

- Dormitorio de una cama:  $6\text{m}^2$ . Dimensiones mínimas: 1,90 x 2,50 metros.
- Baño: dimensiones mínimas: 1,40 x 1,90 metros
- Aseo: dimensiones mínimas: 1,10 x 1,10 metros.
- Vestíbulo: dimensiones mínimas: 1,10 x 1,10 metros.
- Pasillo: anchura mínima: 0,85 metros.
- Solana-tendedero: dimensiones mínimas: 1,70 x 1,00 metros.
- Galería-corredor: anchura mínima: 0,90 metros.

**2.7.5.4. ALTURA MÍNIMA.** La altura libre entre pavimento y techo terminados no será inferior a 2,50 metros.

En baños y piezas complementarias dotadas de falso techo la altura libre mínima será de 2,20 metros.

En habitaciones con techo inclinado, la altura media no será inferior a 2,50 metros, y la altura mínima de paramentos verticales será de 1,50 metros.

**2.7.5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.** No se permiten viviendas en sótano o semisótano tal como se definen en los puntos 6 y 7 del apartado 1.6. del Capítulo I.

**2.7.5.6. HUECOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.** Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio tendrán huecos para ventilación e iluminación naturales con una superficie que será al menos el 1/20 de la superficie en planta del recinto correspondiente. Estas ventanas serán practicables como mínimo en 1/2 de su superficie.

Cuando se disponga ventilación directa al exterior en baños y aseos, tendrán una superficie mínima de  $0,25\text{ m}^2$ .

**2.7.5.7. APERTURA A ESPACIO EXTERIOR.** Un paramento del cuarto de estar, de longitud mínima de 2,70 metros, será de fachada a espacio exterior (calle, plaza, zona abierta en vivienda colectiva en bloques; patio o jardín de vivienda unifamiliar) con hueco de ventilación e iluminación en el mismo.

**2.7.5.8. PATIOS.** Las dimensiones mínimas serán de 3,00 x 3,00 metros, y mayor o igual que 1/6 de su altura, medida desde el nivel de piso del patio hasta la línea de coronación superior de la fábrica, o altura máxima posible, si tal muro fuera de otra propiedad.

Las luces rectas mínimas de huecos a patio serán de 3,00 metros en estar, cocina y dormitorios, y 1,40 metros en el resto.

Cuando se trate de patios traseros o jardines traseros de viviendas unifamiliares a los que ventilen e iluminen cuartos de estar, dormitorios o cocinas, tendrán una superficie de 25 m<sup>2</sup> y serán inscribibles en ellos un círculo de 4 metros de diámetro, como mínimo.

Los patios a los que ventilen habitaciones o espacios de una sola vivienda, cuando no se ventilen exclusivamente por ellos cocinas o cuartos de estar, podrán cubrirse con lucernarios, siempre que éstos tengan una superficie de iluminación en planta como mínimo de 2/3 de la superficie total del patio; y se disponga de una superficie de ventilación de al menos 1/3 de la superficie total del patio.

**2.7.5.9. CONDUCTOS DE CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.** Se permite la ventilación mediante conductos o chimeneas en baños y aseos. Se dispondrá de rejilla de ventilación de 100 cm<sup>2</sup>.

Las piezas destinadas a despensa y trastero se dotarán de ventilación al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm<sup>2</sup>, en alto y bajo.

En la cocina, sobre el emplazamiento del aparato de cocción, se preverá la ubicación de un sistema de evacuación estática o mecánica de humos, por conducto independiente.

Los conductos habrán de ajustarse en su construcción a lo dispuesto en la Orden Ministerial (Vivienda) de 22 de febrero del 68 sobre chimeneas de ventilación, y a lo recomendado en la Norma Tecnológica de Ventilación NTE-ISV. La superficie mínima de la chimenea será de 400 cm<sup>2</sup> en el colector y 150 cm<sup>2</sup> en los conductos individuales. La salida se prolongará al menos 0,40 metros por encima de la cumbrera o de cualquier construcción situada a menos de 8 metros, e irá coronada por un aspirador estático.

