



**DOCUMENTO N° 4**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

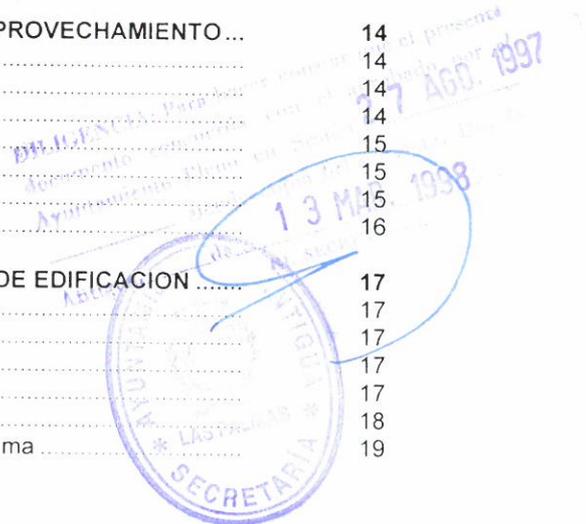
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el original, por el Ayuntamiento de Antigua, el día 27 AGO. 1997

Antigua, 27 de Agosto de 1997

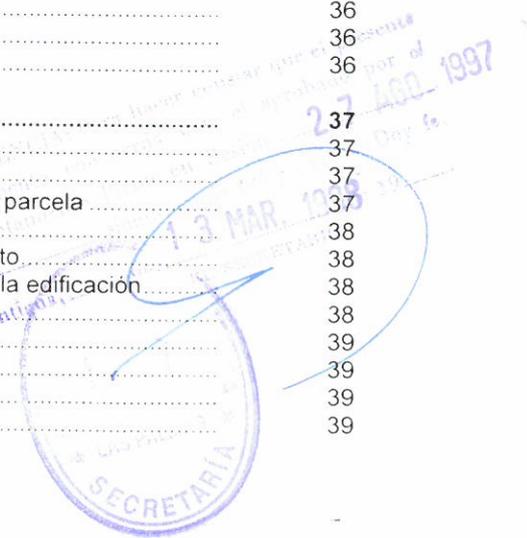


# DOCUMENTO N° 4 NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	1
TÍTULO II.-NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL .....	5
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES .....	5
Art. 2.1.1. Definición y clases de condiciones .....	5
CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA.....	6
Art. 2.2.1. Definición .....	6
Art. 2.2.2. Aplicación .....	6
Art. 2.2.3. Relación entre edificación y parcela .....	6
Art. 2.2.4. Agrupación y segregación de parcelas .....	6
Art. 2.2.5. Linderos .....	7
Art. 2.2.6. Superficie de parcela .....	7
Art. 2.2.7. Parcela mínima .....	7
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA .....	8
Art. 2.3.1. Definición .....	8
Art. 2.3.2. Aplicación .....	8
Art. 2.3.3. Elementos de referencia .....	8
Art. 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela .....	8
Art. 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno .....	9
Art. 2.3.6. Referencias de la edificación .....	9
Art. 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación .....	10
Art. 2.3.8. Separación a linderos .....	10
Art. 2.3.9. Retranqueo .....	10
Art. 2.3.10. Separación entre linderos .....	11
Art. 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación .....	11
Art. 2.3.12. Fondo edificable .....	11
Art. 2.3.13. Area de movimiento de la edificación .....	11
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.....	12
Art. 2.4.1. Definición .....	12
Art. 2.4.2. Aplicación .....	12
Art. 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada .....	12
Art. 2.4.4. Superficie ocupable .....	12
Art. 2.4.5. Coeficiente de ocupación .....	13
Art. 2.4.6. Superficie libre de parcela .....	13
CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO...	14
Art. 2.5.1. Definición .....	14
Art. 2.5.2. Aplicación .....	14
Art. 2.5.3. Superficie edificada por planta .....	14
Art. 2.5.4. Superficie total edificada .....	15
Art. 2.5.5. Superficie útil .....	15
Art. 2.5.6. Superficie edificable .....	15
Art. 2.5.7. Coeficiente de edificabilidad .....	16
CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE EDIFICACION .....	17
Art. 2.6.1. Definición .....	17
Art. 2.6.2. Aplicación .....	17
Art. 2.6.3. Sólido capaz .....	17
Art. 2.6.4. Cota de origen y referencia .....	17
Art. 2.6.5. Altura de la edificación .....	18
Art. 2.6.6. Construcciones por encima de la altura máxima .....	19



