

PLAN PARCIAL

T.M.: ANTIGUA

ISLA: FUERTEVENTURA

"LA CERQUITA"

Fecha de redacción:

ENERO - 1.993



CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL

PROYECTO

Exp. nº 02-749/96

Fecha: 19-DICIEMBRE-1996

Nº Registro - 12.993 -

DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS

Ingeniero de Caminos

JOSE M^a PUIG ESTEVEZ

C/ Virgen del Rosario, 7 - 2º A

Puerto del Rosario. Fuerteventura

Promotor:

AYUNTAMIENTO
DE
ANTIGUA

Organismo destinatario:

CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE

DOCUMENTO N° 4

ORDENANZAS REGULADORAS

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento que consta de 66 hojas rubricadas y selladas por mí es copia del aprobado por la Alcaldía para su incorporación al Plan Parcial que desarrolla el Sector 5 de Suelo Urbanizable Programado de Antigua. Doy fe.

Antigua a 17 de Diciembre de 1.996



66

DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE



Página

TITULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO ..	1
TITULO II.-NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL	7
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES	7
Art. 2.1.1. Definición y clases de condiciones	7
CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA	8
Art. 2.2.1. Definición	8
Art. 2.2.2. Aplicación	8
Art. 2.2.3. Relación entre edificación y parcela	8
Art. 2.2.4. Agrupación y segregación de parcelas	8
Art. 2.2.5. Linderos	9
Art. 2.2.6. Superficie de parcela	10
Art. 2.2.7. Parcela mínima	10
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	11
Art. 2.3.1. Definición	11
Art. 2.3.2. Aplicación	11
Art. 2.3.3. Elementos de referencia	11
Art. 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela	11
Art. 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno	12
Art. 2.3.6. Referencias de la edificación	12



Página

Art. 2.3.7.	Posición de la edificación respecto a la alineación	13
Art. 2.3.8.	Separación a linderos	13
Art. 2.3.9.	Retranqueo	14
Art. 2.3.10.	Separación entre linderos	14
Art. 2.3.11.	Patios y separación de cuerpos de edificación	14
Art. 2.3.12.	Fondo edificable	15
Art. 2.3.13.	Area de movimiento de la edificación	15
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN		16
Art. 2.4.1.	Definición	16
Art. 2.4.2.	Aplicación	16
Art. 2.4.3.	Ocupación o superficie ocupada	16
Art. 2.4.4.	Superficie ocupable	16
Art. 2.4.5.	Coeficiente de ocupación	17
Art. 2.4.6.	Superficie libre de parcela	17
CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO		18
Art. 2.5.1.	Definición	18
Art. 2.5.2.	Aplicación	18
Art. 2.5.3.	Superficie edificada por planta	18
Art. 2.5.4.	Superficie total edificada	19
Art. 2.5.5.	Superficie útil	19
Art. 2.5.6.	Superficie edificable	20
Art. 2.5.7.	Coeficiente de edificabilidad	20
CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE EDIFICACION		22
Art. 2.6.1.	Definición	22
Art. 2.6.2.	Aplicación	22

Página



Art. 2.6.3.	Sólido capaz	22
Art. 2.6.4.	Cota de origen y referencia	22
Art. 2.6.5.	Altura de la edificación	23
Art. 2.6.6.	Construcciones por encima de la altura máxima	24
Art. 2.6.7.	Altura de piso	25
Art. 2.6.8.	Altura libre de piso	25
Art. 2.6.9.	Cota de planta de piso	25
Art. 2.6.10.	Planta	25
Art. 2.6.11.	Tipologías edificatorias	27
CAPITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE USO		28
Art. 2.7.1.	Definición	28
Art. 2.7.2.	Aplicación	28
Art. 2.7.3.	Tipificación de los usos	28
Art. 2.7.4.	Usos autorizados	29
2.7.4.1.	Uso residencial	30
2.7.4.2.	Uso comercial	30
2.7.4.3.	Uso industrial y de almacenamiento	33
2.7.4.3.1.	Superficie y potencia	33
2.7.4.3.2.	CLASE A	34
2.7.4.3.3.	CLASE B	34
2.7.4.3.4.	CLASE C	34
2.7.4.3.5.	Almacenes	34
2.7.4.4.	Uso dotacional	35
2.7.4.5.	Sistemas de espacios libres	36
CAPITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS		38