**2.7.5.10. ASCENSORES.** Los edificios de más de 3 plantas deberán disponer de ascensor. Las cabinas tendrán una superficie mínima de 1,20 m<sup>2</sup>; un fondo mínimo, en el sentido de acceso, de 1,20 metros, y una anchura mínima de 0,90 metros. Dispondrán de puertas automáticas de 0,80 metros de ancho.

**2.7.5.11. ESCALERAS EN EDIFICIOS COLECTIVOS DE VIVIENDAS.** La anchura libre de los tramos será al menos de 1 metro. Las mesetas tendrán una anchura mínima de 1,00 metros cuando no se acceda desde ellas a viviendas, y de 1,20 metros cuando den acceso a alguna vivienda.

Los tramos de escalera no tendrán más de 16 peldaños, ni menos de 4. Se prohíben las mesetas partidas, las escaleras compensadas y las escaleras de caracol.

La dimensión mínima de la huella o ancho del peldaño será de 27,5 centímetros. La contrahuella o altura del peldaño no será mayor de 18,5 centímetros.

Las escaleras tendrán iluminación y ventilación en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m<sup>2</sup> y de ventilación de 400 cm<sup>2</sup>, en cada planta.



Como alternativa a lo señalado anteriormente, se admite la ventilación natural por lucernario cenital cuando el ojo de la escalera tenga una dimensión mínima de 0,60 metros, en toda su altura. El lucernario habrá de tener una superficie en planta igual o superior a los 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y disponer de una superficie mínima de ventilación de 1,00 m<sup>2</sup>.

**2.7.5.12. PORTALES EN EDIFICIOS COLECTIVOS DE VIVIENDAS.** La dimensión mínima del portal será de 2,00 metros. El ancho mínimo del acceso a la escalera desde el portal será de 1,20 metros.

**2.7.5.13. SERVICIOS.** Las viviendas deberán disponer al menos de servicios de electricidad (alumbrado y usos domésticos), fontanería (agua fría y caliente), saneamiento (pluviales y fecales), telefonía e interfonía, e instalaciones audiovisuales.

Las aguas pluviales y fecales deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde exista red de alcantarillado será obligatorio acometer a ella siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros, o cuando el Ayuntamiento así lo exija, a la concesión de la correspondiente licencia. Cuando no exista alcantarillado, se tratarán las aguas residuales mediante fosa séptica dotada de dos cámaras (aerobia y anaerobia) o depuradora prefabricada individual, vertiéndose a pozo de absorción, situados unos y otros en el exterior de la vivienda.

Será obligatoria la acometida a la red de abastecimiento público cuando ésta se encuentre a una distancia del inmueble no superior a 100 metros, o cuando lo exija el inmueble deberá contar con aljibes o depósitos con capacidad para 6 días de consumo, a razón de 120 litros/habitante/día.

## CAPITULO VIII.- CONDICIONES TECNICAS

Toda edificación se ejecutará de acuerdo con las Normas Básicas de la Edificación (NBE) y restante normativa legal de aplicación obligatoria a los diferentes tipos de edificación y sus instalaciones.

Se recomendará la aplicación de las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE) y, para la edificación residencial, las Normas de Diseño de la Vivienda Social (OM 24.11.76).

## CAPITULO IX.- CONDICIONES ESTETICAS

A) ACABADO DE FACHADAS. Se prohíbe dejar sin rematar, enfoscado y pintar las fachadas, medianeras, construcciones sobre cubierta, vallas y cercas y, en general, cualquier elemento visible de la edificación. Los solares y zonas de cultivo existentes en áreas urbanas habrán de vallarse hasta una altura mínima de 2,00 mts. en el caso de los solares y 0,50 mts en el de las huertas y áreas de cultivo, acabándose igualmente con enfoscado y pintura, salvo las vallas ejecutadas con piedra vista del lugar.

B) DEBER DE MANTENIMIENTO. Es obligación de los propietarios mantener el aspecto exterior de las edificaciones en buenas condiciones estéticas. En el caso de incumplimiento de esta obligación, será requerido por la Corporación y, si no atendiese el requerimiento en el plazo establecido, lo ejecutará aquella con cargo al propietario.