Art. 2.6.7.	Altura de piso .....	19
Art. 2.6.8.	Altura libre de piso .....	19
Art. 2.6.9.	Cota de planta de piso .....	20
Art. 2.6.10.	Planta .....	20
Art. 2.6.11.	Tipologías edificatorias .....	21
<b>CAPITULO VII.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE USO .....</b>	<b>22</b>
Art. 2.7.1.	Definición .....	22
Art. 2.7.2.	Aplicación .....	22
Art. 2.7.3.	Tipificación de los usos .....	22
Art. 2.7.4.	Usos autorizados .....	23
2.7.4.1.	Uso comercial .....	23
2.7.4.1.	Uso industrial y de almacenamiento .....	25
2.7.4.2.1.	Superficie y potencia .....	26
2.7.4.2.2.	CLASE A .....	26
2.7.4.2.3.	CLASE B .....	26
2.7.4.2.4.	CLASE C .....	26
2.7.4.2.5.	Almacenes .....	26
2.7.4.3.	Uso dotacional .....	27
2.7.4.4.	Sistemas de espacios libres .....	28
<b>CAPITULO VIII</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>29</b>
Art. 2.8.1.	Condiciones de calidad e higiene .....	29
Art. 2.8.2.	Aislamiento térmico y acústico .....	29
Art. 2.8.3.	Pieza habitable .....	29
<b>CAPITULO IX.-</b>	<b>CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>30</b>
Art. 2.9.1.	Accesos .....	30
Art. 2.9.2.	Escaleras .....	30
Art. 2.9.3.	Prevención de incendios .....	30
<b>CAPÍTULO X.-</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO XI.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN .....</b>	<b>33</b>
<b>TITULO III.-</b>	<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA .....</b>	<b>34</b>
<b>CAPÍTULO I.-</b>	<b>ZONA INDUSTRIA EXTENSIVA .....</b>	<b>34</b>
Art. 3.1.1.	Definición .....	34
Art. 3.1.2.	Condiciones de parcela .....	34
Art. 3.1.3.	Condiciones de posición de la edificación en la parcela .....	34
Art. 3.1.4.	Condiciones de ocupación de la parcela .....	35
Art. 3.1.5.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento .....	35
Art. 3.1.6.	Condiciones generales de volumen y forma de la edificación .....	35
Art. 3.1.7.	Condiciones de uso .....	36
Art. 3.1.8.	Condiciones de higiene .....	36
Art. 3.1.9.	Condiciones de estética .....	36
Art. 3.1.10.	Condiciones de conservación .....	36
Art. 3.1.11.	Condiciones de protección .....	36
<b>CAPÍTULO II.-</b>	<b>ZONA INDUSTRIA SEMI-INTENSIVA .....</b>	<b>37</b>
Art. 3.2.1.	Definición .....	37
Art. 3.2.2.	Condiciones de parcela .....	37
Art. 3.2.3.	Condiciones de posición de la edificación en la parcela .....	37
Art. 3.2.4.	Condiciones de ocupación de la parcela .....	38
Art. 3.2.5.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento .....	38
Art. 3.2.6.	Condiciones generales de volumen y forma de la edificación .....	38
Art. 3.2.7.	Condiciones de uso .....	38
Art. 3.2.8.	Condiciones de higiene .....	39
Art. 3.2.9.	Condiciones de estética .....	39
Art. 3.2.10.	Condiciones de conservación .....	39
Art. 3.2.11.	Condiciones de protección .....	39