Art. 2.8.1.	Condiciones de calidad e higiene	38
Art. 2.8.2.	Aislamiento térmico y acústico	38
Art. 2.8.3.	Pieza habitable	38
CAPITULO IX.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS ..		39
Art. 2.9.1.	Accesos	39
Art. 2.9.2.	Escaleras	39
Art. 2.9.3.	Prevención de incendios	39
CAPÍTULO X.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA		40
CAPÍTULO XI.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN		42

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPÍTULO I.- ZONA INDUSTRIA EXTENSIVA		43
Art. 3.1.1.	Definición	43
Art. 3.1.2.	Condiciones de parcela	43
Art. 3.1.3.	Condiciones de posición de la edificación en la parcela	43
Art. 3.1.4.	Condiciones de ocupación de la parcela ..	44
Art. 3.1.5.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	44
Art. 3.1.6.	Condiciones generales de volumen y forma de la edificación	44
Art. 3.1.7.	Condiciones de uso	45
Art. 3.1.8.	Condiciones de higiene	45
Art. 3.1.9.	Condiciones de estética	45
Art. 3.1.10.	Condiciones de conservación	45
Art. 3.1.11.	Condiciones de protección	45
CAPÍTULO II.- ZONA INDUSTRIA SEMI-INTENSIVA		46
Art. 3.2.1.	Definición	46



Art. 3.2.2.	Condiciones de parcela	46
Art. 3.2.3.	Condiciones de posición de la edificación en la parcela	46
Art. 3.2.4.	Condiciones de ocupacion de la parcela ..	47
Art. 3.2.5.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	47
Art. 3.2.6.	Condiciones de volumen y forma de la edificación	47
Art. 3.2.7.	Condiciones de uso	48
Art. 3.2.8.	Condiciones de higiene	48
Art. 3.2.9.	Condiciones de estética	48
Art. 3.2.10.	Condiciones de conservación	48
Art. 3.2.11.	Condiciones de protección	48
CAPÍTULO III.- ZONA INDUSTRIA EXTENSIVA		49
Art. 3.3.1.	Definición	49
Art. 3.3.2.	Condiciones de parcela	49
Art. 3.3.3.	Condiciones de posición de la edificación en la parcela	49
Art. 3.3.4.	Condiciones de ocupación en la parcela ..	50
Art. 3.3.5.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	50
Art. 3.3.6.	Condiciones de volumen y forma de la edificación	50
Art. 3.3.7.	Condiciones de uso	51
Art. 3.3.8.	Condiciones de higiene	51
Art. 3.3.9.	Condiciones de estética	51
Art. 3.3.10.	Condiciones de conservación	51
Art. 3.3.11.	Condiciones de protección	51
CAPÍTULO IV.- ZONA COMERCIAL		52
Art. 3.4.1.	Definición	52

Art. 3.4.2.	Condiciones de parcela	52
Art. 3.4.3.	Condiciones de la edificación en la parcela	52
Art. 3.4.4.	Condiciones de ocupación de la parcela ..	52
Art. 3.4.5.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	53
Art. 3.4.6.	Condiciones de volumen y forma de la edificación	53
Art. 3.4.7.	Condiciones de uso	53
Art. 3.4.8.	Condiciones de higiene	54
Art. 3.4.9.	Condiciones de estética	54
Art. 3.4.10.	Condiciones de conservación	54
Art. 3.4.11.	Condiciones de protección	54
CAPITULO V.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL ...		55
Art. 3.5.1.	Definición	55
Art. 3.5.2.	Condiciones de parcela	55
Art. 3.5.3.	Condiciones de la edificación en la parcela	55
Art. 3.5.4.	Condiciones de ocupación de la parcela ..	56
Art. 3.5.5.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	56
Art. 3.5.6.	Condiciones de volumen y forma de la edificación	57
Art. 3.5.7.	Condiciones de uso	57
Art. 3.5.8.	Condiciones de higiene	57
Art. 3.5.9.	Condiciones de estética	57
Art. 3.5.10.	Condiciones de conservación	58
Art. 3.5.11.	Condiciones de protección	58
CAPÍTULO VI SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		59
Art. 3.6.1.	Definición y condiciones	59





TITULO I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 1.1. La presente ordenación tiene carácter de Plan Parcial, conforme al Plan General del Municipio de Antigua.

