

# ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA

## TITULO PRIMERO

### 1.- VIGENCIA Y EFECTOS

#### 1.1. VIGENCIA

La revisión del Plan General de Ordenación del Municipio de Antigua entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias o desde que transcurra el plazo establecido en el Ordenamiento Jurídico para que puedan entenderse aprobado por silencio administrativo positivo.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de las modificaciones o revisiones a que sean sometidas conforme a la normativa aplicable.

#### 1.2. EFECTOS

La entrada en vigor del Plan comportará:

- a) Que su contenido es público, pudiendo cualquier persona o entidad recabar información escrita sobre su contenido.
- b) Que las previsiones del Plan son ejecutivas, pudiendo emprenderse las realizaciones de los proyectos y obras que las mismas determinen.
- c) Que el contenido del Plan será obligatorio tanto para el Ayuntamiento y demás organismos públicos, como para los particulares.

- d) Que las normas y determinaciones del Plan son de aplicación prevalente a cualquier otro planeamiento de rango inferior.

## 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

El Plan General puede desarrollarse, en cuanto a ordenación se refiere, por las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes Parciales, que ordenarán el suelo clasificado como urbanizable programado y Programas de Actuación Urbanística que ordenarán el suelo clasificado como urbanizable no programado.
- b) Planes especiales de Reforma Interior, que ordenarán de manera detallada el suelo urbano, conforme a las determinaciones del propio Plan.
- c) Estudios de detalle, que complementarán las determinaciones del propio Plan o los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo clasificado directamente como urbano y los Planes Parciales para el suelo urbanizable programado.
- d) Normas Especiales de Protección, que ordenarán cualquier clase de suelo a los solos efectos del artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- e) Ordenanzas Especiales, que regularán aspectos complementarios del planeamiento.
- f) Registro de bienes catalogados.

Todas y cada una de estas figuras de planeamiento contendrán las determinaciones y documentos exigibles por la legislación del suelo, vigente en el momento de su redacción.

## 3.- INSTRUMENTOS DE GESTION

Toda actuación urbanística de ejecución de planeamiento, ya sea en suelo urbano o en suelo urbanizable, exigirán la previa delimitación de un polígono o unidad de

actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación salvo que las actuaciones sean aisladas.

Si la delimitación del polígono o unidad de actuación no estuviese contenida en el Plan General, podrá llevarse a cabo la delimitación, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 118 de la Ley del Suelo. Igual regla se aplicará para la determinación del sistema de actuación (compensación, cooperación o expropiación) si el mismo estuviese fijado en el Plan General.

#### **4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos de las siguientes clases:

##### **4.1. PROYECTO DE URBANIZACION**

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos y contendrán la documentación que señala el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. El procedimiento de aprobación será el establecido en los artículos 5.3. y 6 del Real Decreto 16/81 de 16 de octubre, a menos que por su reducida importancia puedan tramitarse como proyectos ordinarios de obras.

Todo proyecto de urbanización de iniciativa privada ha de garantizar su ejecución mediante la constitución de una fianza en el Ayuntamiento, por importe del 6% del coste presupuestado de las obras.

##### **4.2. PROYECTO DE EDIFICACION**

Los Proyectos de edificación dispondrán de una memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística que le sea de aplicación, y presupuesto, incorporando como anexo el plazo máximo de ejecución de las obras, dividido en periodos parciales de movimiento de tierras, forjado de suelo de

planta baja y coronación. Asimismo, se acompañará la ficha técnica de la Unidad de Urbanismo, Cuestionario estadístico, si fueren edificaciones destinadas a viviendas, y hojas de dirección técnica de Arquitecto y Arquitecto Técnico.

Los proyectos de edificación comprende los siguientes tipos:

- Obras de nueva planta
- Obras de conservación y mantenimiento
- Obras de consolidación o reparación
- Obras de acondicionamiento que a su vez pueden ser obras de acondicionamiento general (si afectan a más del 50% del edificio), obras de acondicionamiento parcial (si afectan a menos del 50% del edificio) y obras de acondicionamiento menores (si afectan a uno solo de los locales de los edificios y no alteran sus fachadas).
- Obras de reestructuración
- Obras exteriores, que son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada, al aspecto exterior del edificio.

#### **4.3. PROYECTO DE DEMOLICION**

Son aquellos que proyectan la desaparición total o parcial de lo edificado, y contendrán la documentación ordenada para determinarse la necesidad o conveniencia de la destrucción que se proyecta, acompañándose, en todo caso, testimonio fotografico del edificio a demoler.

#### **4.4. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

Son aquellos que tienen por objeto definir, total o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para

permitir el ejercicio de una actividad determinada. Se redactarán por facultativo competente, según sea la reglamentación técnica específica que le sea de aplicación y contendrán, como mínimo, una Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

## 5.- INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por finalidad comprobar la conformidad de las actuaciones proyectadas a la legislación y al planeamiento aplicable, y, en su caso, restablecer el ordenamiento vulnerado.

Esta intervención municipal se ejercerá a través de los siguientes procedimientos:

**A) Licencias Urbanísticas.** Están sujetas a licencia urbanística previa a los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y Protección de la Naturaleza, con ámbito restringido esta última a la Comunidad Autónoma de Canarias, y este requisito será exigible a toda persona física o jurídica, pública o privada y afecta a bienes patrimoniales o de dominio público, con la única excepción del propio Ayuntamiento interventor.

Las licencias urbanísticas comprenderán los siguientes tipos:

**A.1. Licencia de parcelación,** que contendrá una Memoria justificativa, planos del estado actual y de la parcelación elaborada a escala mínima de 1:1000 y propuesta de cedula urbanística de cada parcela resultante. La licencia de parcelación autorizará a deslindar, amojonar y amurallar. La licencia de parcelación urbanística se entenderá implícita en los acuerdos de aprobación de los proyectos de parcelación, compensación o normalización de fincas y podrá concederse, simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y estudios de detalle que incluyan planos parcelarios con las características exigidas en el párrafo anterior.

**A.2. Licencias de obras,** que podrán ser de urbanización y de edificación. Las obras de urbanización se entienden autorizadas una vez se apruebe definitivamente el proyecto de urbanización correspondiente, sin perjuicio de

que se obtenga el permiso de inicio de obras, una vez se firme el acta de comprobación de replanteo. Si las obras de urbanización son complementarias o puntuales, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán como si fueran licencias de edificación.

La concesión de las licencias de edificación exigirán que previamente se acredite:

- La existencia de licencia de parcelación.
- Que el terreno merezca la condición de solar o, en otro caso, que se garantice el cumplimiento de las condiciones impuestas por el artículo 40 del Reglamento de Gestión.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- Asunción de la dirección facultativa de las obras a realizar.
- Cualquiera otros requisitos que fueren exigibles.

Las licencias de obras, una vez concedidas, pueden transmitirse con solo dar cuenta por escrito al Ayuntamiento. Asimismo, las licencias de obras de edificación caducarán si se incumplieren las condiciones que le fueren impuestas, entre ellas, los plazos de inicio y terminación de las obras.

**A.3. Licencias de actividades e instalaciones**, que son aquellas que se exigen para la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones, sujetándose el procedimiento de concesión a los trámites que para cada caso se exija en función de la materia o de la actividad.

**A.4. Licencias de ocupación o funcionamiento**. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutadas con arreglo a las condiciones de las licencias de obras. Están sujetas a licencia de ocupación la primera utilización de los edificios, la puesta en uso de las instalaciones, la apertura de establecimientos industriales o mercantiles y las reformas de usos preexistentes.

## TITULO SEGUNDO

### 1.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

#### 1.1. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General de Ordenación de Antigua divide el suelo con arreglo a los siguientes criterios:

**1.1.1. Suelo urbano**, que comprende las áreas históricamente consolidadas o aquellas que en ejecución del Plan, lleguen a adquirir esta condición en el futuro. En función a su ordenación detallada, en el suelo urbano se distinguen cuatro clases, a saber:

- a) **Suelo urbano comun**, que se ordena y desarrolla de manera directa por el propio Plan.
- b) **Areas de suelo urbano consolidadas por la edificación**, son aquellas áreas de suelo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 78.1.a, de la Ley del Suelo, se encuentran consolidadas por la edificación en sus 2/3 partes ó cuenta con servicios de infraestructura.
- c) **Areas de planeamiento diferenciado (A.P.D.)**, que se caracterizan porque el propio Plan las incorpora, con o sin modificaciones, a las determinaciones de planeamiento y gestion en base a existir un planeamiento anterior.
- d) **Areas de planeamiento remitido (A.P.R.)** que son aquellas cuya ordenación b sica se contiene en el Plan, pero se remite su ulterior desarrollo a la aprobación de otros instrumentos de planeamiento, tales como Planes Especiales o Estudios de Detalle.

**1.1.2. Suelo urbanizable**, que comprende las áreas que el Plan General declara aptas, en principio para ser urbanizadas. De este suelo se establecen dos categorías:

a) **Suelo programado**, constituido por aquel que deba ser urbanizado con arreglo al programa del propio Plan.

b) **Suelo no programado**, integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

**1.1.3. Suelo rústico**, que es aquel suelo que el Plan excluye de cualquier destino urbano. Se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo rústico residual.

b) Suelo rústico potencialmente productivo agrícola.

c) Suelo rústico de especial protección con tres tipos: natural, malpaís y de costa.

d) Suelo rústico de asentamientos rurales de población.

## **1.2. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA SECUNDARIA.**

El Plan mediante la calificación asigna unos usos urbanísticos concretos a toda clase de suelo (usos globales) y específicamente al suelo urbano (usos pormenorizados).

Los usos globales son los siguientes:

**A. De carácter dotacional** (comunicaciones y transportes, parques y jardines públicos, equipamientos y servicios e infraestructuras urbanas).



**B. De carácter particular** (residencial, industrial y terciario).

Los usos pormenorizados son los siguientes:

**A) Residencial**, que es el que se destina a alojamiento de las personas. Se divide en:

- Intensiva
- Semiintensiva grado I
- Semiintensiva grado II
- Semiintensiva grado III
- Extensiva grado I
- Extensiva grado II
- Extensiva grado III

**B) Industrial**, que es el destinado a llevar a cabo operaciones de elaboración, transformaciones, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se divide en:

- Zona industrial de fabricación y producción
- Zona industrial de almacenaje y distribución
- Zona industrial artesanal

**C) Terciario**, que es el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público. Se divide en:

- Comercial independiente
- Agrupación comercial

En función de su uso específico, cada parcela tendrá un uso característico o dominante, que es el de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere, un uso compatible, condicionado o no, que es el que se puede implantar limitadamente en un ámbito territorial concreto en coexistencia con el uso característico o dominante y un uso prohibido, que

son aquellos que no se pueden implantar en el ámbito territorial que se señale bajo ningún concepto.

## 2.- DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

### 2.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. Como regla general se establece que en tanto las urbanizaciones de promoción privada no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación y mantenimiento correrá a cargo de las respectivas entidades promotoras.

Aun cuando no lo disponga expresamente las presentes normas ni ninguno de sus instrumentos de su desarrollo, el Ayuntamiento, por motivo de interés estético o turístico, con apoyo en lo prevenido en el artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los siguientes casos:

- a) **Fachadas visibles desde la vía pública**, ya sea por su mal estado de conservación, por existencia de medianerías al descubierto, aunque las edificaciones están fuera de ordenación.
- b) **Jardines o espacios libres particulares** que sean visibles desde la vía pública.
- c) **Inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico**, en la parte de conservación que corresponda a los particulares.
- d) **Vallado de solares**, en las condiciones que se establezcan, así como el tratamiento de las superficies de las mismas, eliminando desniveles que puedan causar accidentes o protegiendo cavidades o pozos.

## **2.2. EXCEPCIONES AL DEBER GENERAL DE CONSERVACION. DECLARACION DE RUINA.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones si estas se encontrasen inmersas en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

Se considerará que un edificio sufre daño no reparable técnicamente por los medios normales, cuando su reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

Se entenderá que la reparación de un edificio es superior al 50% de su valor actual, cuando las unidades de obra a reponer alcancen dicho porcentaje, aplicando al valor objetivo del bien un coeficiente de depreciación calculado a través de fórmulas matemáticas.

La declaración de estado de ruina de un edificio o parte del mismo comportará la asunción por el propietario de la obligación forzosa de demolición total o parcial de la edificación, previa la incoación del correspondiente expediente contradictorio.

## TITULO TERCERO

### 1.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### 1.1. DEFINICION

Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general orgánica de la ordenación del territorio, conforme al modelo de desarrollo que adopta el Plan General de Antigua , todo ello sin perjuicio de la clasificación del suelo.

#### 1.2. ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales del Municipio de Antigua son los siguientes:

- Red viaria
- Red de transporte
- Espacios libres y zonas verdes
- Equipamiento comunitario
- Servicios urbanos
- Infraestructura

#### 1.3. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones de ejecución, se contienen en el Titulo VIII, apartado 1.7.

#### **1.4. TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, incorporándose al patrimonio de bienes de la Corporación una vez se reciban las urbanizaciones, bien mediante cesión gratuita, bien mediante expropiación.

#### **1.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES**

Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, con arreglo al Plan, están adscritos a suelo urbanizable, serán compensados cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y poligonos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al mediodo esa clase de suelo. La superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable o del sector, si no fuere posible lo primero. El procedimiento de ocupación de tales terrenos por parte del Ayuntamiento será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **1.6. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES**

En suelo urbano, los sistemas generales serán ejecutados por la Administración pública y por los particulares, si hubieren compromisos contraidos. En suelo urbanizable, los sistemas generales serán ejecutados en su totalidad por la entidad promotora del Plan Parcial, ya sea persona física o jurídica, pública o privada.

## TITULO CUARTO

### 1.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE O RUSTICO

#### 1.1. DEFINICION Y DELIMITACION

Constituye el suelo no urbanizable o rústico aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o extractivo, su localización dentro del Municipio o razones similares deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación general, a efectos de clasificación de suelo, es lo que figura en el plano N<sup>º</sup> 3.2. señalado con el código SR

#### 1.2. CLASES DE SUELO RUSTICO

El suelo rustico se subdivide en cuatro zonas diferenciadas, con régimen jurídico distinto y son:

- a) **Suelo rústico residual**, que se refleja en el plano 3.2. con el código S.R.R.
- b) **Suelo rústico potencialmente productivo agrícola**, reflejado gráficamente en el plano N<sup>º</sup> 3.2. con el código P.P.A.
- c) **Suelo rústico de protección**, dividido en tres subcategorías, con el objeto de que su terminología defina perfectamente la protección: natural, malpaís y protección de costa. Se refleja gráficamente en el plano N<sup>º</sup> 3.2. con el código P.P.N., M.P. y P.C.
- d) **Suelo rústico de asentamientos rurales**, con el Código A.R., reflejado gráficamente en el Plano 3.2.

### 1.3. REGIMEN URBANISTICO

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico, y las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el impusieren las presentes normas o cualquiera otras que les fuere de aplicación, no darán derecho a indemnización, a menos que afecten al valor inicial que poseen por el rendimiento rústico que le es consustancial o constituyere una expropiación forzosa o encubierta del dominio.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, minerológicos, históricos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellas, los terrenos afectados quedarán sujetos a suspensión cautelar de autorizaciones o licencias, debiendo el Ayuntamiento iniciar inmediatamente expediente de modificación del planeamiento que regule la nueva situación. La suspensión se tramitará instruyendo el expediente contemplado en el artículo 27 de la Ley del Suelo, a menos que se siga el procedimiento previsto en el artículo 2 de la Ley de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y de Protección de la Naturaleza.

### 1.4. CONDICIONES GENERALES

#### 1.4.1. Condiciones generales aplicables al suelo rústico residual

En este tipo de suelo solo se permitirán aquellas construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas establecidas por el Ministerio de Agricultura o el Gobierno de Canarias. También podrán realizarse las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas y sistemas generales siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo. Pueden autorizarse también edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social de emplazamiento necesario en el medio rural, así como edificios aislados destinados a viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Sus condiciones generales serán las siguientes:

- A. Condiciones de parcelación.** En este tipo de suelo solo podrán realizarse parcelaciones rústicas conforme a la legislación agraria. En terrenos de secano y regadío no se permitirá la división de fincas por debajo de los 10.000 metros.

Se presumirá que una parcelación es urbanística, totalmente prohibida en este tipo de suelo por su propia naturaleza, cuando:

- 1<sup>a</sup>) En una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión de terrenos en lotes o edificaciones en forma conjunta.
- 2<sup>a</sup>) Tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos.
- 3<sup>a</sup>) Que disponga de accesos viarios comunes exclusivos, asfaltados o compactados, con ancho de rodadura superior a tres metros o disponga indistintamente de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, de red de energía eléctrica para el conjunto o red de saneamiento con recogida única.
- 4<sup>a</sup>) Que cuenten con instalaciones comunales para el uso privativo de las parcelas o viviendas construidas en régimen de propiedad horizontal.

**B) Condiciones de uso**

Se considerarán usos característicos del suelo rústico residual los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o



floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de entabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Los usos permitidos en este tipo de suelo son:

- 1º) Explotaciones mineras, plantas de extracción y machaqueo, siempre que se obtenga licencia municipal y se acredite documentalmente que el impacto ambiental es reducido.
- 2º) Vertidos de residuos sólidos, ya sean de residuos orgánicos o inorgánicos, previa delimitación de las áreas destinadas a este fin por los departamentos municipales competentes. Las áreas aptas para este uso se identifican en el plano con el código U.R.
- 3º) Los usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.
- 4º) Los usos que fueren declarados de utilidad pública o interés social, así como su necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- 5º) Las viviendas y explotaciones agrícolas o ganaderas.
- 6º) Las viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

El procedimiento para la autorización de cualquiera de las construcciones, instalaciones o aprovechamientos y usos a que se refiere los números anteriores, se regulan de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 5/1987 sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

**C) Condiciones de edificación.** En este suelo rústico común podrán construirse:

**1º)** Edificaciones vinculadas a la producción agraria siempre que cumplan las siguientes condiciones:

**I.** Casetas para almacenamiento de aperos de labranza con las siguientes condiciones:

- Retranqueos: 6 metros a caminos y 4 metros a fincas colindantes.
- La superficie edificable no superará 20 m<sup>2</sup>
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 3 metros y el máximo total será de 4,50 metros.

**II.** Invernaderos. Cumplirán las mismas condiciones que la anterior en cuanto a retranqueos y altura, si bien su superficie podrá alcanzar una ocupación del 60% de la finca. Se construirán con materiales traslúcidos y con estructura desmontable.

**III.** Establos, granjas y criaderos de animales. Pueden ocupar una superficie del 10% de la finca. Su línea de retranqueo y su altura máxima será idéntica a la de los apartados anteriores. No podrán instalarse a menos de mil metros de cualquier núcleo de población.

**IV.** Viviendas agrícolas y ganaderas. Cumplirán las condiciones de retranqueos y altura máxima prevista para los apartados anteriores. La superficie máxima construída por vivienda será de 150 metros cuadrados, al margen de las instalaciones propiamente agropecuarias que pudieran estar anexas o contiguas, sin que en ningún caso ocupe el uso residencial agrícola-ganadero más del 1,5% de la parcela.

V. Viviendas familiares en las que no exista posibilidad de constituirse un núcleo de población. Se entenderá que no existe posibilidad de constituirse un núcleo de población cuando en un área de 25.000 metros cuadrados no existen más de 3 viviendas familiares. En estos casos, se permitirá la construcción de viviendas familiares con arreglo a las siguientes condiciones:

- Retranqueos: mínimo de 8 metros a cualquier lindero.
- Superficie de parcela: 10.000 m<sup>2</sup>
- Altura máxima de coronación: 7 metros
- Altura máxima por planta: 3,5 metros
- Altura mínima por planta: 2,5 metros
- Edificabilidad máxima: 150 m<sup>2</sup>
- Se prohíben sótanos y semi-sótanos.

VI. Edificaciones vinculadas al mantenimiento de los servicios de infraestructura. Estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: mínimo 8 metros a cualquier lindero.
- Edificabilidad: máxima 10% de superficie de la parcela.
- Altura: máxima 4,5 metros en coronación.

VII. Edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública e interés social cuyo emplazamiento sea necesario en el medio rural. Cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: mínimo de 20 metros a cualquier lindero.
- Superficie de ocupación: máximo del 5% de la superficie de parcela.

- Edificabilidad máxima: 200 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 12 metros, distribuidos en dos (2) plantas como máximo. Se admitirán los sótanos y semi-sótanos, conforme a la normativa aplicable en suelo urbano para estos tipos de sistemas constructivos.

Los proyectos de edificación cumplirán los requisitos de indole municipal o supramunicipal que fueren exigibles por razón de la actividad.

- D) Condiciones de estética.** Todas las edificaciones que se construyan en suelo rústico residual se ajustarán, tanto en su emplazamiento, tipología y materiales, al paisaje natural del área, procurando causar el menor daño posible al paisaje. Se proscriben el empleo de materiales exteriores de colores vivos o que supongan notas discordantes con la armonía colorística del medio. Se prohíbe también el empleo de materiales brillantes o impropios del área en que se edifica.

#### **1.4.2. Condiciones generales aplicables al suelo rústico potencialmente productivo agrícola**

En este tipo de suelo se permitirán exclusivamente aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas. En su consecuencia el único uso característico del suelo delimitado como rústico potencialmente productivo será el que tenga relación con actividades agropecuarias, y las únicas edificaciones permitidas son las contempladas en los números I, II, III y IV del apartado C) del epígrafe anterior, en las mismas condiciones que allí se prevén. Quedan expresamente prohibidos los restantes usos permitidos en el suelo rústico.

### **1.4.3. Condiciones generales aplicables al suelo rústico de especial protección ecológica**

Estos espacios, que como ya ha quedado expuesto, se han delimitado en función de la normativa especial que le es de aplicación (Ley de Espacios Naturales a proteger y Plan Insular de Ordenación) se regirán por las condiciones de uso ya establecidas. Con carácter residencial y siempre que no entren en contradicción con normas de rango superior, se aplicarán en estas áreas las siguientes condiciones:

- 1<sup>a</sup>) Se permitirán las edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos que tengan relación con el medio físico.
- 2<sup>a</sup>) Se permitirá el uso de producción agropecuaria limitado y siempre que estas actividades no menoscaben la calidad del medio, objeto de protección.
- 3<sup>a</sup>) Asimismo, se permitirá el ejercicio de actividades de ocio, recreo, lúdicos o culturales, siempre que se desarrollen al aire libre y previa autorización del organismo competente. La autorización se sujetará a lo establecido en la Disposición Transitoria 3<sup>a</sup> de la Ley de Espacios Naturales de Canarias.

El resto de los usos estarán totalmente prohibidos.

### **1.4.4. Condiciones generales aplicables al suelo rústico de asentamientos rurales**

Comprende aquellas áreas de asentamientos rurales históricos que si bien nunca han constituido auténticos núcleos urbanos, han sido habitados por comunidades humanas vinculadas tradicionalmente a la agricultura o la ganadería, tales como Agua de Bueyes, Los Alares, Triquivijate, etc... En estas áreas se pretende que exista la posibilidad legal de construcción de viviendas unifamiliares aisladas con un régimen

urbanístico más rígido que el previsto para el suelo urbano, pero más atenuado que el régimen del suelo rústico residual.

Sus condiciones generales serán las siguientes:

- A) Condiciones de parcelación.** Se aplicarán las mismas condiciones que las señaladas para el suelo rústico residual. Prohibiéndose tanto en regadío como en secano, la división de fincas por debajo de 1.200 m<sup>2</sup> de superficie.
- B) Condiciones de uso.** Se permitirán todos los usos autorizados en suelo rústico residual, además del equipamiento público y dotacional. Se permitirá el uso comercial en categoría de comercio en planta baja y 50% de la edificabilidad máxima.
- C) Condiciones de edificación.** Se aplicarán las normas del suelo rústico residual, excepto las relativas a viviendas unifamiliares aisladas que se regirán por las siguientes:
- Superficie de parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima de coronación: 7 metros
  - Altura máxima por planta: 3,5 metros
  - Altura mínima por planta: 2,5 metros
  - Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Sótanos y semisótanos: prohibidos
  - Retranqueos: no se establecen

En ningún caso podrá superarse la densidad de 10 viviendas dentro de un círculo de 100 metros de diámetro.

- D) Condiciones generales de estética.** Las edificaciones en suelo rústico de entidades rurales de población se ajustarán, en la medida de lo posible, a las características arquitectónicas tradicionales del lugar, prohibiéndose los voladizos, salvo que fuesen balcones canarios.

## TITULO QUINTO

### 1.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

#### 1.1. DEFINICION

Constituyen el suelo urbanizable no programado aquel que no estando programado su desarrollo en los dos cuatrienios de vigencia del Plan General, puede sin embargo ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

#### 1.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Hasta tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las mismas limitaciones que se establecen al suelo rústico residual, siendo su régimen urbanístico y sus condiciones generales las contempladas en los epígrafes 1.3. y 1.4.1. del Título Cuarto del presente documento, incluida la definición de núcleo de población.

#### 1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

El suelo urbanizable no programado puede incorporarse al proceso de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística, siguiendo para ello los procedimientos señalados en el Capítulo II del Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística. Con carácter simultáneo o posterior, ha de aprobarse el Plan o Planes Parciales que desarrolle el Programa de Actuación Urbanística, a los que se aplicarán las determinaciones del Título Sexto del presente documento.

#### 1.4. REQUISITOS DE LAS ACTUACIONES

Los Programas de Actuación Urbanística , además de contener las determinaciones y documentos a que se hace referencia el Capítulo III del Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística, deberán ajustarse a las siguientes exigencias mínimas de planeamiento:

##### 1.4.1. Condiciones tecnológicas de uso:

Los asentamientos que pudieran programarse tendrán exclusivamente el carácter de residencial turístico, programándose conjuntamente con el uso principal otros complementarios, que serán obligatoriamente los siguientes:

- Residencial de población de servicio, en un mínimo del 5% del total de la edificación residencialturística prevista, que se emplazará en cada poligono en proporción a su edificabilidad.
- Comercial y de abastecimiento
- Cultural, religioso y educativo
- Sanitario
- Industrias artesanas dependientes de la actuación programada.

##### 1.4.2. Condiciones tecnológicas de planeamiento:

Los Planes Parciales que desarrollen las previsiones de los Programas, se ajustarán a los siguientes criterios:



- La edificación se realizará como máximo en tres plantas, salvo un máximo del 8% de la edificación residencial turística, en la que podrá construirse hasta cinco plantas con uso específico de hotel.
- Los planeamientos parciales reducirán el viario rodado al máximo, potenciando, en la medida de lo posible el viario peatonal y los arcenes de las vías rodadas interiores que sea imprescindible proyectar.
- Se prohibirán los taludes o terraplenes con pendientes superiores a 2/1, o sea pendiente de 50%.

#### **1.4.3. Condiciones tecnológicas de aprovechamiento:**

En actuaciones sobre suelo urbanizable no programado se aplicarán las siguientes condiciones de aprovechamiento:

- Superficie mínima de actuación: 70 hectáreas
- Edificabilidad bruta máxima en superficie cubierta y planta e independientemente de los cerramientos:  $0,100 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- El aprovechamiento total de la actuación se ejecutará en un área concentrada nunca superior al 45% de la superficie total de la actuación. El 55% de la superficie restante de la actuación ha de cederse gratuitamente al Ayuntamiento de Antigua como lote indivisible y se incorporará por este al sistema de espacios libres del Municipio.
- Dentro del ámbito del núcleo, equivalente en todo caso a un máximo del 45% de la superficie total de la actuación, se destinará un mínimo del 15% para equipamiento comunitario, un mínimo del 20% para verde público y un mínimo del 10% y un máximo de 15% para viales.

#### 1.4.4. Condiciones tecnológicas de dotaciones

Las actuaciones en Suelo Urbanizable no Programado deben asegurar, en todo caso, con los siguientes servicios:

- Una dotación regular de agua potable superior a los 200 litros/habitante/día, mediante potabilizadora o desaladora de agua de mar.
- Dotación energética para mantener una potencia instalada superior a los 1.200 watios/habitante/día, más la requerida para otras instalaciones especiales (potabilizadora, depuradora, etc).
- Sistema de depuración residual adecuado.
- Asimismo, la actuación debe dotarse de las redes de servicio, que tendrán las mismas características que las que se exigen para suelo urbanizable programado, siendo de aplicación, con carácter subsidiario las normas contenidas en el epígrafe 1.7.4. del Título Octavo del presente documento.

Para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el presente Plan, es necesario que toda actuación en suelo urbanizable no programado proyecte un sistema viario enlazado con las carreteras generales del término municipal, con carácter autónomo y dependiente de la actuación. Esta misma regla será de aplicación al resto de las infraestructuras básicas.

La delimitación del suelo urbanizable no programado se contiene en el plano N<sup>º</sup> 3.6. código S.U.N.P.

## TITULO SEXTO

### 1.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

#### 1.1. DEFINICION

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellas áreas que el Plan clasifica como suelo apto en principio para ser urbanizado mediante la aprobación de los correspondientes planes parciales y respetando en todo caso el Programa de Actuación.

#### 1.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ajusten los declarados vigentes a las directrices básicas del Plan para esta clase de suelo y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrán realizar ningún acto edificatorio, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano. También se permitirán las obras provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Los propietarios del suelo urbanizable tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio global que asigna el Plan al suelo de esta clase, homogeneizando en cada caso según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento dimanante del Plan Parcial que se apruebe.

#### 1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano N<sup>º</sup> 3.5.2., con el código S.U.P.. Una vez se apruebe el Plan Parcial de cada sector, los propietarios afectados están obligados:

**a) A ceder al Ayuntamiento de Antigua:**

- I. La superficie urbanizada de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos necesarios para la instalación de los restantes servicios públicos previstos en el Plan Parcial, todo ello en condiciones de ser utilizados.
- II. El diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se encuentren los terrenos.

**b)** Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Planeamiento.

**c)** Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el correspondiente Plan Parcial.

**d)** Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial.

**1.4. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

En el suelo urbanizable programado , una vez aprobado el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

**a)** Que hubiere ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario.

**b)** Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad.

**c)** Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la

obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, que en ningún caso será inferior al 6% del presupuesto del proyecto de urbanización.

A los efectos del apartado b), se entenderá por infraestructura básica la instalación de los siguientes servicios en todo el ámbito de la actuación o en cada una de sus etapas, conectadas con las redes exteriores:

- Explanación
- Saneamiento
- Encintado de bordillos y base del firme
- Red de distribución de agua
- Red de suministro de energía eléctrica
- Red de alumbrado público

#### **1.5. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

A efectos de su ejecución, el suelo urbanizable programado, se divide en sectores. Cada sector será desarrollado mediante un único Plan Parcial, que contendrán como mínimo, una división poligonal. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, sean superiores al 15%, a menos que se esté a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **1.6. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES**

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentos señalados en el Capítulo V del Título Primero del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. A este fin, deberá tenerse en cuenta:

### 1.6.1. Memoria del Plan Parcial

La Memoria del Plan Parcial deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación que se proponga y en todo caso:

- a) Las características naturales del territorio (geológicas, geotérmicas, topográficas, hidrologicas, etc...)
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
- d) Justificará el cumplimiento de los objetivos y condiciones impuestos por el Plan para el sector en cuestión.
- e) Analizará las posibles opciones de ordenación, justificando la seleccionada.
- f) Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:
  - Superficie total del sector
  - Superficie de sistemas generales que señale el Plan
  - Superficie de viario público
  - Superficie de zonas verdes
  - Superficie de parcelas de equipamiento
  - Superficie objeto de cesión obligatoria y gratuita
  - Superficie edificable
  - Superficie edificable por usos
  - Edificabilidad bruta (aprovechamiento)
  - Altura máxima edificable sobre y bajo rasante
  - Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje

### 1.6.2. Plan de etapas

En en que se ha de indicar como mínimo el porcentaje de edificación en cada etapa, especificando:

- Superficie que se adscribe a cada etapa.
- Superficie edificable en cada etapa, atendiendo a los distintos usos, incluido el equipamiento y zonas verdes.
- Grado de urbanización de cada etapa.
- Duración máxima de cada etapa

### 1.6.3. Estudio Economico-Financiero del Plan Parcial, que contendrá:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, expresando su coste aproximado, incluido el valor de los terrenos inicial y los honorarios de proyectos.
- La evaluación económica de la ejecución de la edificación y de las indemnizaciones que, en su caso, procedan.
- Las fuentes de financiación de que dispone el promotor.
- Cuadro de saldos distribuidos a lo largo del período de ejecución del Plan Parcial en trimestre o semestre.

### 1.6.4. Planos de información del Plan Parcial

Contendrá, como mínimo, los siguientes:

- Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del resto del territorio municipal.
- Ordenación básica establecida por el Plan para el sector y su entorno.

- Topográfico, con curvas de nivel metro a metro, e hipsométrico, hidrológico y edafológico, si fuere preciso para la mejor interpretación del plano topográfico.
- Clinométrico, diferenciando pendientes según intervalos del 5%.
- Geotécnico, diferenciando las áreas en las que pueda haber problemas de cimentación.
- Catastral, que contendrá la relación actualizada de las fincas y de las cargas, si las tuviere, precisando linderos y superficies.
- De edificación, usos, infraestructura y vegetación existentes, con expresión de su estado de conservación, capacidad y altura.

#### 1.6.5. Planos de Ordenación del Plan Parcial

Los planos del Plan Parcial serán, como mínimo, los siguientes:

- a) **Plano de zonificación**, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria.
- b) **Plano de los espacios públicos**, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento.
- c) **Esquema de las redes de servicio**, especificando el trazado de las redes y galerías (abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y teléfono).
- d) **Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior,**



**parcelación y espacios libres privados**, a menos que el propio Plan se remita a un instrumento de planeamiento complementario que ordene los parámetros citados, acorde con las directrices que el propio Plan establezca.

- e) **Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución.**
- f) **Plano de localización de los terrenos a ceder en concepto de 10% del aprovechamiento medio.**

#### 1.6.6. Ordenanzas reguladoras de los Planes Parciales

Todas las ordenanzas de los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las siguientes directrices:

a) **Usos:**

No podrán existir usos globales y pormenorizados distintos a los previstos para suelo urbano, que se calificarán en función de las aptitudes secundarias de los terrenos (epígrafe 1.2. del Título Segundo del presente Documento). En aquellos casos en que existan sectores de suelo urbanizable con planeamiento en vigor que prevean usos incompatibles con los señalados en el referido epígrafe 1.2. del Título Segundo, precisará que el Plan Parcial se acomode en este punto.

b) **Condiciones generales de la edificación:**

Las edificaciones previstas en los Planes Parciales, en cuanto a las condiciones generales de las parcelas, posición del edificio en la parcela, ocupación de la parcela por la edificación, edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma de edificación, se regirán por las mismas normas generales que son de aplicación al suelo urbano (Epígrafe 5 del Título Séptimo del presente Documento)

**c) Condiciones generales de higiene:**

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

**d) Condiciones generales de estética:**

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

**e) Condiciones generales de conservación:**

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

**f) Condiciones generales de protección:**

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

**g) Condiciones particulares de cada uso pormenorizado:**

Las condiciones particulares de cada zona que el Plan Parcial pueda habilitar dentro del marco de usos autorizados para suelo urbano, se fijarán "ex novo" por las propias Ordenanzas del Plan Parcial, teniendo en cuenta que el Plan General ha establecido para cada sector los usos globales (dotacional y particular), el aprovechamiento máximo bruto de edificabilidad y la superficie de actuación.

Solo se admite que, con carácter transitorio y en aquellos sectores con planeamiento en vigor, se legalicen los proyectos ejecutados, caso de resultar técnicamente imposible o jurídicamente complicado la acomodación al presente Plan, evitando con ello los perjuicios que supondría para los propietarios la tácita declaración de las construcciones en "fuera de

ordenación", tal como prevé el artículo 60 de la Ley del Suelo.

**h) Condiciones de urbanización:**

En los sectores de suelo con planeamiento en vigor, se respetará, en la medida de lo posible, la trama y diseño de las redes infraestructuradas. En los sectores de suelo urbanizable sin planeamiento en vigor y aquellos que teniendo planeamiento, sea necesaria su reestructuración, se aplicarán las condiciones fijadas en el epígrafe 1.7.4. del Título Séptimo.

**1.7. USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

Los usos globales en los sectores de suelo urbanizable programado son:

- Residencial
- Industrial
- Zonas verdes
- Viario
- Equipamiento
- Sistemas generales

**1.8. DISTRIBUCION DE LOS USOS GLOBALES**

La superficie de cada sector se distribuirá con arreglo a los siguientes criterios:

**A) Sectores de uso residencial predominante:**

- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| - Residencial:.....        | 50% del sector |
| - Zonas verdes: .....      | 20% del sector |
| - Equipamientos: .....     | 15% del sector |
| - Viario: .....            | 15% del sector |
| - Sistemas generales:..... | 5% del sector  |

**B) Sectores de uso industrial predominante:**

- Industrial:.....	55%
- Zonas verdes: .....	15%
- Equipamiento: .....	15%
- Viario: .....	10%
- Sistemas generales:.....	5%

# TITULO SEPTIMO

## REGIMEN DEL SUELO URBANO

### 1.- DEFINICION

Constituye suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley del Suelo y en el artículo 2 del Real Decreto Ley 16/86, de 16 de Octubre incluye en esta clase por encontrarse en algunos de estos supuestos:

- a) Por contar el área delimitada con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministros de energía eléctrica.
- b) Por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.
- c) Los que en ejecución directa o indirecta del Plan General lleguen a disponer de los servicios urbanísticos relacionados en el apartado a).

La delimitación de suelo urbano se contiene en los planos Nº 3.4. código S.U.

### 2.- FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan y de las particulares que éstas asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente. En el ejercicio de tales facultades, los propietarios de terreno de suelo urbano, tendrán derecho:

- a) Al aprovechamiento urbanístico que el Plan atribuya a tales terrenos, según el área de ordenación en que se encuentren situadas.

- b) Al reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento.

### 3.- DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Los propietarios de terrenos clasificados como urbanos estarán obligados:

- a) A ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Antigua los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.
- b) Costear la urbanización en los terminos señalados en el Artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Edificar los solares en los plazos señalados en la Ley del Suelo.
- d) Mantener los terrenos y edificios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

### 4.- ACTUACIONES EN AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle previstos en las áreas remitidas a planeamiento ulterior por el Plan, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo (ejecución), salvo que dichas áreas no se integren en polígonos o unidades de actuación, tengan asignados usos pormenorizados y alineaciones y rasantes.

### 5.- PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan las siguientes

condiciones generales y las condiciones particulares que le sean de aplicación:

## **5.1. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA**

### **5.1.1. 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.

### **5.1.2. 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.

### **5.1.3. 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.

#### 5.1.4. 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.

#### 5.1.5. 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 lindan 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.

#### **5.1.6. 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.

#### **5.1.7. 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.

## 5.2. CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

### 5.2.1. Definición

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

### 5.2.2. 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.

### 5.2.3. Elementos de referencia

Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

### 5.2.4. 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. 5.1.5.
- 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.

#### 5.2.5. 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.

#### 5.2.6. 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.

#### 5.2.7. 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.

#### **5.2.8. 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.

#### **5.2.9. 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.

### 5.2.10. 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 perímetros 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.

### 5.2.11. 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.

### 5.2.12. 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.

### 5.2.13. Area de movimiento de la edificación

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar condiciones de posición.

## 5.3. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

### 5.3.1. 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.

### 5.3.2. 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 parametros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

### 5.3.3. 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.

#### **5.3.4. 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.

#### **5.3.5. 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 esta parámetro con otras derivaciones de las condiciones de posición se concluyere una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

#### **5.3.6. 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.

### **5.4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

#### **5.4.1. 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.

#### **5.4.2. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras 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.

### 5.4.3. 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%

#### **5.4.4. Superficie total edificada.**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

#### **5.4.5. 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.

#### **5.4.6. 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.

#### 5.4.7. 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.

## **5.5. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION**

### **5.5.1. 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.

### **5.5.2. 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.

### **5.5.3. Sólido capaz.**

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

### **5.5.4. Cota de origen y referencia.**

1. Se define en el planeamiento como concepto para servir de origen en la medición de la altura de la edificación, considerándose como tal la cota denivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).
2. Los criterios para establecer la cota de referencia, se detallan en las normas particulares de las zonas en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del

terreno en que se asientan 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 a realizarse un tratamiento especial de modo que se minimice el impacto paisajístico.

En todo caso, cualquier punto del perímetro de esta 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 al vía a la que da frente la parcela.

#### **5.5.5. 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 sótano.

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 parametros 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 cumbre 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.

**5.5.6. Construcciones por encima de la altura máxima.**

- 1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con caracter 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 de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

- 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.

#### **5.5.7. Altura de piso.**

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### **5.5.8. Altura libre de piso.**

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.



Salvo determinación contraria en las normas particulares de cada zona, la altura libre de cada planta será como mínimo, mayor de 2,50 metros y menor de 3,50 metros (si en algún caso se aumentase en alguna zona del edificio esta altura, se contabilizará su superficie dos veces en el conjunto de la superficie edificada correspondiente, si pasase de 7,50 metros, se computará el triple).

#### 5.5.9. 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.

#### 5.5.10. 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.

#### 5.5.11. Tipologías edificatorias.

En general consideraremos las siguientes definiciones de

tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras, la que estando construída en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en la proporción entre número de viviendas y número de parcela es 1:1.
- d) Edificación pareada: es una tipología edificatoria en la que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en las restantes.

## **5.6. CONDICIONES GENERALES DE USO**

### **5.6.1. 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.

### **5.6.2. 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.

### 5.6.3. 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

parametros 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.

#### 5.6.4. Usos autorizados

En el territorio, dentro del ámbito del Plan, solamente se autorizará n los usos que a continuación se exponen, siendo las normas particulares la que, para cada zona, fije el uso que le corresponda.

##### 5.6.4.1. Uso residencial

Es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

Se entenderá por vivienda, en general, toda residencia destinada al alojamiento de personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de

las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización, en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

**a) Vivienda en edificación unifamiliar aislada.**

Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos o estudios de profesiones liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

La edificación constituirá una unidad de diseño. Si se incluye en el programa de vivienda un garaje, este se diseñará conjuntamente con el resto del edificio.

**b) Vivienda en edificación unifamiliar agrupada:**

Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño.

Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales superiores o iguales a la mínima, e incluso en parcelas individuales con parte inseparable de una zona común.

La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio de diseño, siempre que se cumplan las restantes normas de las presentes ordenanzas.

**c) Vivienda en edificación colectiva:**

Comprende un conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de

accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior del propio edificio.

Se entenderá incluido en este uso, los Hoteles, Aparthoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial.

Se permitirá el uso de la vivienda para despachos o estudios de profesionales liberales y las viviendas pareadas

#### **5.6.4.2. Uso comercial.**

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc., y en general, todas las edificaciones que desarrollan actividades complementarias al uso residencial.

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

- A) Comercio:** cuando el servicio se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los

servicios personales del epígrafe noventa y siete(97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a) **Local comercial:** cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- b) **Agrupación comercial:** cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c) **Grandes superficies comerciales:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

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

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



categoría c), entre las que cabe distinguir:

1. Establecimientos con sistemas de venta tradicional.

2. Establecimientos con sistemas de venta en autoservicios, pueden ser:

2.1. **Autoservicios:** hasta ciento veinte y cinco (125) metros cuadrados de superficie.

2.2. **Superservicios:** de más de ciento veinte y cinco (125) metros cuadrados hasta cuatrocientos (400) metros cuadrado de venta.

2.3. **Supermercados:** de más de cuatrocientos(400) hasta setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de venta.

3. **Economatos y cooperativas** consumo, principalmente dedicadas a la alimentación.

II) **Comercio no alimentario:** cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:

1. **Establecimiento por secciones:** grandes almacenes o galerías.

2. **Economatos o cooperativas de consumo** con predominio de artículos no alimentarios.

3. **Establecimientos especializados,** cualquiera que sea su sistema de ventas.

- B) Oficinas:** cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados basicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de 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, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (965) del C.N.A.E. y

cuantos otros cumplieran funciones análogas.

En todo caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Recreativos

#### 5.6.4.3. 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.
  - e) **Deporte:** cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la practica del deporte de los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
  - f) **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.

- B) Servicios infraestructurales:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructurales como suministro de agua o energía, saneamiento telefonía, etc...

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

#### **5.6.4.4. 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) Areas verdes y públicas
- b) Plazas y parques ajardinados de expansión y zona de recreo.
- c) Pasos peatonales.
- d) Aparcamientos públicos de superficie.
- e) Viales de circulación rodada.

## 5.7. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

- 5.7.1. Condiciones de calidad e higiene** las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios.
- 5.7.2. Aislamiento térmico y acústico.** Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las Normas Básicas de la edificación vigente.
- 5.7.3. 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

## 5.8. 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.

### 5.8.1. Accesos.

A toda edificación deberá accederse desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con la vía

pública, sin que en este último caso la distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio sea superior a 100 metros.

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

### **5.8.2. Escaleras.**

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

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

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

### **5.8.3. Prevención de incendios.**

Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuvieren vigentes en la materia.

## **5.9. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

El diseño de los edificios, será libre, conforme a los criterios del Projectista, sin embargo, deberá atenerse a las condiciones específicas,

paisajísticas y climáticas de la zona; por esta razón, se establecen las siguientes condiciones:

- 5.9.1.** No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio.
- 5.9.2.** No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos.
- 5.9.3.** 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.
- 5.9.4.** Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de 20 centímetros del plano de fachada exterior.
- 5.9.5.** 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.
- 5.9.6.** 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.
- 5.9.7.** 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.



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

#### **5.10. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION**

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado. Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

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 OCTAVO

## 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

### 1.1. DEFINICION

Las condiciones particulares , junto con las generales expresadas en el título septimo del presente documento, constituyen el paquete normativo a que deben sujetarse cualquier edificación en función de su localización.

### 1.2. APLICACION

Las condiciones particulares serán de aplicación directa a las zonas incluídas dentro de la delimitación de suelo urbano y subsidiariamente serán de aplicación a los sectores de suelo urbanizable programado si los Planes Parciales que los desarrollan no dispusieren otra cosa, o al suelo urbanizable no programado una vez se incorpore al proceso de urbanización mediante la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística y se desarrollen a través de uno o varios planes parciales, a menos que tambien estos dispongan lo contrario.

### 1.3. CLASIFICACION

Tal y como se recoge en el epígrafe 1.2. del Título Segundo de las presentes normas, los usos pormenorizados de las distintas zonas en que se ha dividido el suelo clasificado como urbano son:

**A) Residencial**, dividido a su vez en:

- Intensiva
- Semi-intensiva grado I
- Semi-intensiva grado II

- Semi-intensiva grado III
- Extensiva grado I
- Extensiva grado II
- Extensiva grado III

**B) Industrial**, dividido en:

- Industrial de fabricación y producción
- Industrial de almacenaje y distribución
- Industrial artesanal

**C) Terciario**, dividido en:

- Comercial independiente
- Agrupación comercial
- Gran agrupación comercial

**D) Dotacional**, dividido en:

- Transportes y comunicaciones
- Parques y jardines públicos
- Equipamiento
- Servicios e infraestructuras

#### 1.4. CONDICIONES PARTICULARES EN TERRENOS DE USO RESIDENCIAL

##### 1.4.1. Intensiva

La edificación en esta zona se regirá por las siguientes condiciones:

##### 1.4.1.1. Superficie edificable

La edificabilidad en esta zona se fija en  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  referida a la superficie total de la parcela, computada conforme a las condiciones generales, a menos que se disponga otra cosa en las normas de cada tipo de suelo.

#### **1.4.1.2. Altura de la edificación**

Se fija una altura máxima de 3 plantas y 10 metros de altura, medidas según los criterios establecidos en las condiciones generales. En los núcleos de Antigua y Valles de Ortega se limita la altura máxima en 2 plantas y 7,5 metros de altura, y la altura libre máxima de planta baja será de 4,50 metros.

#### **1.4.1.3. Patios y separación de cuerpos edificados**

Se permitirán patios interiores siempre que se cumplan las condiciones generales. La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos siempre que existan separaciones entre si superiores a la altura del cuerpo más alto.

#### **1.4.1.4. Parcela mínima**

No se fija dimensión mínima de parcela. Sin embargo, la parcela debe presentar un frente recto a un espacio público superior a 8 metros.

#### **1.4.1.5. Ocupacion de la parcela**

La parcela se puede ocupar hasta el 100 por 100 de su superficie, excepto en los núcleos urbanos de Antigua y Valles de Ortega donde al fondo edificable en parcela, no podrá exceder del 80% del fondo de la parcela.

**1.4.1.6. Retranqueos**

La edificación se podrá adosar a cualquier lindero de la parcela.

**1.4.1.7. Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación**

Se aplicarán las condiciones generales.

**1.4.1.8. Cerramiento de parcela**

Se aplicarán las condiciones generales.

**1.4.1.9. Condiciones de uso**

En esta zona se permitirá el uso de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar agrupada o aislada y comercial en planta baja.

**1.4.1.10. Condiciones de higiene**

Se aplicarán las condiciones generales.

**1.4.1.11. Condiciones de seguridad**

Se aplicarán las condiciones generales.

**1.4.1.12. Condiciones estéticas**

Se aplicarán las condiciones generales. En el núcleo de Antigua, en la plaza del Ayuntamiento, las construcciones deberán diseñarse de acuerdo con la estética de las edificaciones existentes.

#### 1.4.2. Semi-intensiva

Comprende las zonas de carácter residencial de admisibilidad media de edificación, según sus grados.

1.4.2.1. Se regirán por las condiciones generales, estableciéndose concretamente para estas zonas, las siguientes determinaciones:

a) **Parcela mínima**, según grados:

- Intensiva grado I:	100 m <sup>2</sup>
- Intensiva grado II:	200 m <sup>2</sup>
- Intensiva grado III:	300 m <sup>2</sup>

Se considera por tanto indivisible, toda parcela inferior a 200, 400 o 600 metros cuadrados, respectivamente.

b) **Condiciones de posición de la edificación en la parcela.** Se regirán por las condiciones generales establecidas.

c) **Ocupación de la parcela.** La edificación podría ocupar, en grado I, el 70 por 100 de la parcela, en grado II, el 60% de la parcela y en grado III el 50% de la parcela, de acuerdo con las condiciones generales. En los núcleos urbanos de Antigua y Valles de Ortega, el fondo máximo edificable, en el Grado I, no podrá exceder del 70% del fondo de la parcela.

- d) **Retranqueos.** Las edificaciones en grado I se podrán adosar a cualquier lindero de la parcela. En grado II las edificaciones se retranquearán, con respecto a la vía pública, un mínimo de 2 metros y en grado III, se retranqueará a cualquier lindero, un mínimo de 3 metros.
- e) **Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación.** Se aplicarán las condiciones generales.
- f) **Cerramiento de parcela.** Se aplicarán las condiciones generales.
- g) **Patios y separación de cuerpos edificados.** Se permitirán patios interiores siempre que se cumplan las condiciones generales. Las edificaciones han de desarrollarse en un solo cuerpo.
- h) **Superficie edificable.** En grado I, la superficie edificable será de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en grado II será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en grado III será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo que se disponga otra cosa en las normas N.P.R. y A.P.A.
- i) **Altura de la edificación.** La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas para el grado I, tres plantas para el grado II y dos plantas para el grado III. En los núcleos de Antigua y Valles de Ortega, la altura máxima permitida en todos los grados, será de 2 plantas, y la altura máxima libre de la planta baja será de 4,50 metros.
- j) **Condiciones de uso.** Se regirán por las condiciones generales, concertándose para esta zona según sus grados, las siguientes determinaciones:
- **Grado I:** Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada o adosada y la vivienda colectiva. En planta

baja, sótano o semisótano se permitirá el uso comercial compatible con el residencial.

- **Grado II:** Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada. El uso comercial, integrado en el mismo edificio o en edificio aislado es un uso compatible en un máximo del 20% de la edificabilidad total de la parcela, y siempre que no se instalen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- **Grado III:** Se permitirá el uso de vivienda unifamiliar, aislada o agrupada. El uso comercial será compatible en el mismo edificio y hasta un máximo del 15% de la edificabilidad total de la parcela, y siempre que no se instalen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

- k) **Condiciones higiénicas.** Se aplicarán las condiciones generales.
- l) **Condiciones de seguridad.** Se aplicarán las condiciones generales.
- m) **Condiciones estéticas.** Se aplicarán las condiciones generales.

#### 1.4.3. Extensiva

Corresponde a las zonas de carácter residencial de menor admisibilidad de edificación, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Se distinguen tres grados: **EXTENSIVA I**, **EXTENSIVA II** y **EXTENSIVA III**.



#### 1.4.3.1. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas.  
Concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

##### a) Parcela mínima.

La parcela mínima para los distintos grados son los siguientes:

- **EXTENSIVA I.**- Quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).
- **EXTENSIVA II.**- Quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).
- **EXTENSIVA III.**- Mil metros cuadrados(1.000 m<sup>2</sup>). Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

#### 1.4.3.2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

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

##### a) Separación a linderos.

La separación a los linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo de cuatro metros (4 m.).

##### b) Patios separados entre cuerpos de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, pudiendo desarrollarse la edificación dentro de una misma parcela, en varios cuerpos, quedando libre la disposición de la misma al mejor criterio de diseño, siempre que la separación entre edificios, medida en horizontal, entre dos cualesquiera, sea como mínimo la altura total del mayor. Esta separación será siempre superior a cinco metros (5 m).

#### **1.4.3.3. Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

##### **a) Coeficiente de ocupación.**

Se establece como coeficiente de ocupación para los distintos grados, los siguientes:

- **Extensiva I.**- Cuarenta por ciento (40%)
- **Extensiva II.**- Treinta por ciento (30%)
- **Extensiva III.**- Veinte por ciento (20%)

Quedando el resto de la parcela como zona libre de edificación privada o comunal.

#### **1.4.3.4. 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 neto de las parcelas, según los tres grados son:

- Extensiva I.- 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Extensiva II.- 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Extensiva III.- 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **1.4.3.5. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

##### **a) Cota de origen y referencia.**

Se tomará como cota de origen, para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el art. 2.6.4.de las condiciones generales.

##### **b) Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, para los distintos grados, son las siguientes:

- **Extensiva I.-** 2 Plantas (7,50 m)
- **Extensiva II.-** 2 Plantas (7,50 m)
- **Extensiva III.-** 1 Planta (3 m)

##### **c) Tipología de la edificación.**

La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la parcela, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes Ordenanzas.

#### 1.4.3.6. Condiciones de uso.

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

##### a) **Uso autorizado.**

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, según lo establecido en las condiciones generales, excluyéndose las modalidades, dentro de la vivienda colectiva de Hoteles o Aparthoteles.

El uso comercial, para los distintos grados, es el siguiente:

- **Extensiva I.-** Diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.
- **Extensiva II.-** Diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.
- **Extensiva III.-** No se permitirá, como uso compatible el comercial.

#### 1.4.3.7. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

#### 1.4.3.8. Condiciones de seguridad

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

#### **1.4.3.9. Condiciones estéticas**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

### **1.5. INDUSTRIAL**

#### **1.5.1. Industrial de fabricación y producción**

##### **1.5.1.1. Parcela mínima**

Mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>), de tal forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 10 metros.

##### **1.5.1.2. Separación a linderos**

No podrá ser inferior a tres metros.

##### **1.5.1.3. Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **1.5.1.4. Altura**

La altura máxima será de dos plantas o 10,50 metros.  
Se permitirá sótano y semisótano.

##### **1.5.1.5. Ocupación**

Máxima del 80%.

**1.5.1.6. Cerramiento de parcela**

Se aplicarán las condiciones generales.

**1.5.1.7. Condiciones higiénicas, de seguridad y estéticas**

Se aplicarán las generales, teniendo en cuenta la legislación específica que le sea de aplicación por razón de la materia.

**1.5.2. Industrial de almacenaje y distribución****1.5.2.1. Parcela mínima**

300 m<sup>2</sup>.

**1.5.2.2. Separación a linderos**

La edificación puede adosarse a cualquier lindero.

**1.5.2.3. Edificabilidad**

1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**1.5.2.4. Altura**

La altura máxima será de dos plantas o 10,50 metros.  
Se permitirá sótano y semisótano.

**1.5.2.5. Ocupación**

Máxima del 80%.

**1.5.2.6. Cerramiento de parcela**

Se aplicarán las condiciones generales.

**1.5.2.7. Condiciones higiénicas, de seguridad y estéticas**

Se aplicarán las generales, teniendo en cuenta la legislación específica que le sea de aplicación por razón de la materia.

**1.6. Terciario****1.6.1. Comercial independiente, agrupación comercial y gran agrupación comercial**

Comprende a las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

**1.6.1.1. Condiciones de parcela.**

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

**a) Parcela mínima.**

Comercial General:

La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). La parcela deberá tener como mínimo tres metros (3 m) de frente a una vía, bien rodada o peatonal.

#### **1.6.1.2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

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

##### **a) Separación a linderos**

###### Comercial general:

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

#### **1.6.1.3. Condiciones de ocupación de la parcela.**

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

##### **a) Coeficiente de ocupación.**

La superficie máxima ocupada se concretará por aplicación de las restantes condiciones de las Ordenanzas.

#### **1.6.1.4. 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 neto de las parcelas, será:

Comercial General 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**1.6.1.5. Condiciones de volumen y forma de la edificación.**

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

**a) Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será la siguiente:

Comercial General: Altura máxima dos plantas (7,50 m)

**b) Tipología de la edificación.**

La edificación en el comercial general se puede admitir, tratándose constructivamente en una unidad de diseño, como manzana cerrada.

**1.6.1.6. Condiciones de uso.**

Como uso característico de la zona, se establece el uso comercial y dotacional en su diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

**1.6.1.7. Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**1.6.1.8. Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**1.6.1.9. Condiciones de conservación.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**1.6.1.10. Condiciones de protección****1.7. DOTACIONAL****1.7.1. Transportes y comunicaciones****1.7.1.1. Definición**

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como su estacionamiento, constituido en el Municipio de Antigua por la red viaria.

**1.7.1.2. Características de la red viaria**

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones, será de 1,50 metros. En las calles en las que se

prevea gran concentración de peatones, su anchura mínima no será inferior a 3,50 metros.

Las vías de circulación, sea rodada o peatonal, tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%.

Quedan prohibidos accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras comarcales.

### **1.7.1.3. Estacionamiento en las vías públicas**

Los estacionamientos que se fijen en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

#### **a) En un solo sentido:**

- Aparcamiento en línea: 3 m.
- Aparcamiento en batería: 5 m.
- Aparcamiento en espino: 4 m.

#### **b) En dos sentidos:**

- Aparcamiento en línea: 4,50 m.
- Aparcamiento en batería: 6,80 m.
- Aparcamiento en espino: 5 m.

## **1.7.2. Parques y jardines públicos**

### **1.7.2.1. Definición y condiciones**

Comprende las zonas verdes y demás espacios libres de carácter público que se establecen en las condiciones generales de uso de las presentes ordenanzas, ya sean parques urbanos, suburbanos, áreas ajardinadas o espacios libres.

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.

### **1.7.3. Equipamiento comunitario e institucional**

#### **1.7.3.1. Definición**

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

A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen dentro de ellas, las siguientes zonas:

- Docente-cultural
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Deportivo-esparcimiento
- Administrativo

Regirán para todas ellas las condiciones siguientes:

### 1.7.3.2. Condiciones de parcela

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

#### a) Parcela mínima

La parcela mínima será de 200 metros cuadrados.

### 1.7.3.3. 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, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

### 1.7.3.4. 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 parcelas el sesenta por ciento (60%).

#### 1.7.3.5. 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 **1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.□

#### 1.7.3.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

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

**a) Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será de **tres plantas ( 12 m.)**.

**b) Tipología de la edificación**

La edificación en cualquier parcela resultante, será aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

#### 1.7.3.7. 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.

**1.7.3.8. Condiciones de higiene**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**1.7.3.9. Condiciones de estética**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**1.7.3.10. Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**1.7.3.11. Condiciones de protección**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**1.7.4. Servicios e infraestructuras****1.7.4.1. Red viaria**

Tanto en la red insular como en la municipal, las edificaciones no podrán tener ningún elemento construido a menos de 18 metros contados desde la arista exterior de la calzada, salvo que sean travesías, donde se aplicará la alineación media existente.

**1.7.4.2. Red de energía eléctrica**

De acuerdo con el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, la distancia, en proyección horizontal

entre los conductores de la línea y los edificios más cercanos, será como mínimo de  $3,3 + 4/100$  metros, con un mínimo de 5 metros.

#### **1.7.4.3. Red de abastecimiento, depósito y pozos**

Las redes de agua potable se diferenciarán claramente de las redes de aguas residuales depuradas para riego, y se ejecutarán con arreglo a la norma tecnológica de abastecimiento NTE-IFA. Los diámetros mínimos será de 60 milímetros en ramales de poco servicio, sin boca de riego ni hidrantes, de 70 milímetros si existen hidrantes y de 80 milímetros, si se prevén aumentos de consumo. Irán enterrados bajo las aceras.

La dotación mínima será de 150 litros en zonas agropecuarias y 200 litros en cascos urbanos.

Los depósitos reguladores tendrán una capacidad mínima para suministrar a la población un mínimo de 3 días. Los edificios contarán, a ser posible, con aljibes o depósitos con capacidad mínima para una semana, a razón de 200 litros habitante/día.

Las fuentes de suministro de las urbanizaciones de uso residencial-turístico han de tener origen marino, potabilizándose por sistemas industriales y autónomas.

#### **1.7.4.4. Red de saneamiento**

Será obligatorio el sistema de saneamiento separativo. El caudal de aguas residuales se determinará conforme a la Norma Tecnológica de Alcantarillado (NTE-ISA).



Las redes serán subterráneas y discurrirán preferentemente bajo las aceras a una profundidad mínima de 1,50 metros, disponiendo cada parcela de una acometida a través de arqueta.

La depuración será realizada a nivel secundario, reduciéndose las salidas en suspensión como mínimo en un 95% .

Las depuradoras serán como mínimo del tipo de aireación prolongada por turbinas o soplantes y se ejecutarán de acuerdo con las prescripciones de la Norma Tecnológica de depuración NTE-ISA, situándose a una distancia mínima de 2.000 metros del núcleo de población más cercano, a menos que se empleen sistemas correctores que garanticen la ausencia de malos olores y no se emplacen a barlovento de la población.

Los vertidos de las aguas depuradas y tratadas se realizarán, en núcleos interiores, a través de pozos de absorción y en los núcleos costeros a través de emisarios submarinos de longitud superior a 1.000 metros.

## **1.8. CONDICIONES PARTICULARES EN AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO**

### **1.8.1. Concepto**

Se entiende por Areas de Planeamiento Diferenciado (A.P.D.) aquellos núcleos de suelo urbano turístico que disponiendo de planeamiento anterior, su grado de consolidación están avanzado que apenas si permite a la Administración introducir ligeras modificaciones en las condiciones de ordenación del territorio.