<b>CAPÍTULO III.- ZONA INDUSTRIA EXTENSIVA .....</b>	<b>40</b>
Art. 3.3.1. Definición .....	40
Art. 3.3.2. Condiciones de parcela .....	40
Art. 3.3.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela .....	40
Art. 3.3.4. Condiciones de ocupación en la parcela .....	40
Art. 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento .....	41
Art. 3.3.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación .....	41
Art. 3.3.7. Condiciones de uso .....	41
Art. 3.3.8. Condiciones de higiene .....	42
Art. 3.3.9. Condiciones de estética .....	42
Art. 3.3.10. Condiciones de conservación .....	42
Art. 3.3.11. Condiciones de protección .....	42
<b>CAPÍTULO IV.- ZONA COMERCIAL .....</b>	<b>43</b>
Art. 3.4.1. Definición .....	43
Art. 3.4.2. Condiciones de parcela .....	43
Art. 3.4.3. Condiciones de la edificación en la parcela .....	43
Art. 3.4.4. Condiciones de ocupación de la parcela .....	43
Art. 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento .....	44
Art. 3.4.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación .....	44
Art. 3.4.7. Condiciones de uso .....	44
Art. 3.4.8. Condiciones de higiene .....	44
Art. 3.4.9. Condiciones de estética .....	45
Art. 3.4.10. Condiciones de conservación .....	45
Art. 3.4.11. Condiciones de protección .....	45
<b>CAPITULO V.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL .....</b>	<b>46</b>
Art. 3.5.1. Definición .....	46
Art. 3.5.2. Condiciones de parcela .....	46
Art. 3.5.3. Condiciones de la edificación en la parcela .....	46
Art. 3.5.4. Condiciones de ocupación de la parcela .....	47
Art. 3.5.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento .....	47
Art. 3.5.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación .....	47
Art. 3.5.7. Condiciones de uso .....	48
Art. 3.5.8. Condiciones de higiene .....	48
Art. 3.5.9. Condiciones de estética .....	48
Art. 3.5.10. Condiciones de conservación .....	48
Art. 3.5.11. Condiciones de protección .....	48
<b>CAPÍTULO VI SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>49</b>
Art. 3.6.1. Definición y condiciones .....	49

DIFERENCIA: Para hacer cumplir y en el presente  
 documento, suscribe, doy fe y sello por el  
 Ayuntamiento de Plasencia, a los 27 de Agosto de 1997.  
 13 MAR. 1998  


# 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, completando la red viaria (rodada o peatonal) definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio estudio de detalle.
- b) Establecerá las alineaciones y rasantes de estas vías interiores a que se refiere el apartado anterior.
- 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 m<sup>2</sup> 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 residenciales e 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:
  - Áreas verdes públicas
  - Plazas y parques ajardinados de expansión
  - Aparcamientos públicos de superficie
  - Viales de circulación rodada



**Artículo 1.11. Parcelaciones y reparcelaciones.**

Las parcelas mínimas son las definidas en el Plano Parcelario 3-A 2.

**Artículo 1.12. 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 1.13. Segregación de parcelas.**

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

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

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

**Artículo 1.14.** 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 1.15.** Cuando una parcela se desarrolle por promoción única, no será necesario la relación previa del proyecto de parcelación.

**Artículo 1.16.** 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 1.17.** 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.

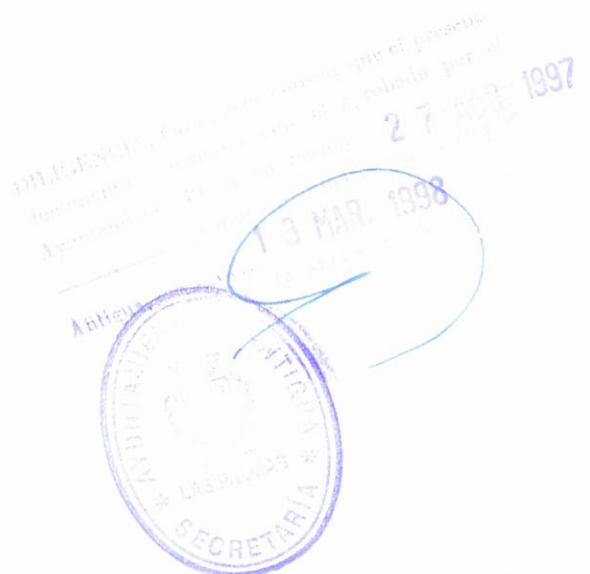
**Artículo 1.18.** Las obras de edificación y cerramiento ejecutadas, se ajustarán en todo al proyecto presentado en el Ayuntamiento.

**Artículo 1.19.** Además de lo anterior, serán de aplicación todas las disposiciones legales, que afectaren al presente Plan Parcial, estableciere la Ley del Suelo (Titulo II) por el Municipio, Provincia o Estado.

**Artículo 1.20.** 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 1.21.** 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 (C.U.M.A.C.).



## TITULO II

### NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

#### CAPITULO 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

DE FORTALEZA, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, el día 27 AGO. 1997



## CAPITULO 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 costar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre.

### Artículo 2.2.4. Agrupación o segregación de parcelas

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.

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

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

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

#### Artículo 2.2.5. Linderos

Se entenderá por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la 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 el 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.

### CAPITULO III.- CONDICIONES DE POSICION 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 par fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio

#### Artículo 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio.

Se emplean en las presentes ordenanzas las siguientes:

- a) Linderos: definidas en el Art. 2.2.5.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
- c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

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

#### Artículo 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar, 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.