C) ANUNCIOS. Al solicitarse la preceptiva licencia municipal para la colocación de anuncios y rótulos en cualquier punto del municipio, ésta deberá ir acompañada de un diseño del mismo, con especificación exacta de su tamaño, colores e iluminación, denegándose la misma a aquellos que por su tamaño o características pudiesen implicar molestias o peligro para los vecinos o la circulación, o supusiesen una distorsión del medio en que se van a ubicar.

D) MATERIALES Y ELEMENTOS EXTERIORES. Se prohíbe el uso de telas asfálticas acabadas en aluminio gofrado visto, en cubiertas planas o inclinadas. Este deberá rematarse con pintura mate o gravilla adherida o sobrepuesta.

Se prohíbe igualmente el uso en fachadas de materiales impropios de la zona, como los paramentos de ladrillo cocido o plaqueta imitándole, la pintura negra en calidad de dominante, los enfoscados a la tirolesa (salvo en zócalos) y los acabados a cuchara señalando dibujos o marcando volúmenes (raspados y



cucharadas o similares), igualmente se prohíben los acabados en aglomerados que incluyan granos de vidrio.

En las edificaciones situadas en el medio rural o en los núcleos tradicionales existentes o en formación, en medianía e interior del municipio, se prohíbe además el uso en paramentos exteriores de cerámicas vidriadas o semividriadas, pinturas brillantes al aceite como dominantes en paramentos, y ladrillo sílico-calcáreo o sus imitaciones cerámicas, y los paramentos de bloque visto.

Se prohíbe el establecimiento de gallineros o corrales de ganado en las azoteas. Asimismo, en el medio urbano, se prohíben los tendederos vistos a fachada, y la colocación de liñas para tender en ningún punto de las fachadas.

E) LIBERTAD COMPOSITIVA Y RECOMENDACIONES. Fuera de las anteriores prohibiciones generales, los edificios deben ser proyectados y ejecutados con la máxima libertad de diseño y composición. Las ordenanzas de los planes parciales que se promuevan dentro del municipio no podrán en ningún caso imponer un color material o diseño único predeterminado, atentando contra aquella libertad.

Las presentes normas a nivel de recomendaciones, sin carácter de imposición o exclusión, enumeran una serie de criterios para su evaluación por el proyectista y propietario:

- Núcleos tradicionales y medio rural. Las edificaciones deberán adaptarse, sin necesidad de imitaciones lineales, a las características tradicionales de la edificación en el medio rural y los núcleos de medianías e interior del municipio, respondiendo a invariantes tales como el predominio del hueco sobre el macizo; el carácter vertical de los huecos y su proporción; la disposición más o menos simétrica de éstos; la ausencia de molduras, impostas o similares, salvo en los remates; el eventual y tímido enmarcamiento de huecos; la presencia de zócalos simples tardíos y de carácter urbano; el juego escueto

de volúmenes simples en muy corto número. Se recomiendan los acabados enfoscados más bien lisos y cubiertos con pinturas a la cal, pétreas, acrílicas o al aceite (acabado mate o semimate) lisos, en tonos predominantemente de la gama del amarillo y rojo al marrón, pasando por los ocre y tierras; con zócalos (caso de disponerlos) en contraste, y carpinterías pintadas al aceite en colores vivos.

- Núcleos costeros. La libertad compositiva y de materiales es mayor que en los anteriores. En las primitivas zonas pescadoras de estos núcleos, las edificaciones procurarán adaptarse a las sencillas invariantes de la arquitectura de las mismas, con las exclusivas prohibiciones señaladas anteriormente. Se recomienda la no utilización de las cubiertas de teja árabe, pero sí la utilización generosa del color, en todas las gamas.



## CAPITULO X.- CONDICIONES FUNCIONALES

El diseño de los edificios deberá estar adaptado a las exigencias, especialmente climáticas, del lugar donde vayan ubicados. En especial deben evitarse los muros cortina, grandes superficies acristaladas u otros elementos inadecuados al grado de soleamiento y la fuerza del viento en la zona.