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 la Ley del Suelo.

Artículo 1.4. Una vez aprobado definitivamente el presente Plan los terrenos sometidos al mismo, se clasifican como SUELO URBANO, conforme el artículo 10.b. del Texto Refundido de la Ley del Suelo 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 Art. 14 de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 1.5. Se dispondrá de la facultad de edificar, cuando los terrenos adquieran la condición de SOLAR, o cuando se dé cumplimiento al Art. 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.



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

Artículo 1.7. No se concederá licencia de obras de edificaciones mientras no esté aprobado el Proyecto de Urbanización, y el Proyecto de Urbanización complementaria si lo necesitase.

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

Con especial énfasis en las siguientes determinaciones:

- a) Ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas por el Plan Parcial.
- c) El estudio de detalle concretará, tanto en dotación como en ubicación, las plazas de aparcamientos en el interior de los polígonos, a razón de 1 plaza/100 m² de edificación en cumplimiento del Art. 10 del Anexo de Reglamento de Planeamiento en vigor.

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

- Parcelas
- Espacios libres de uso público

Los parcelas son las superficies de suelo destinadas a los usos industriales, 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 de las parcelas, 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) Industrial y almacenamiento, con tolerancia de oficinas anejas a la actividad correspondiente.
- b) Dotacional.- Comprendiendo equipamiento, servicios urbanos y servicios infraestructurales.
- c) Comercial
- d) Espacios libres.- Comprendiendo:
 - Areas verdes públicas
 - Plazas y parques ajardinados de expansión
 - Aparcamientos públicos de superficie
 - Viales de circulación rodada

Artículo 1.11. Parcelaciones y reparcelaciones.

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

Serán llevados a cabo, por decisión propia de los adjudicatarios y siempre que la parcela pretenda desarrollar por parcelas de diferente titularidad dominical.

Será de aplicación cuanto se establece en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

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 las parcelas, 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.



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

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

- a) Relación o cuantificación de volúmenes para cada módulo de promoción o parcela, que se deriva del correspondiente Estudio de Detalle
- 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.
 - Relación o cuantificación de volúmenes derivados del correspondiente Estudio de Detalle.

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.

Las parcelas resultantes de la segregación habrán de dar frente y tener acceso directo desde los viales establecidos en el Plan Parcial.



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

Artículo 1.16. Cuando una parcela se desarrolle por promoción única, no será necesario la redacción previa del proyecto de parcelación.

Artículo 1.17. El desarrollo de la edificación de una parcela (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 está cumpliendo las previsiones del Plan Parcial. En tales casos no se permitirá la segregación de parcelas de dicha parcela 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, estableciere la Ley del Suelo (Título I del Texto Refundido de la Ley del Suelo), por el Municipio, Provincia o Estado.



Artículo 1.21. Los técnicos del Ayuntamiento de Antigua podrán comprobar en cualquier momento de la obra que esta 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 adjudicatario o de terceras personas jurídicas o naturales.

Dicho trámite tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento de Antigua, con información pública de un mes aprobándose definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.



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 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 limite.

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 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 al lindero opuesto geoméricamente al frontal.
- b) Cuando las parcelas linden 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 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 mínima 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 sometido 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, alimétricas 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, a través de la cota de referencia, la medición de sus alturas, las presentes ordenanzas emplean las siguientes referencias:

- a) **Rasante:** como rasante en general, se entenderá la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas.
- 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 en relación a la misma.
- d) **Rasante de la edificación:** se tomará, en general, la cota del bordillo en el punto medio del lindero frontal más bajo.

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 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 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) **Línea 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, 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

- 1º 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.



2º 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 habrá 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 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 no podrán ocupar en el subsuelo, los espacios correspondientes a retranqueos o separación de linderos.

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 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.

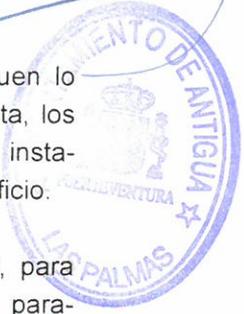
Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para toda obra 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 hayan utilizado cerramientos ajenos a los paramentos 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 paramentos propios del edificio.

Las terrazas que estén cerradas por dos, uno o ninguno de sus lados, 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 0,75 metros de altura.

5. Los semisótanos, en general no computarán, salvo que se destinen a los usos autorizados de estar permitidos, en cuyo caso computarán el 100%.
6. Los sótanos, en general no computarán salvo que se destinen a los usos autorizados, de estar permitidos, en cuyo caso computarán el 100%

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 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, 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 parametro con otros derivados de las condiciones de

posición, ocupación, forma y volumen, se concluyera una superficie total edificable menor, 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 como concepto para servir de origen en la medición de la altura de la edificación, considerándose como tal la cota denivelación 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, se aplicarán los siguientes criterios:



- a) La superficie edificatoria asignada a la parcela debe distribuirse en su interior, de tal modo que en ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (nº de plantas aparentes) supere en más de uno el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.
- b) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo, y en cualquier caso superior a su altura.
- c) El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación debiendo realizarse un tratamiento especial de modo que se minimice el impacto paisajístico.

En todo caso, cualquier punto del perímetro de ésta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 metros, ni a más de 1,20 metros sobre la cota natural del terreno, en el supuesto en que la norma particular de cada zona exigiese retranqueo a cualquier lindero. De no exigirse retranqueo se entiende que la cota de referencia sea la rasante de la vía a la que da frente la parcela.

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., situadas bajo cubierta o en sótanos.

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 desde la cota de origen y referencia o el terreno circundante, 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, desde la cota de origen y referencia o el terreno circundante.

c) **Altura total:** que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio, desde la cota de origen y referencia, o el terreno circundante.

2. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o el terreno circundante, 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 ningún punto la fachada puede presentar mayor altura, medida en número de plantas o en unidades métricas, que la que establece el Plan.

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) Cubiertas inclinadas, que no podrán sobresalir una altura libre de 2,50 metros, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima del 45%.

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 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 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.

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, y que en su totalidad, el paramento de techo esté situado por debajo del nivel del terreno que circunda la edificación. El uso autorizado, en cada caso, se establecerá en las normas particulares de cada zona.

La altura libre, no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

Salvo el caso de garajes que será como mínimo de dos (2) metros.

b) Semisótano: se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja cuyo hueco de luces en su totalidad o por encima del nivel del terreno que circunda el edificio, no sea superior nunca a 1,20 metros.

El uso autorizado, en cada caso, se establecerá en las normas particulares de cada zona.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimo absoluto 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 ciento veinte (120) centímetros, medidos desde el nivel del terreno que circunda el edificio, 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. En ningún caso, en los sótanos y semisótanos se permitirá el uso residencial.

c) Planta baja: planta en que la totalidad 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. Tipologías edificatorias.

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 construída 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 es 1:1.
- d) **Edificación pareada:** es una tipología edificatoria en la que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único linderos común, y la de edificación aislada en las restantes.



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.

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 afectaran a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en éste título.
3. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal 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 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 ámbito del Plan, solamente se autorizarán los usos que a continuación se exponen, siendo las normas particulares la 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 compartimientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

a) Vivienda en edificación industrial

Este tipo de vivienda es el que se puede realizar compatible con el uso industrial y sería destinada a aquellas personas que simultanean la industria con la vivienda, o bien que sirva de vivienda al guardián.

La superficie edificable se limitará a 100 m² de la edificabilidad total de la parcela. En caso de agrupación de dos o más parcelas, la edificabilidad total no será superior a 100 m².

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.

Este uso estará regulado por la Ley 4/1994 de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y a su Decreto 219/1994 de 28 de Octubre, sobre Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.

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.

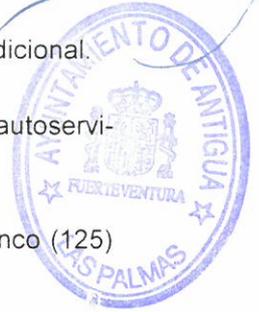
Se entiende que comprende el comercio al pormenor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de 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 (2.500) metros cuadrados 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:

- l) Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados si se integra en un establecimiento de la categoría c), entre las que cabe distinguir:



1. Establecimientos con sistemas de venta tradicional.
 2. Establecimientos con sistemas de venta en autoservicios, pueden ser:
 - 2.1. Autoservicios: hasta ciento veinte y cinco (125) metros cuadrados de superficie
 - 2.2. Superservicios: de más de ciento veinte y cinco (125) metros cuadrados hasta cuatrocientos (400) metros cuadrado de venta.
 - 2.3. Supermercados: de más de cuatrocientos(400) hasta setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de venta.
 3. Economatos y cooperativas 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 corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados basicamente 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. Asimismo se incluyen oficinas de caracter 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 prestado por la Administración del Estado, en todos sus niveles.
- b) Oficinas privadas: cuando es una entidad privada que presta servicio.
- c) 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 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 industrial y de almacenamiento.

Se define como el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de obtención y transformación de materias primas, fabricación de productos elaborados, así como su reparación, envasado, almacenamiento, venta, transporte y distribución. Además se permite la ejecución de edificaciones que puedan ubicar oficinas para gestiones empresariales.

2.7.4.3.1 Superficie y potencia.

La superficie que ocupa una industria o almacén viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales de un mismo inmueble destinados a esta actividad. La potencia instalada estará determinada por la suma de las potencias de los



motores instalados y se expresará en caballos de vapor (cv). De acuerdo con ambos parámetros, se clasifican en:

2.7.4.3.2. CLASE A (Talleres y pequeña industria)

Industrias y talleres mecánicos, eléctricos o de otro tipo, con superficie inferior a 400 m² y potencia instalada inferior a 10 cv. y con acceso de vehículos con carga no superior a 6 Tn.

2.7.4.3.3. CLASE B (Mediana industria).

A los efectos de estas ordenanzas, se definen como tales las industrias y talleres con superficie entre 400 y 700 m², potencia instalada entre 10 y 50 cv y con acceso de vehículos con carga hasta 8 Tn.

2.7.4.3.4. CLASE C (Gran industria).

Se entenderán como tales las industrias, almacenes y talleres con superficie de más de 700 m², potencia instalada superior a 50 cv y acceso de vehículos con cargas superiores a las 8 Tn.

2.7.4.3.5. Almacenes.

Los edificios exclusivamente dedicados al almacenamiento y venta de productos, sin operaciones de transformación o envasado de ningún tipo, y con instalaciones mecánicas exclusivamente destinadas a la carga, descarga y almacenamiento de los productos, se clasificarán igualmente en clases A (hasta 700 m², potencia instalada inferior a 10 cv y con acceso de vehículos con carga hasta 6 Tn), B (hasta 1.500 m², potencia instalada inferior a 20 cv y acceso de vehículos con carga hasta 6 Tn) y C (superficie mayor de 1.500 m², potencia instalada superior a 20 cv. y acceso de vehículos con carga superior a 8 Tn).



2.7.4.4. 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 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 infraestructurales como suministro de agua o energía, saneamiento telefonía, etc...

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

2.7.4.5. 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 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 agua, etc...

Dentro de este uso cabe distinguir:



- a) Areas 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.



CAPITULO VIII.- CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.8.1. Condiciones de calidad e higiene

Las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios.

Artículo 2.8.2. Aislamiento térmico y acústico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las Normas Básicas de la edificación vigente.

Artículo 2.8.3. Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo. Toda pieza habitable ha de disponer de ventilación natural. Se admitirá sólo la ventilación forzada en piezas no habitables, tales como aseos, baños, despensas, trasteros y garajes. Asimismo, toda pieza habitable ha de contar con luz, ya sea solar o artificial. Ninguna pieza habitable podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidas sobre un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo. Todas las piezas habitables destinadas a estancias de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.



CAPITULO IX.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Condiciones de seguridad son la que se imponen con el propósito de garantizar la integridad física de las personas.

Artículo 2.9.1. Accesos.

A toda edificación deberá accederse desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con la vía pública, sin que en este último caso la distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio sea superior a 100 metros.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros, y su altura será igual o mayor a 2,10 metros.

Artículo 2.9.2. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios colectivos, no podrá ser inferior a 1 metro, y las de uso privado tendrán una anchura mínima de 60 centímetros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños, con una altura de fábrica igual o inferior a 18 centímetros y una huella igual o mayor a 28 centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados bajo rasante y las interiores a locales.

Tanto en un caso como en otro, contarán con barandilla de seguridad.

Artículo 2.9.3. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y cuantas estuvieren vigentes en la materia.



CAPITULO X.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

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

Artículo 2.10.1. No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio

Artículo 2.10.2. No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos.

Artículo 2.10.3. 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 todas presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación.