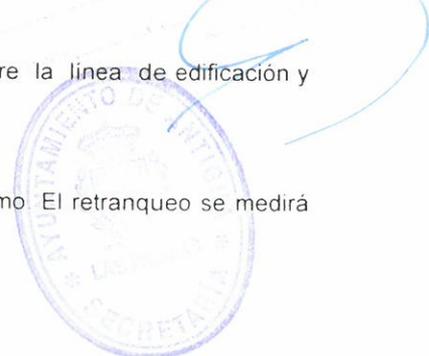
- 2º En aquellos casos en que las ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y el testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones, de modo que redunden en la mayor 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.

BILIGENCIA: Para hacer constar que el presente  
Instrumento concuerda con el aprobado por el  
Ayuntamiento de Antigua en Sesión de 27 ABR 1997  
Doy fe.  
13 MAR 1998



**Artículo 2.3.10. Separación entre linderos.**

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se establezcan en las Ordenanzas de la zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías 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 las más alta de las que tenga luces a él. En todo caso este diámetro será mayor que tres (3) metros.

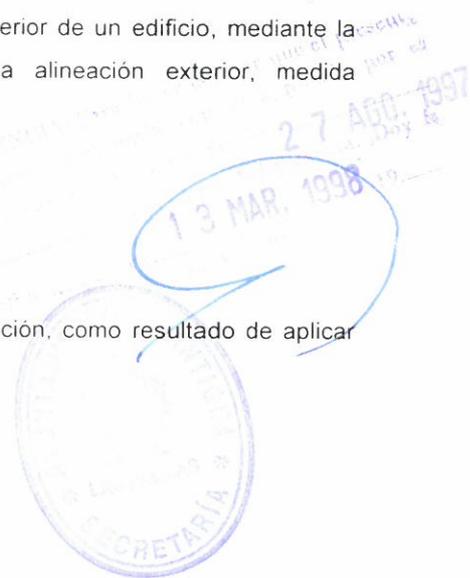
La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos, siempre que se respete la separación entre ellos que se establezca en las Ordenanzas particulares de las zonas.

**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.



**CAPITULO IV.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION****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.



## CAPITULO 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.

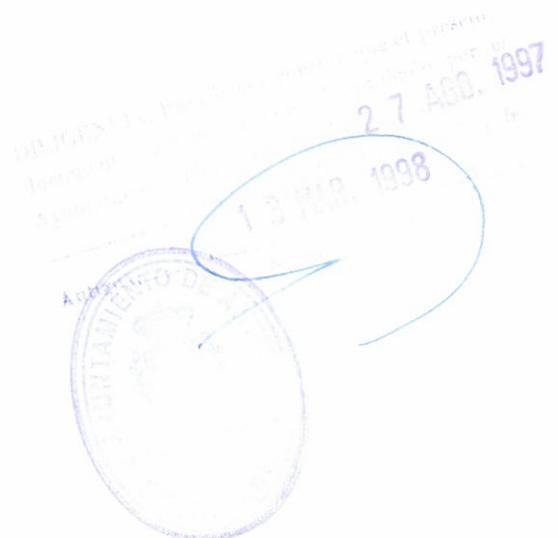
1. Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la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



**CAPITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION****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 de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).
2. Los criterios para establecer la cota de referencia, se detallan en las normas particulares de las zonas en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, 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 hasta la intersección de la cara inferior del forjado, que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.
- b) **Altura de coronación:** que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.
- c) **Altura total:** que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

##### 2. Altura en número de plantas:

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

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

#### Artículo 2.6.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

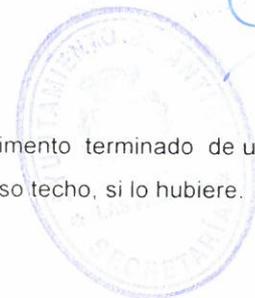
1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima 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.



3 MAR. 1998

27 AGO. 1997

**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.

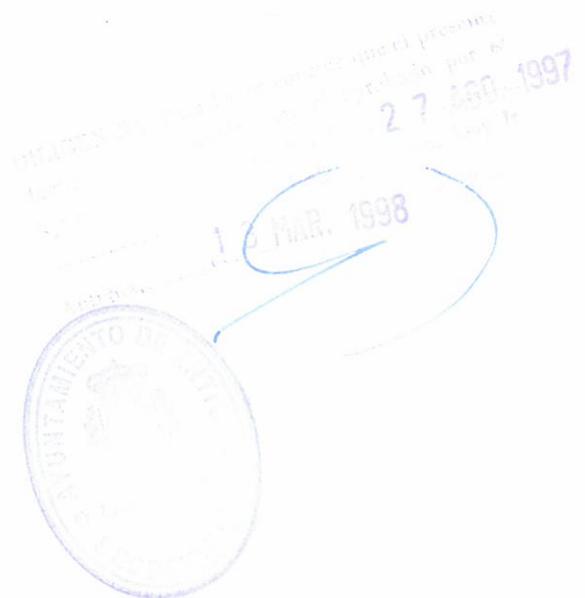
- c) **Planta baja:** planta en que la totalidad de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

- 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 construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) **Edificación pareada:** es una tipología edificatoria en la que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en las restantes.