En este sentido, se permite la cubrición de los patios de viviendas unifamiliares, en las condiciones expuestas en el 5º párrafo del anterior apartado 2.7.5.8. (Condiciones de habitabilidad, Patios).

## CAPITULO XI.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

De acuerdo con lo previsto en el art. 58.2.LS, la Corporación podrá autorizar, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo u organismo equivalente, la implantación de usos y obras de carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución de los Planes u Obras previstos que afecten a dichos terrenos. Dichos usos y obras habrán de cesar y demolerse cuando la Corporación así lo acuerde, sin derecho a indemnización alguna.

La autorización de usos y obras con carácter provisional no conllevará excepción alguna a las prescripciones contenidas en las presente normas.

## TITULO III

### NORMAS DE EDIFICACION PARTICULARES DE CADA ZONA

#### CAPITULO I.- ZONA INTENSIVA

##### Artículo 3.1.1. Definición

Corresponde a la zona de mayor intensidad de edificación para viviendas, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

##### Artículo 3.1.2. Condiciones de parcela

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

##### a) Parcela mínima:

La parcela mínima se fija en mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>). Se considera, por tanto, indivisible toda parcela inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>). Las parcelas tienen que tener un lindero con el viario.

##### 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

La separación a todos los linderos de los planos de fachada será igual a la altura de la edificación en todos sus puntos, y un mínimo de cuatro (4) metros.

**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  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**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 siete metros y medio (7,5) o dos (2) plantas.

Se admiten sótanos y semisótanos.

#### **Artículo 3.1.7. Condiciones de uso**

Se registrá 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 vivienda unifamiliar o independiente o edificio colectivo de viviendas. En sótano y semisótano no está permitido el uso residencial.

#### **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.



## **CAPITULO II.- ZONA EXTENSIVA**

### **Artículo 3.2.1. Definición**

Corresponde a la zona de menor carácter residencial y hotelero, 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:**

La parcela mínima se fija en ciento cincuenta metros cuadrados ( $150 \text{ m}^2$ ). Se considera, por tanto, indivisible toda parcela inferior a trescientos metros cuadrados ( $300 \text{ m}^2$ ). Las parcelas deberán tener un lindero a viario.

### **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 y retranqueos:**

El retranqueo mínimo será de cuatro (4) metros.

La separación al resto de los linderos será de tres (3) metros como mínimo.

#### **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 treinta y cinco por cien (35%) 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  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### **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 siete metros y medio (7,5) o dos (2) plantas.

Se admiten sótanos y semisótanos.

**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 residencial en su apartado de vivienda unifamiliar o independiente y el uso hotelero en su apartado de bungalows o villas. En sótano y semisótano se prohíbe el uso residencial.

**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.

### **CAPITULO III.- ZONA HOTELERA**

#### **Artículo 3.3.1. Definición**

Corresponde a la zona de uso exclusivo hotelero, 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:

La parcela mínima se fija en dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>). Se considera, por tanto, indivisible toda parcela inferior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).

#### **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 y retranqueos:

La separación a todos los linderos de los planos de fachada será igual a la altura de la edificación en todos sus puntos, y un mínimo de cuatro (4) 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 cincuenta por cien (50%) 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  $0,8527 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### **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 once metros y medio (11,5) o tres (3) plantas.

Se admiten sótanos y semisótanos que no sobresalga del terreno más de 1,00 metro.

**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 hotelero en sus apartados de hotel de 4 ó 5 estrellas y hotel de 3 estrellas. Al menos el 50% de la edificabilidad será en hotel de 4 y 5 estrellas.

**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.

## **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 P-7 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 setenta por ciento (70%) 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  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### **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
- Social
- 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.1.

**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, con excepción del social, sanitario y administrativo que se requerirá solamente separación a viario de cuatro (4) metros.

**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: ochenta y cinco por ciento (85 %)
- Social: ochenta y cinco por ciento (85 %)
- Deportivo: siete por ciento (7 %)
- Administrativo: ochenta y cinco por ciento (85 %)
- Servicios técnicos: veinte 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:  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Social:  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Deportivo:  $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Administrativo:  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Servicios técnicos:  $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**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, Enero de 1.994

El Ingeniero, autor del Proyecto

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga