deberá acreditarse ante el Ayuntamiento y la Sociedad Urbanizadora el haberse efectuado aquellas notificaciones.

En las manzanas señaladas como de explotación hotelera podrán ser, también, levantados otra clase de edificios no dedicados estrictamente a dicha industria, como son residencias, restaurantes, bloques de apartamentos, viviendas plurifamiliares, comercios, salas de fiestas y de espectáculos, clubs, etc.

En la zona libre situada sobre la cota 30, y en el lugar señalado © en el Plano de Parcelación, deberán destinarse los edificios que al efecto se levanten a alojar las dependencias destinadas a los servicios públicos de la Urbanización (Delegación del Municipio, Asociación de Vecinos, Correos, Telégrafos, Teléfonos, Guardería y Orden Público, Dispensarios, etc.). Igualmente se podrá levantar en dicho lugar una capilla para los servicios.

Título III

De la superficie de los solares y de la superficie y volumen de las edificaciones.

Normas Generales

1.- Ningún solar o terreno de la Urbanización podrá ser objeto de subdivisión, ni aún en caso de herencia, salvo expresa autorización de la Sociedad Urbanizadora, la cual no podrá ser concedida si cualquiera de las superficies resultantes fuera inferior a setecientos cincuenta metros cuadrados.

2.- Se entiende por superficie edificada la definida por los muros exteriores del edificio, incluso terrazas cubiertas.

3.- Para la determinación de la altura máxima de las edificaciones se contará la distancia vertical entre el punto de la altura media del solar y el borde superior del peto o barandilla de la azotea, o bien, hasta la cumbre, en caso de edificación con tejado. (Ver anexo gráfico).

4.- Aunque en el Plan está prevista la existencia de zonas de aparcamiento de uso general, dentro de los solares dedicados a hoteles, grupos de apartamentos, comercios, edificios plurifamiliares, restaurantes, clubs y demás de uso común, deberá reservarse un lugar apropiado para el estacionamiento de vehículos, cuya superficie mínima será fijada de acuerdo con las siguientes proporciones.

- En Hoteles de Lujo y 1ª-A, 3 plazas de aparcamiento para cada 4 habitaciones.
- En Hoteles de 1ª-B, 2 plazas de aparcamiento por cada 3 habitaciones.
- En Hoteles de 2ª, 2 plazas de aparcamiento por cada 5 habitaciones.
- En Hoteles de 3ª, 1 plazas de aparcamiento por cada 4 habitaciones.
- En los grupos de apartamentos y viviendas plurifamiliares, una plaza de aparcamiento por apartamento o vivienda.
- En los bares y restaurantes, una plaza de aparcamiento por cada cinco plazas del establecimiento.
- En las salas de fiesta o de espectáculos, una plaza de aparcamiento por cada ocho localidades.
- En los comercios, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie del local abierto al público.
- A cada plaza de aparcamiento corresponderá una superficie de 15 m².

5.- Las cercas de los solares situados entre la calle que sigue la cota 30 y el mar estarán constituidas por pared seca de 0,40 metros de altura, que podrá ser coronada por seto o plantas vivas de una altura máxima de 0,40 metros en su separación de las alineaciones y de 0,60 metros en las medianeras.

En la parte superior a la cota 30 los solares estarán separados o señalados mediante mojones, blanqueados o de piedra natural, de una altura máxima de 0,25 metros situados en las esquinas, o cambios de dirección, si los hubiera, de la línea medianera.

En esta misma zona, en los linderos entre los solares y en las alineaciones podrá sembrarse seto vivo o plantas con un a altura no superior a 0,80 metros. Al solo efecto de mantener la tierra fija para la siembra de dichas plantas o arbustos se tolerará un parterre de piedra natural de una altura máxima de 0,15 metros.

Los compradores o adquirientes de solares deberán cercarlos en un plazo de seis meses a partir de su adquisición.

6.- El encintado y pavimentación, en su caso, de las aceras, arcenes y senderos será de piedra natural del país.

Dichas aceras estarán pavimentadas en todo el frente de las entradas a los solares, y en cuanto al resto en una anchura de un metro, conforme el trazado y condiciones técnicas señaladas por la Sociedad Urbanizadora, con la aprobación del Ayuntamiento. Se conservará, en lo posible, la forma natural del terreno y su vegetación autóctona.

Los adquirientes de solares deberán proceder a efectuar las obras correspondientes a dichos encintado y pavimentación dentro de los doce meses de haberlos adquirido, cuidando de que en los frentes de las entradas a los solares queden cubiertas con toda garantía las conducciones subterráneas de los servicios de agua, electricidad y teléfono.