## CAPITULO 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 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 o industrial.

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 pormenor, 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.
- 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. Ninguna de las firmas comerciales tendrá una superficie de venta superior a 750 m<sup>2</sup>.

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

- I) **Comercio alimentario:** cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
  - 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 de consumo, principalmente dedicadas a la alimentación.
- II) **Comercio no alimentario:** cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:
  - 1. Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.

2. Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.
  3. Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.
- B) Oficinas:** cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o 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 carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus organismos autónomos.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

- a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio 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, clubes 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

#### 2.7.4.2. 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.

#### 2.7.4.2.1 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:

#### 2.7.4.2.2. CLASE A. (Talleres y pequeña industria)

Industrias y talleres mecánicos, eléctricos o de otro tipo, con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>. y potencia instalada inferior a 10 cv. y con acceso de vehículos con carga no superior a 6 Tm.

#### 2.7.4.2.3. CLASE B. (Mediana industria).

A los efectos de estas ordenanzas, se definen como tales las industrias y talleres con superficie entre 200 y 700 m<sup>2</sup>, potencia instalada entre 10 y 50 cv y con acceso de vehículos con carga hasta 8 Tm.

#### 2.7.4.2.4. CLASE C. (Gran industria).

Se entenderán como tales las industrias, almacenes y talleres con superficie de más de 700 m<sup>2</sup>, potencia instalada superior a 50 cv y acceso de vehículos con cargas superiores a las 8 Tm.

#### 2.7.4.2.5. 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 m<sup>2</sup>, potencia instalada inferior a 10 cv y con acceso de vehículos con carga hasta 6 Tm), B (hasta 1.500 m<sup>2</sup>, potencia instalada inferior a 20 cv y acceso de vehículos con carga hasta 6 Tm) y C (superficie mayor de 1.500 m<sup>2</sup>, potencia instalada superior a 20 cv. y acceso de vehículos con carga superior a 8 Tm).

DILIGENCIA: Para hacer este documento con el aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario. Doy fe.  
27 JUN 1997  
13 MAR 1999

### 2.7.4.3. Uso dotacional.

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

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

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

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

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

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

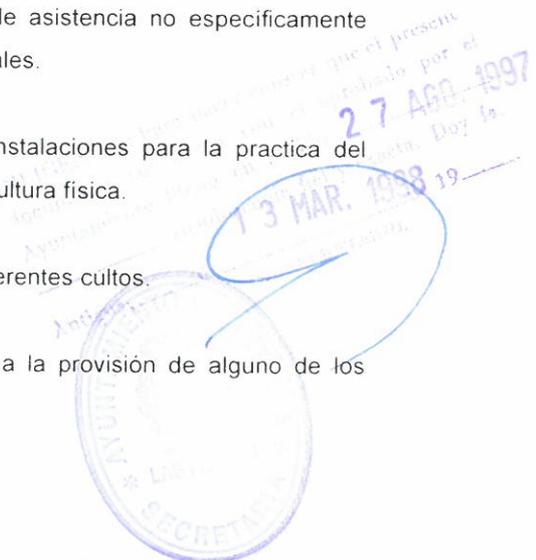
d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.

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

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

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

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



- a) Mercado de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
  - b) Servicio de la administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.
  - c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- C) **Servicios infraestructurales:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento telefonía, etc...

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

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

DILIGENCIA para hacer constar que el plan  
fuerteventurero aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario en sesión de 27 AGO. 1997



**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 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 100 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.

OTICENCIA: Para hacer constar que el presente  
documento es una copia del aprobado por el  
Ayuntamiento de Puerto del Rosario el 27 AGO. 1997

13 MAR. 1998



**CAPITULO X.- CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

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.



**Artículo 2.10.9.** Los proyectos de las edificaciones de los polígonos P-1, P-2, P-3 y P-4, que dan frente a la carretera FV-2, deberán estudiar especialmente la fachada. Se recomienda que las edificaciones del polígono P-2 serán únicos en su tratamiento arquitectónico.