### 1.8.2. Ambito

Abarca los núcleos urbanos turísticos de Galeta de Fustes, El Castillo y Montaña del Dinero, reflejados gráficamente en los planos N<sup>º</sup> 3.4.3., 3.4.4. y 3.4.5. del S.U. y sus parámetros urbanísticos se recogen en las fichas respectivas.

### 1.8.3. Normas particulares de la urbanización "El Castillo"

Como regla general se aplicarán las Ordenanzas del Plan Especial de Ordenación Urbana "El Castillo", siempre que no contradigan las siguientes normas particulares que se aplicarán a las respectivas zonificaciones:

- a) **Terminología.** La zonificación "público residencial" se correspondería con la zonificación intensiva, la zonificación "abierta" se correspondería con la edificación semintensiva grado I y la zonificación de "ciudad jardín" se correspondería con la zonificación semiintensiva grado II, aunque difieren los aprovechamientos específicos de estas zonificaciones con respecto a las generales, y la zonificación representativo-comercial se correspondería con semi-intensiva grado III.
- b) **Zonificación público-residencial.** Se regirán por las siguientes normas específicas, además de las dimanantes de su propio Plan Especial y a las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

#### b-1) Condiciones de parcela:

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

- Las parcelas definidas en el plano parcelario tienen el carácter de mínima y son por tanto indivisibles. Se permite la agrupación de parcelas de idénticas ordenanzas.

**b-2) Condiciones de posición 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, será como mínimo igual a cuatro (4) metros.

**b-3) Condiciones de ocupación de la parcela**

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

La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

**b-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**b-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia será de tres plantas ó 10 metros.

**b-6) Condiciones de uso.**

## a) Uso autorizado

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad de Hotel o Aparthotel.
- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela Se ha de emplazar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**b-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-10) Condiciones de protección**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

- c) Zonificación abierta.** Se regirán por las siguientes normas específicas, además de las dimanantes de su propio Plan Especial, y a las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**c-1) Condiciones de parcela:**

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

- Las parcelas definidas en el plano parcelario tienen el carácter de mínima y son por tanto indivisibles. Se permite la agrupación de parcelas de idénticas ordenanzas.

**c-2) Condiciones de posición 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, será como mínimo de 4 metros.

**c-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

La ocupación máxima de la parcela se fija en 60%

**c-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para Hotel o Aparthotel y 0,7 para los restantes usos.

**c-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia será de dos plantas ó 7 metros. En el caso de que se construya un Hotel o Aparthotel, la altura máxima permitida será de tres plantas ó 10 metros.

**c-6) Condiciones de uso.**

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

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, apartamentos o bungalows, hotel o aparthotel.
- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela. Se ha de emplazar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**c-7) Condiciones de higiene**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

- d) Zonificación "ciudad jardín".** Se regirán por las siguientes normas específicas, además de las dimanantes de su propio Plan Especial y a las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**d-1) Condiciones de parcela:**

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

- Las parcelas definidas en el plano parcelario tienen el carácter de mínima y son por tanto indivisibles. Se permite la agrupación de parcelas de idénticas ordenanzas.

**d-2) Condiciones de posición 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, será como mínimo, igual a la altura de la edificación en cada punto.



**d-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%.

**d-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**d-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

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

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia será de dos plantas o 7 metros.

**d-6) 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 modalidad de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, apartamentos o bungalows.
- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad local comercial, en un máximo del 5% de la edificabilidad de la parcela siempre que la superficie construída en solo proyecto sea mayor o igual de 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**d-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

- e) **Zonificación representativo- comercial.** Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las dimanantes de su propio Plan Especial y a las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**e-1) Condiciones de parcela:**

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

- Las parcelas definidas en el plano parcelario tienen el carácter de mínima y son por tanto indivisibles. Se permite la agrupación de parcelas de idénticas ordenanzas.

**e-2) Condiciones de posición 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, será como mínimo de 4 metros.

**e-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 60%

**e-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**e-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

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

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia será de dos plantas ó 7 metros

**e-6) 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 modalidad de viviendas unifamiliares agrupadas, apartamentos o bungalows. También se establece el comercial en sus modalidades de local comercial o agrupación comercial.

- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**e-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f) Parcelario:**

En el plano 3.4.3. de S.U., se define la parcelación, con la numeración de las parcelas, superficie, linderos y polígonos, en el que esté incluido.

A continuación se expresa la superficie total de cada polígono, así como la zonificación a que pertenece:

**- Zonificación "ciudad jardín":**

- P-1 = 14.764 m<sup>2</sup>
- P-2 = 5.812 m<sup>2</sup>
- P-3 = 15.288,50 m<sup>2</sup>

- P-4 = 15.447,50 m<sup>2</sup>
- P-5 = 1.610 m<sup>2</sup>
- P-6 = 8.269,70 m<sup>2</sup>
- P-8 = 9.938 m<sup>2</sup>
- P-9 = 7.951 m<sup>2</sup>
  
- **Zonificación "público-residencial":**
  - P-11 = 23.144 m<sup>2</sup>
  
- **Zonificación "abierta":**
  - P-7 = 16.080 m<sup>2</sup>
  - P-10 = 10.051 m<sup>2</sup>
  
- **Zonificación "representativo comercial":**
  - P-2 = 10.793 m<sup>2</sup>
  - P-5 = 2.828 m<sup>2</sup>

#### 1.8.4. Normas particulares de la urbanización "Caleta de Fustes"

Esta área de suelo urbano turístico se regirá por las Ordenanzas del Plan Especial del mismo nombre, siempre que no contradigan las siguientes normas que se aplicarán a las siguientes zonificaciones, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano, de las presentes Ordenanzas.

##### a) Extensiva dispersa, Grado II:

###### a-1) Condiciones de parcela:

Parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.

###### a-2) Condiciones de posición de la parcela:

- Retranqueo a viario: 3 metros
- Retranqueo a medianería: 0 metros

**a-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 25%

**a-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**a-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, es de una planta ó 4 metros.

**a-6) Condiciones de uso:**

## a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, apartamentos o bungalows.
- Se permitirá el uso comercial complementario en su modalidad de local comercial, en un máximo del 5% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construída en un solo proyecto, sea mayor o igual de 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**a-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**a-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**a-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**a-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b) Extensiva dispersa, Grado I:****b-1) Condiciones de parcela:**

- Parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>

**b-2) Condiciones de posición de la parcela:**

- Retranqueo a viario: 3 metros
- Retranqueo a medianería: 0 metros

**b-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 30%



**b-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**b-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia es de una planta o 4 metros.

**b-6) Condiciones de uso.**

## a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, apartamentos o bungalows.
- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial en un máximo del 5% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construida en un solo proyecto sea mayor o igual a  $1.500 \text{ m}^2$ . Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**b-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-10) Condiciones de protección**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c) Extensiva agrupada, Grado II:****c-1) Condiciones de parcela:**

- Parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

**c-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

- Retranqueo a viario: 4 metros
- Retranqueo a medianería: 3 metros

**c-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 30%. La planta alta ocupará como máximo el 50% de la inferior.

**c-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**c-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia será de dos plantas ó 7 metros. En la parcela H-2 podrá desarrollarse el seis por ciento (6%) de la edificabilidad total en un máximo de tres (3) plantas o diez metros.

**c-6) Condiciones de uso.**

## a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en todas sus categorías.
- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial, en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construida en un solo proyecto, sea mayor o igual a 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**c-7) Condiciones de higiene**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d) Extensiva agrupada, Grado I:****d-1) Condiciones de parcela:**

Parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

**d-2) Condiciones de posición de la parcela.**

- Retranqueo a viario: 4 metros
- Retranqueo a medianería: 3 metros

**d-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%. La planta alta ocupará como máximo el 50% de la planta baja.

**d-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**d-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, es de dos plantas o 7 metros.

**d-6) Condiciones de uso:**

## a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en todas sus categorías.
- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad local comercial, en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construída en solo proyecto sea mayor o igual de 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**d-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e) Extensiva escalonada:****e-1) Condiciones de parcela:**

Parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

**e-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela:**

- Retranqueo a viario: 4 metros.
- Retranqueo a medianería: 3 metros

**e-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 35%

**e-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**e-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia será de dos plantas o 7 metros

**e-6) Condiciones de uso:**

## a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en todas sus categorías.
- Se permitirá el uso comercial complementario en su modalidad de local comercial, en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construída en un solo proyecto, sea mayor o igual de 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**e-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f) Intensiva semi-exenta, Grado I:****f-1) Condiciones de parcela:**

Parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.

**f-2) Condiciones de posición de la parcela:**

- Retranqueo a viario: 6 metros
- Retranqueo a medianería: 4 metros

**f-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

**f-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**f-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, es de tres plantas ó 10



metros para hotel o aparthotel. En el resto de las categorías dos plantas o siete metros.

**f-6) Condiciones de uso:**

a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en todas sus categorías.
- Se permitirá el uso comercial complementario en su modalidad de local comercial, en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construída en un solo proyecto, sea mayor o igual de 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**f-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g) Intensiva semiexenta, Grado II:****g-1) Condiciones de parcela:**

Parcela mínima de 25.000 metros.

**g-2) Condiciones de posición de la parcela:**

- Retranqueo a viario: 6 metros.
- Retranqueo a medianería: 4 metros.

**g-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 30%

**g-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,715 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**g-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, es de tres plantas o 10 metros para hotel o aparthotel. En el resto de las categorías dos plantas o siete metros.

**g-6) Condiciones de uso:**

## a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en todas sus categorías.
- Se permitirá el uso comercial complementario en su modalidad de local comercial, en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construída en un solo proyecto, sea mayor o igual de 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**g-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**h) Intensiva semiexenta, Grado III:****h-1) Condiciones de parcela:**

Parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup>.

**h-2) Condiciones de posición de la parcela:**

- Retranqueo a viario: 6 metros
- Retranqueo a medianería: 4 metros

**h-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 30%

**h-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**h-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, es de tres plantas o 10 metros, para hotel o aparthotel. En el resto de las categorías dos plantas o 7 metros.

**h-6) Condiciones de uso:****a) Uso autorizado:**

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en todas sus categorías.
- Se permitirá el uso comercial complementario en su modalidad de local comercial, en un máximo del 10%

de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construída en un solo proyecto, sea mayor o igual de 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.

- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**h-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**h-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**h-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**h-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**i) Semi-intensiva agrupada:**

**i-1) Condiciones de parcela:**

Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

**i-2) Condiciones de posición de la parcela:**

- Retranqueo a viario: 3 metros
- Retranqueo a medianería: 3 metros

**i-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

**i-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,715 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**i-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, es de dos plantas ó 7 metros.

