

Anexo nº 2 de las NN.UU.

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

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, plumas 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.

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 del Ayuntamiento.

Para la dedicación a estos usos excepcionales, al recabarse la autorización municipal que la Ley prevé se notificará el proyecto a los propietarios de solares inmediatos, quienes, dentro de quince días, podrán formular ante el Ayuntamiento 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 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 las manzanas H-9 y H-10 únicamente podrán levantarse apartamentos.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General, dentro de la zona libre y en el lugar acotado se podrá instalar, con una superficie de 5.770 metros cuadrados un complejo deportivo con pistas de tenis, badminton, petanca, etc., así como un edificio para vestuario, bar y reuniones sociales. Este edificio, así como cualquier otro anejo que sea necesario construir para los servicios de dicho complejo deportivo no podrán ocupar una extensión superior al 10 % del solar, ni tener una altura superior a los 8 metros, con excepción de una torre, de una superficie máxima de 50 metros cuadrados, que podrá alcanzar hasta 11 metros.

Las instalaciones a que se refiere el párrafo precedente serán de propiedad particular y uso común.

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.- Para la contabilización de volúmenes, se contarán a partir del plano horizontal del puento medio del solar y siempre que la edificación no esté enclavada en zona de desmonte.

5.- 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 cinco y cuatro estrellas, 3 plazas de aparcamiento para cada 4 habitaciones.
- En Hoteles de tres estrellas, 2 plazas de aparcamiento por cada 3 habitaciones.
- En Hoteles de dos estrellas, 2 plazas de aparcamiento por cada 5 habitaciones.
- En Hoteles de una estrella, 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.

6.- 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.

7.- 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 el Ayuntamiento. Se conservará, en lo posible, la forma natural del terreno y su vegetación autóctona.

Los adquirentes 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.

8.- 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 el Ayuntamiento.

Normas Especiales

Parcelas de uso residencial unifamiliar

Estarán destinadas al indicado uso las parcelas:

C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, D-11, D-12, D-13, D-14, H-7, H-8, H-9, J-7, J-8, J-9, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, Q-6.

Las construcciones levantadas en las expresadas parcelas estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- Dos plantas
- Superficie máxima edificable, ambos pisos: 25 % del solar
- Superficie mínima edificable: en edificios de una planta 150 m²
en edificios de una planta y media 125 m²
- Altura máxima 8 m.
- Separación mínima a los linderos: con vías públicas 6m.
con laterales 3m.
con fondo 5m.

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.

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 al 1,25 m³ por m² de solar.

Industrias hoteleras, comercios y similares.

Solar H-3

- La superficie máxima edificable será del 30 %
- La altura general máxima de las edificaciones será de once metros. No obstante podrá levantarse un cuerpo de edificio de una altura que alcance diecisiete metros, siempre que el mismo esté orientado en dirección N-S, aproximadamente y su longitud y anchura no sean superiores a cincuenta y veinte metros respectivamente.
- Se separará de las medianera y alineaciones una distancia mínima de los dos tercios de su altura.
- El coeficiente volumétrico admitido como máximo será de 2,5 m³/m² de solar.

Solar H-4

- La superficie máxima edificable será del 30 %
- La altura general máxima de las edificaciones será de once metros. No obstante podrá levantarse un cuerpo de edificio de una altura que alcance diecisiete metros, siempre que el mismo esté orientado en dirección N-S, aproximadamente y su longitud y anchura no sean superiores a cincuenta y veinte metros respectivamente.
- Se separará de las medianera y alineaciones una distancia mínima de los dos tercios de su altura.
- El coeficiente volumétrico admitido como máximo será de 3,5 m³/m² de solar.

Solar H-5

- La superficie máxima edificable será del 30 %
- La altura general máxima de las edificaciones será de once metros. No obstante podrá levantarse un cuerpo de edificio de una altura que alcance diecisiete metros, siempre que el mismo esté orientado en dirección N-S, aproximadamente y su longitud y anchura no sean superiores a cincuenta y veinte metros respectivamente.
- Se separará de las medianera y alineaciones una distancia mínima de los dos tercios de su altura.
- El coeficiente volumétrico de edificación permitido será como máximo de 3,00 m³/m² de solar.

Solar H-6

- La superficie máxima edificable será del 30 %
- Se podrá edificar hasta un máximo de treinta metros de altura, si las edificaciones son perpendiculares a la costa y de veinte metros si son paralelas a la misma con una separación mínima de doce metros de la alineación y de las medianeras Norte y Sur y seis metros de la Este. El cuerpo de la edificación deberá estar situado en dirección N-S aproximadamente.
- El coeficiente volumétrico de edificación permitido será como máximo de 3,5 m³/m² de solar.

Solar H-7

- Este solar es espacio libre privado NO EDIFICABLE.

Solar H-8

- La superficie máxima edificable será del 30 %
- En cualquier caso la altura máxima edificable será de quince metros.
- La separación mínima a medianeras y alineaciones será de seis metros.
- El coeficiente volumétrico admitido como máximo será de 3,5 m³/m² de solar.

Solar H-9, H-10.

- La superficie máxima edificable será del 25 %

- La altura máxima edificable será de ocho metros equivalentes a planta baja y planta piso.
- Separación a vías públicas de 6 m.
- Separación al fondo del solar de 5 m.
- Separación a otros linderos de 3 m.
- Separación mínima entre bloques una distancia mínima de los dos tercios su altura.
- Volumen máximo edificable 1,5 m³/m².
- Únicamente se permitirá la construcción de bloques aislados con un máximo, cada uno de ellos, de nueve apartamentos.
- Únicamente se permitirá una vivienda por cada 148,71 m².

Parcelas destinadas a: Centro Docente y Servicios de Interés Público y Social

Serán de aplicación los mismos parámetros establecidos para las manzanas H-9 y H-10, a excepción, obviamente, del último párrafo.

Además, de los mil cuatrocientos cincuenta y ocho m² (1.458,00 m²) construidos que se prevén en la parcela destinada a servicios de interés público y social, doscientos m² (200,00 m²) estarán destinados a servicios sanitarios y otros cien m² (100,00 m²) a servicios administrativos.

Solar BR-2

- Altura máxima: una sola planta con un máximo de cinco metros.
- Un solo edificio
- Separación mínima a medianeras y a alineaciones: cuatro metros.