Deberá evitarse en estas parcelas las cubiertas inclinadas, o bien que la apariencia exterior no sea de naves sino de edificios con cubiertas planas.

EMERGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Antigua el día 27 de Mayo de 1997



## CAPITULO XI.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION

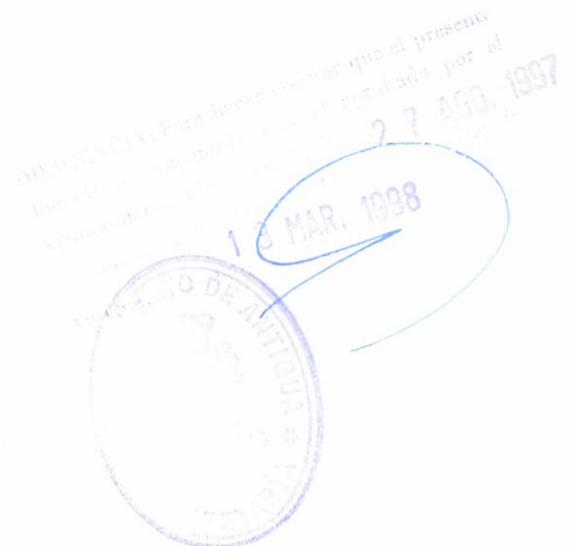
Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

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.



## TITULO III

# NORMAS DE EDIFICACION PARTICULARES DE CADA ZONA

### CAPITULO 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 plano. 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:

Serán los que figuran en el plano 3.A.4. de Separación a linderos. La separación a linderos con suelo rústico será de un mínimo de diez (10) metros.

##### b) Retranqueos:

Serán los que figuran en el plano 3.A.4. de Retranqueos.



#### 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:

- Intensiva tipo A: 75%
- Intensiva Tipo B: 45%

El resto de la parcela queda 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:

- Intensiva tipo A: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Intensiva Tipo B: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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

Se regirá por las condiciones generales establecidas, 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 3.1.7. 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.

**Artículo 3.1.8. Condiciones de higiene**

Se aplicarán las condiciones generales

**Artículo 3.1.9. Condiciones de estética**

Se aplicarán las condiciones generales. En el polígono P-4 deberán tenerse en cuenta las condiciones del artículo 2.10.9.

**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-4 cumplirán el artículo 28 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias.

INICIACIÓN: Para hacer constar que el presente  
proyecto ha sido aprobado por el  
27 AGO. 1997



## 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 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:

Serán los que figuran en el plano 3.A.4. de separación a linderos.

La separación a linderos con suelo rústico será de un mínimo de diez (10) metros.

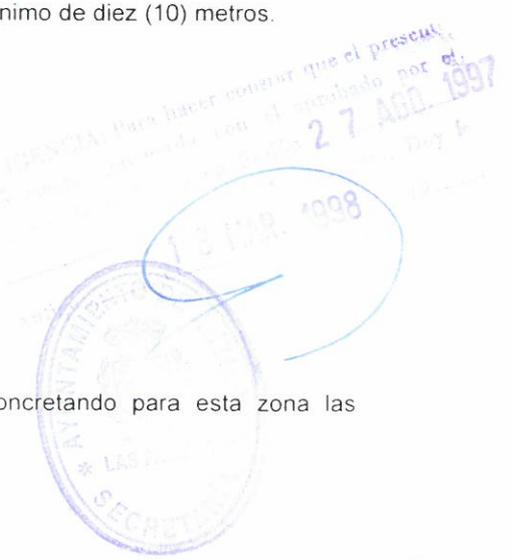
#### b) Retranqueos:

Serán los que figuran en el plano 3.A.4. de Retranqueos.

### 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:

Semiintensiva Tipo A:	71,4%
Semiintensiva Tipo B:	60%

El resto de la parcela queda 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:

Semiintensiva Tipo A:	0,714 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Semiintensiva Tipo B:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 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:

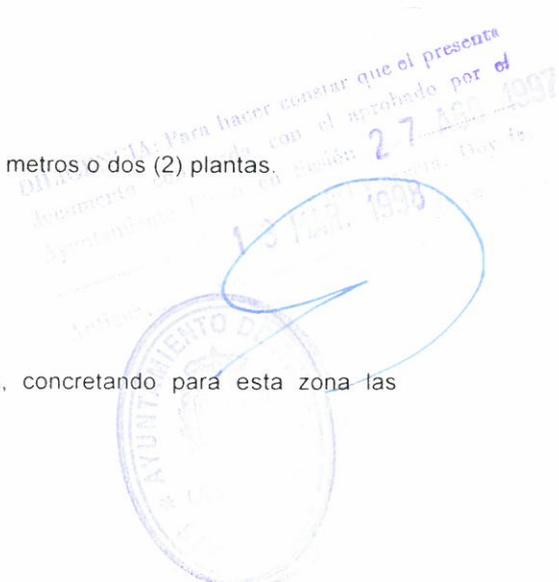
Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