7.- En los solares en que el nivel del suelo inmediato a las vías públicas sea más alto que en las aceras o paseos, el propietario deberá levantar un muro de contención de piedra seca, al estilo del país, de acuerdo con el nivel señalado por la Sociedad Urbanizadora y aprobado por el Ayuntamiento.

Normas especiales

Parcelas de uso residencial unifamiliar

Grupo 1º

- Planta única
- Superficie máxima edificable: 25 % del solar
- Superficie mínima edificable: 150 m²
- Altura máxima: 5m
- Separación mínima de los lindes:
 - con vías públicas: 6 m
 - con laterales: 3 m
 - con fondo: 5 m

Grupo 2º

- Una planta y media
- Superficie máxima edificable:
 - en planta baja: 25 % del solar
 - en planta piso: 12 % del solar
- Superficie mínima edificable:
 - en edificación de única planta: 150 m²
 - en edificación de una planta y media: 125 m²
en la planta baja o principal
- Altura máxima: 8m
- Demás condiciones: Igual al Grupo 1º

Grupo 3º

- Dos plantas
- Superficie máxima edificable:
 - ambos pisos : 25 % del solar
- Demás condiciones: Igual al Grupo 1º y 2º.

Si la especial topografía del solar lo hace absolutamente necesario podrá construirse sobre la alineación de la calle un garaje de una superficie máxima de cincuenta metros cuadrados y una altura de dos metros cincuenta centímetros.

En los precedentes Grupos se permitirán, en general, las edificaciones pareadas, medianeras por un lindero, siempre que se presente un proyecto conjunto y se realice la obra al mismo tiempo.

En todo caso el volumen de las edificaciones no será superior a 1,25 m³ por m² de solar.

Pertenecen al **Grupo 1º** las parcelas señaladas con los números o siglas siguientes:

A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8

Pertenecen al **Grupo 2º** las parcelas señaladas con los números o siglas siguientes:

B-5, B-9, B-10, B-11, B-12, B-13, B-14, B-16, B-17, B-18, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-12, F-5, F-9, G-1, G-2, G-3, G-4, G-5, G-6, G-7, G-8, G-9, G-10, H-2, H-6, I-1, I-2, I-5, I-6.

Pertenecen al **Grupo 3º** las parcelas señaladas con los números o siglas siguientes:

B-1, B-2, B-3, B-4, B-6, B-7, B-8, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-13, C-14, C-15, C-16, D-6, D-7, D-8, D-9, D-10, D-15, D-16, D-17, D-18, D-19, E-1, E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-13, E-14, E-15, E-16, E-17, E-18, E-19, E-20, F-1, F-2, F-3, F-6, F-7, F-8, H-1.

Industria hotelera, comercios y similares

En los solares H-1 y H-2, la altura máxima de las edificaciones será de once metros y se separarán de las medianeras y alineaciones una distancia mínima de los dos tercios de su altura. No obstante, una de las construcciones que en cada uno de ellos se levante podrá alcanzar una altura de diecisiete metros, siempre que el cuerpo de edificación esté orientado en dirección N-S, aproximadamente, y su longitud y anchura no sean superiores a cincuenta y veinte metros, respectivamente.

En los solares en que estén permitidas varias edificaciones estas no deberán ocupar una superficie superior al treinta por ciento de aquél, y deberán, en todo caso, quedar separadas unas de otras, como mínimo, por una distancia correspondiente a los cinco tercios de la altura de la más elevada.

En todo caso el volumen de edificación por cada uno de los solares no será superior al 2,5 m³ por m².

Aparcamientos privados, de uso público.

Con independencia del espacio destinado a aparcamiento público, una superficie de 1.200 m² será destinada a aparcamiento de propiedad privada y uso público, para vehículos y embarcaciones.

Centro Cívico.

En el lugar indicado en el Título II, sobre Destino de las Edificaciones, y con los fines que en el mismo se especifican, se levantarán uno o varios edificios, cuya altura máxima sobre el terreno será de 8 metros. Deberán estar emplazados de tal forma que la cumbrera, peto o barandilla de la edificación

no alcance una cota superior al punto de altura media de los solares contiguos, de manera que quede en absoluto garantizada la visibilidad desde los mismos.

Dichos edificios quedarán separados tres metros, como mínimo, de los linderos de los solares, y cinco de la calle. La distancia entre sí mismos será, por lo menos, de los dos tercios de su altura.

Contarán con acceso propio desde la calle y tendrán previsto aparcamiento adecuado a sus necesidades, con independencia de los demás previstos en el presente Plan.

La superficie máxima de ocupación, incluidos los aparcamientos, será de 500 m².

No obstante las presentes previsiones, la realización no podrá llevarse a cabo sin la previa redacción y aprobación de un Plan Especial con su Proyecto.