Artículo 2.10.4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de 20 centímetros del plano de fachada exterior.

Artículo 2.10.5. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de 70 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa particular de cada zona.

Artículo 2.10.6. Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y su saliente será inferior al 90% de la anchura de la acera, sin sobrepasar los 2,50 metros.



Artículo 2.10.7. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros, un ancho inferior a 90 centímetros y un largo de 1,20 metros.

Artículo 2.10.8. Los banderines luminosos irán situados a una altura no inferior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.



CAPITULO XI.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION

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, 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 mismos, 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.



TÍTULO III

NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPÍTULO I.- ZONA INDUSTRIA INTENSIVA

Artículo 3.1.1. Definición

Corresponde a la zona de mayor admisibilidad de edificación para industria, 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:

Las parcelas mínimas son las que figuran en el plano 3.A.2. parcelario. No se podrán dividir las parcelas fijadas en el Plan. Se podrán agrupar parcelas.

Artículo 3.1.3. Condiciones de la edificación en la parcela

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

a) Separación a linderos

No se establecen.

b) Retranqueo

No se establece.

**Artículo 3.1.4. Condiciones de ocupación de la parcela**

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

a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo el ochenta por cien (80%) de la parcela, quedando el resto de la parcela como zona libre de edificaciones.

Artículo 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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

a) Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas será de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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

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

a) Rasante

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros o dos (2) plantas.



Artículo 3.1.7. Condiciones de uso

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

a) Uso autorizado:

Como uso característico de la zona se establece el uso de comercio en local comercial, autoservicios y superservicios, oficinas, industrias clase A y almacenes clase A. Como uso compatible se permite el residencial, con un máximo de 100 m² construidos por parcela. En el caso de que se agrupen dos o más parcelas, la edificabilidad residencial resultante de la agrupación no podrá ser superior a 100 m².

Artículo 3.1.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.1.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.1.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.1.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas. Las edificaciones en las parcelas del Polígono P-5 cumplirán el artículo 28 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias.



CAPITULO II.- ZONA INDUSTRIA SEMI-INTENSIVA

Artículo 3.2.1. Definición

Corresponde a la zona de admisibilidad media de la edificación, en relación con la superficie de parcela. Permite la ubicación de industrias medianas en superficie y potencia instalada, 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, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

Las parcelas mínimas son las que figuran en el plano 3.A.2. parcelario. No se podrán dividir las parcelas fijadas en el Plan. Se podrán agrupar parcelas.

Artículo 3.2.3. Condiciones de la edificación en la parcela

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

a) Separación a linderos

La edificación tendrá una separación mínima de cinco (5) metros a los linderos laterales, salvo en linderos con suelo rústico que tendrán una separación mínima de diez (10) metros. Las edificaciones podrán no cumplir esta condición en aquellos linderos laterales con parcelas de igual calificación.

b) Retranqueo

Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.



Artículo 3.2.4. Condiciones de ocupación de la parcela

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

a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo el sesenta por ciento (60%) de la parcela, quedando el resto de la parcela como zona libre de edificaciones.

Artículo 3.2.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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

a) Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas será de 0,60 m²/m².

Artículo 3.2.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación

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

a) Rasante:

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros o dos (2) plantas.



Artículo 3.2.7. Condiciones de uso

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

a) Uso autorizado:

Como uso característico de la zona se establece el uso de comercio en agrupación comercial, supermercados, economatos y cooperativas, oficinas, industria clase B y almacenes clase B. Se permite un uso compatible residencial con un máximo del 100 m² construídos por parcela. En el caso de que se agrupen dos o más parcelas la edificabilidad residencial total resultante de la agrupación no podrá ser superior a 100 m².

Artículo 3.2.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.2.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.2.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.2.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas. Las edificaciones de las parcelas de los polígonos P-1, P-2, P-3, P-4 y P-9, cumplirán el artículo 28 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias. En las parcelas de los polígonos P-11 y P-12 no se permitirá ningún tipo de uso en la franja de terreno entre la edificación y el lindero con el suelo rústico.



CAPÍTULO III.- ZONA INDUSTRIA, EXTENSIVA

Artículo 3.3.1. Definición

Corresponde a la zona de menor admisibilidad de la edificación, en relación con la superficie de parcela. Permite la ubicación de grandes industrias, en superficie y potencia instalada, 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, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

Las parcelas mínimas son las que figuran en el plano 3.A.1. parcelario. No se podrán dividir las parcelas fijadas. Se podrán agrupar parcelas.