##### 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:



Se establece como coeficiente de ocupación máximo:

Semiintensiva Tipo A:	71,4%
Semiintensiva Tipo B:	60%

El resto de la parcela queda 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:

Semiintensiva Tipo A:	0,714 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Semiintensiva Tipo B:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 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:

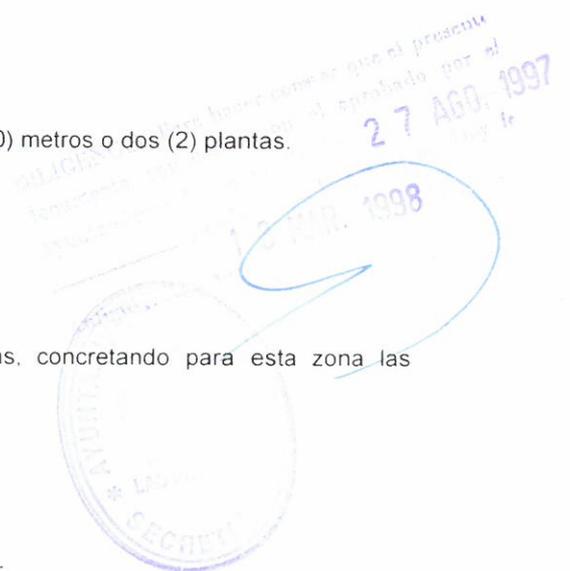
Se tomará como rasante, para la medición de la altura de la edificación, el perfil de la vía pública definido en los planos mediante cotas de altitud.

##### 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 local comercial y agrupación comercial, supermercados, economatos y cooperativas, oficinas, industria clase C y almacenes clase C.

**Artículo 3.2.8. Condiciones de higiene**

Se aplicarán las condiciones generales

**Artículo 3.2.9. Condiciones de estética**

Se aplicarán las condiciones generales. En el polígono P-4 deberán tenerse en cuenta las condiciones del artículo 2.10.9.

**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-3 y P-4 cumplirán el artículo 28 de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias. En las parcelas de los polígonos P-1 y P-4 no se permitirá ningún tipo de uso en la franja de terreno entre la edificación y el lindero con el suelo rústico.

Para hacer constar que el presente  
documento es el aprobado por el  
27 de Mayo 1997  
Doy fe



### CAPITULO III.- ZONA INDUSTRIAL, 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 la 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:

Serán los que figuran en el plano 3.A.4. de Separación a linderos.

##### b) Retranqueos:

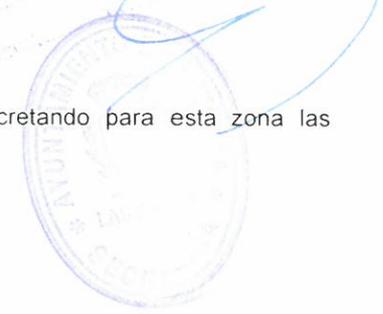
Serán los que figuran en el plano 3.A.4. de Retranqueos.

#### Artículo 3.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela

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

... que el presenta  
... con el aprobado por el  
... 27 AGO. 1997

13 MAR. 1998



**a) Coeficiente de ocupación:**

Se establece como coeficiente de ocupación máximo el 39.17% 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 0,3917 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**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**

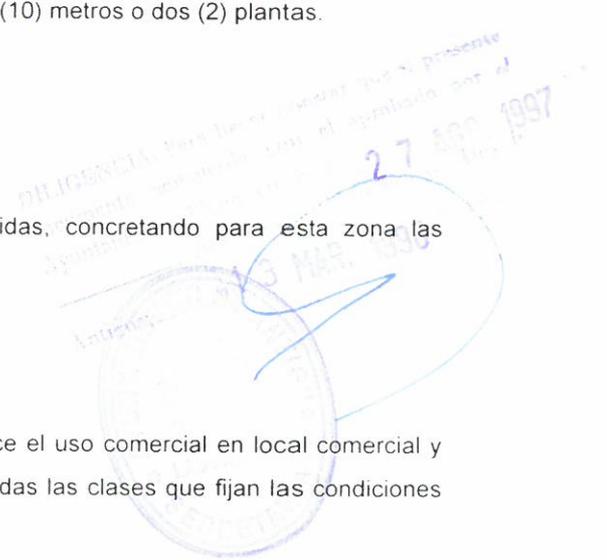
La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros o dos (2) plantas.