Artículo 3.3.3. Condiciones de la edificación en la parcela

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

a) Separación a linderos:

La edificación tendrá una separación mínima de cinco (5) metros con linderos laterales, salvo los linderos con suelo rústico que tendrán una separación mínima de diez (10) metros.

b) Retranqueo

Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de diez (10) metros.



Artículo 3.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela

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

a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo el cuarenta por cien (40%) de la parcela, quedando el resto de la parcela como zona libre de edificaciones.

Artículo 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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

a) Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas será de $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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

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

a) Rasante

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros o dos (2) plantas.

**Artículo 3.3.7. Condiciones de uso**

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

a) Uso autorizado:

Como uso característico de la zona se establece el uso comercial en grandes superficies, industrial y almacenamiento en las clases que fijan las condiciones generales.

Artículo 3.3.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.3.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.3.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales

Artículo 3.3.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas. En las parcelas del Polígono P-10, no se permitirá ningún uso a la franja de separación existente entre las edificaciones y el lindero con el suelo rústico.



CAPITULO IV.- ZONA COMERCIAL

Artículo 3.4.1. Definición

Comprende la zona donde la actividad a desarrollar incluye edificios o locales de servicio público destinados a la compraventa o permuta de mercancías de toda clase.

Artículo 3.4.2. Condiciones de parcela

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

a) Parcela mínima:

La parcela es la grafiada en el plano 3.A.1 y 3.A.2, del presente Plan Parcial, con la superficie indicada.

Artículo 3.4.3. Condiciones de la edificación en la parcela

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

a) Separación a linderos

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

Artículo 3.4.4. Condiciones de ocupación de la parcela

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



a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo el cincuenta por cien (50%) de la parcela, quedando el resto de la parcela como zona libre de edificaciones.

Artículo 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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

a) Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas será de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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

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

a) Rasante

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de siete y medio (7,5) metros o dos (2) plantas.

Artículo 3.4.7. Condiciones de uso

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



a) Uso autorizado:

Como uso característico de la zona se establece el uso comercial, según lo establecido en las condiciones generales.

Artículo 3.4.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.4.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.4.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 3.4.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.



CAPITULO V.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

Artículo 3.5.1. Definición:

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

A los efectos de su ubicación en el terreno, se distinguen las siguientes zonas:

- Sanitario
- Asistencial
- Deportivo
- Administrativo
- Servicios técnicos

Regirán para todas ellas las condiciones siguientes:

Artículo 3.5.2. Condiciones de parcela:

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

a) Parcela mínima:

Las parcelas son precisamente las que figuran en el plano 3.A.2. Parcelario.

Artículo 3.5.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para estas zonas las siguientes determinaciones.

**a) Separación a linderos:**

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

Artículo 3.5.4. 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 distintas zonas:

- Sanitario: cincuenta por ciento (50%)
- Asistencial: cincuenta por ciento (50%)
- Deportivo: diez por ciento (10%)
- Administrativo: cincuenta por ciento (50%)
- Servicios técnicos: treinta por ciento (30%).

Artículo 3.5.5. 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:

- Sanitario: 0,50 m²/m²
- Asistencial: 0,50 m²/m²
- Deportivo: 0,10 m²/m²

- Administrativo: 0,50 m²/m²

- Servicios técnicos: 0,30 m²/m²



Artículo 3.5.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación:

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

a) Rasante:

Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

b) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación, será de dos plantas (7,50 m), en todas las zonas.

Artículo 3.5.7. 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 3.5.8. Condiciones de higiene:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.5.9. Condiciones de estética:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.



Artículo 3.5.10. Condiciones de conservación:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Artículo 3.5.11. Condiciones de protección:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas. Las edificaciones de las parcelas del Polígono P-17 estarán como mínimo a 25 metros de la línea blanca de la calzada.

En los Polígonos 13 y 14, no se permitirá ningún tipo de uso en la franja de separación entre la edificación y el lindero con el suelo rústico.



CAPITULO VI.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.6.1. Definición y condiciones

Comprende los jardines 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 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.

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

Puerto del Rosario, Enero 1.993

El Ingeniero, autor del Proyecto

Fdo.: José Mª Puig Estévez