**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 local comercial y agrupación comercial, industrial y almacenamiento en todas 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.

DEBERÍA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, Doy fe.  
15 MAR. 1998 de 19 1997



**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 y retranqueos**

Serán los que figuran en el plano 3-A.4, Separación a linderos y retranqueos.

**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 57,14% 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 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 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

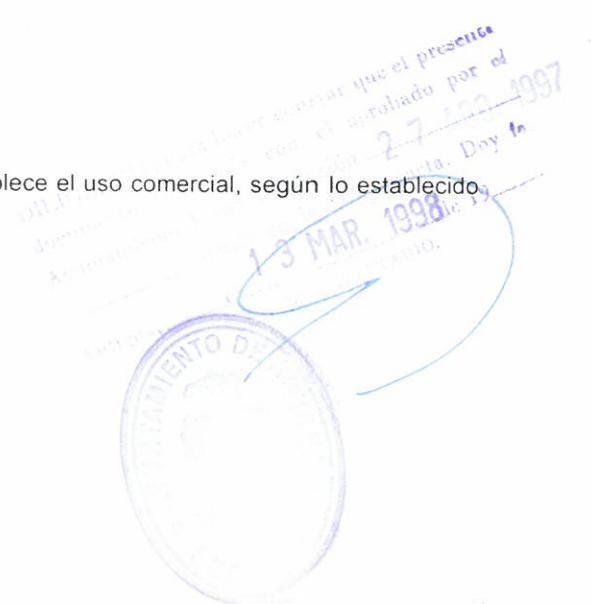
Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

##### 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.





**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:**

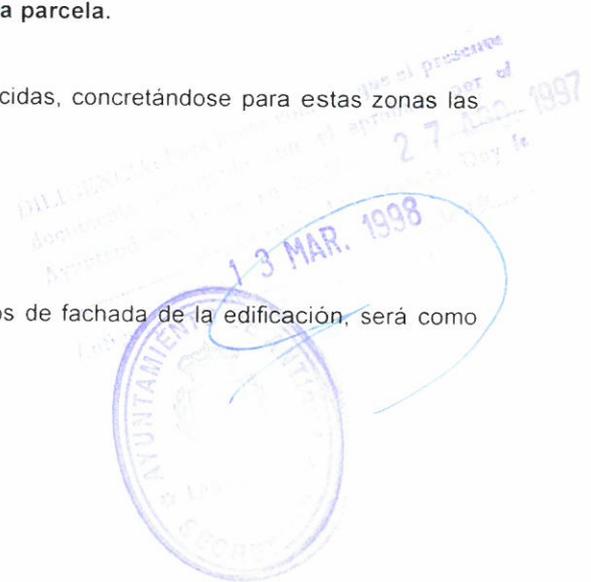
Las parcelas son precisamente las que figuran en el plano 3.A.2.

**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 (20%).

**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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Asistencial: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Deportivo: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Administrativo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Servicios técnicos: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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:**

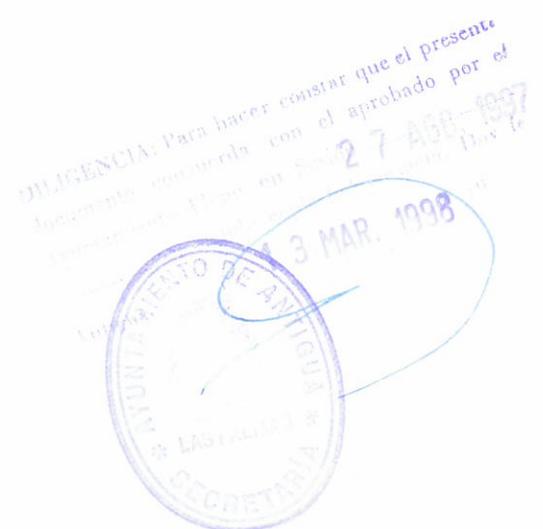
Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**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.



## 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, Mayo de 1.997

El Ingeniero, autor del Proyecto



Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga

Para hacer constar que el presente  
proyecto concuerda con el aprobado por el  
Ayuntamiento en Sesión de 27 ABR 1997  
Doy fe.