**i-6) Condiciones de uso:**

## a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, apartamentos o bungalows.
- Se permitirá el uso comercial complementario en su modalidad de local comercial, en un máximo del 5% de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construída en un solo proyecto, sea mayor o igual de 1.500 m<sup>2</sup>. Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.

- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**i-7) Condiciones de higiene:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**i-8) Condiciones de estética:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**i-9) Condiciones de conservación:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**i-10) Condiciones de protección:**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Las ordenanzas para el resto de las zonificaciones establecidas, no varían con respecto a las existentes en el Plan Especial. No obstante para una mejor operatividad y de acuerdo con el criterio seguido en toda la Revisión, la edificabilidad se establece en  $m^2/m^2$ , en vez de  $m^3/m^2$  como estaba anteriormente.

Resultando, por tanto:

**j) Recreativo:**

Edificabilidad =  $0,18 m^2/m^2$

- k) **Deportivo:**  
Edificabilidad =  $0,035 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- l) **Centro de montaña:**  
Edificabilidad =  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- m) **Centro de playa:**  
Edificabilidad =  $0,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- n) **Centros comerciales y administrativo y culturales:**  
Edificabilidad =  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- o) **Club marítimo:**  
Edificabilidad =  $0,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- p) **Centro culto:**  
Edificabilidad =  $1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- q) **Parcelario:**

En el plano 3.4.4.2. se definen las parcelas con su numeración, superficie y linderos.

A continuación se expresará la superficie total de cada polígono, así como la zonificación a que pertenecen:

**PRIMERA FASE:**

- **Extensiva dispersa, Grado I:**  
Parcelas A, B, C, D, E, F y G.
- **Extensiva agrupada, Grado II:**  
Parcelas H-1 y H-2
- **Intensiva semiexenta, Grado III:**  
Parcela I



- **Semi-intensiva agrupada:**  
Parcela J
  
- **Recreativo:**  
Parcela K
  
- **Centros de playa:**  
Parcelas L-1, L-2 y L-3
  
- **Centro administrativo:**  
Parcela M y Q
  
- **Centro comercial:**  
Parcela N
  
- **Centro de culto:**  
Parcela O
  
- **Club marítimo:**  
Parcela P
  
- **Zona de Servicios:**  
Parcela S

#### **SEGUNDA FASE:**

- **Extensiva dispersa, Grado II:**  
Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 23.
  
- **Extensiva agrupada, Grado II:**  
Parcelas 2 y 22
  
- **Zona deportiva:**  
Parcela 1

- **Zona Servicios:**

Parcela S

- **Zona cultural:**

Parcela C

- **Zona Comercial:**

Parcela N

**TERCERA FASE:**

- **Extensiva dispersa, Grado II:**

Parcelas 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32

- **Intensiva semiexenta, Grado II:**

Parcela 36

- **Extensiva escalonada:**

Parcela 24 y 34

- **Intensiva semiexenta, Grado I:**

Parcela 39

- **Extensiva agrupada, Grado I:**

Parcela 33, 35, 37, 38 y 40

- **Zona deportiva:**

Parcela 25

- **Zona comercial:**

Parcelas N-1 y N-2

- **Zona Centro de montaña:**

Parcela 42

- **Zona cultural:**  
Parcela C
  
- **Club de tiro:**  
Parcela 43
  
- **Zona recreativa:**  
Parcela 41
  
- **Zona de servicios:**  
Parcela S

#### 1.8.5. Normas particulares de la urbanización "Montaña del Dinero"

Esta área de planeamiento diferenciado se regirá por las Ordenanzas del Plan Especial del mismo nombre, siempre que no contradigan las siguientes normas particulares que se aplicarán a las respectivas zonificaciones:

a) **Terminología:** No se establece una zonificación conforme a las condiciones generales. Se definen cuatro zonificaciones para uso residencial, una para terciario y otra para dotacional:

b) **Zonificación Intensiva:**

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**b-1) Condiciones de parcela:**

Se regirá por:

- La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>. Se considera por tanto indivisible toda parcela inferior a 1000 m<sup>2</sup>.

**b-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

Se registrá por:

- a) Separación a linderos:

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

**b-3) Condiciones de ocupación de la parcela:**

Se registrá por:

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 35%, para Hotel o Aparthotel y del 25% para el resto de usos.

**b-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:**

Se registrá por:

El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para Hotel o Aparthotel y 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para apartamentos o bungalows.

**b-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación:**

Se registrá por:

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, es de tres plantas ó 10 metros.

**b-6) Condiciones de uso.**

Se regirá por:

**a) Uso autorizado:**

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su categoría de viviendas agrupadas o colectivas.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**b-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c) Zonificación semi-intensiva, grado I:**

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**c-1) Condiciones de parcela:**

Se regirá por:

- La parcela mínima ser de 500 m<sup>2</sup>. Se considera por tanto indivisible toda parcela inferior a 1000 m<sup>2</sup>.

**c-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

Se regirá por:

**a) Separación a linderos:**

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

**c-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

Se regirá por:

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 25%

**c-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se regirá por:

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**c-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

Se regirá por:

- La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, es de tres plantas o 10 metros.

**c-6) Condiciones de uso.**

Se regirá por:

**a) Uso autorizado**

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su categoría de viviendas agrupadas o colectivas.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**c-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d) Zonificación Semi-Intensiva, grado II:**

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**d-1) Condiciones de parcela:**

Se regirá por:

- La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>. Se considera por tanto indivisible toda parcela inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

**d-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

Se regirá por:

**a) Separación a linderos:**

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

**d-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

Se regirá por:

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 25%



**d-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se regirá por:

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**d-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

Se regirá por:

- La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, es de dos plantas o 7,5 metros.

**d-6) Condiciones de uso.**

Se regirá por:

a) Uso autorizado

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su categoría de viviendas agrupadas o colectivas.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**d-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e) Zonificación Extensiva, Grado I:**

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**e-1) Condiciones de parcela:**

Se regirá por:

- La parcela mínima ser de 500 m<sup>2</sup>. Se considera por tanto indivisible toda parcela inferior a 1000 m<sup>2</sup>.

**e-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

Se regirá por:

- a) Separación a linderos:

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

**e-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

Se regirá por:

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 25%

**e-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se regirá por:

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**e-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

Se regirá por:

- La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, es de una planta o 3,50 metros.

**e-6) Condiciones de uso.**

Se regirá por:

a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su categoría de viviendas agrupadas o colectivas.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**e-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f) Zonificación Terciario:**

Comprende las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

**f-1) Condiciones de parcela:**

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

- Parcela mínima: es la establecida en el plano parcelario.

**f-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

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

**a) Separación a linderos:**

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

**f-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 60%

**f-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**f-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

Altura de la edificación:

- La altura máxima de la edificación, se fija en dos plantas o 7,50 metros según definiciones contenidas en las condiciones generales.

**f-6) Condiciones de uso.**

Como uso característico de la zona se establece el uso comercial en sus diferentes clases, y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

**f-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g) Zonificación Dotacional:**

Comprende aquella zona reservada para la ubicación de los servicios técnicos de la urbanización: depuradora, potabilizadora, depósitos, talleres, etc..

**g-1) Condiciones de parcela:**

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

- La parcela mínima será la establecida en el plano parcelario.

**g-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

Se regirá por:

**a) Separación a linderos:**

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

**g-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

Se regirá por:

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 15%

**g-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se regirá por:

- El coeficiente de edificabilidad neto se fija en 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**g-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

Se regirá por:

- La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, es de una planta o 3,50 metros.

**g-6) Condiciones de uso.**

Se regirá por:

- Como uso característico de la zona se establece el dotacional en su categoría de servicios e infraestructuras.

**g-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.



## h) Parcelario

En el plano nº 3.4.5.2. de S.U., se definen las parcelas con su numeración, superficie y linderos.

Los proyectos de parcelación posteriores definirán las parcelas, con las condiciones anteriormente reseñadas.

A continuación se expresan la numeración de cada parcela, su superficie, así como la zonificación a que pertenece.

- **Zonificación INTENSIVA:**

Nº: 36 y 43

- **SEMI-INTENSIVA, GRADO I:**

Nº: 1, 7, 17, 3, 27, 10, 11, 31, 32, 42, 48, 6, 22, 41, 9, 29, 30, 45 y 46.

- **SEMI-INTENSIVA, GRADO II:**

Nº: 2, 4, 5, 15, 16, 19, 20, 21, 26, 35, 38, 39, 40 y 47.

- **EXTENSIVA, GRADO I:**

Nº: 8, 12, 13, 14, 18, 23, 24, 25, 28, 33, 34, 37, 44, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, Parcela de servicio.

- **TERCIARIO:**

Parcela comercial, Parcela A

- **DOTACIONAL:**

Parcela de instalaciones.

## 1.9. CONDICIONES PARTICULARES EN AREAS DE SUELO URBANO-TURISTICO CONSOLIDADOS POR LA EDIFICACION

### 1.9.1. Concepto

Se entiende por áreas de suelo urbano turístico consolidados por la edificación aquellas delimitaciones que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 78 1.a. "in fine", de la Ley del Suelo, se encuentran edificados en más de las dos terceras partes de su superficie, o contar con: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y energía eléctrica.

### 1.9.2. Ambito

Abarca las delimitaciones denominadas Anexo al Castillo y Anexo a Caleta de Fuste, reflejadas gráficamente en los planos 3.4.10 y 3.4.11. de S.U., y sus parámetros respectivos se recogen en las fichas respectivas.

### 1.9.3. Normas particulares de la delimitación urbana turística "Anexo al Castillo":

a) **Terminología:** no se establece una zonificación conforme a las condiciones generales. Se definen tres zonificaciones en toda la delimitación urbana del anexo al Castillo y se denominarán: semi-intensiva Grado II, Intensiva y equipamiento comunitario e institucional.

#### b) Zonificación semi-intensiva, Grado II:

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**b-1) Condiciones de parcela:**

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

- La parcela mínima se fija en mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>). Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

**b-2) Condiciones de posición 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, será como mínimo, igual a la altura de la edificación en cada punto.

**b-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%.

**b-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**b-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

- La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia ser de dos plantas ó 7,50 metros

**b-6) 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 modalidad de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, apartamentos o bungalows.
- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial en un máximo del 5% de la edificabilidad de la parcela siempre que la superficie construída en un solo proyecto sea mayor o igual de  $1.500 \text{ m}^2$ . Se ha de implantar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semi-sótano el uso residencial.

**b-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c) Zonificación Intensiva:**

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**c-1) Condiciones de parcela:**

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

- Las parcelas definidas en el plano parcelario tienen el carácter de mínima y son por tanto indivisibles. Se permite la agrupación de parcelas de idénticas ordenanzas.

**c-2) Condiciones de posición 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, será como mínimo, igual a la altura de la edificación en cada punto.

**c-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

**c-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**c-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

- La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, es de tres plantas ó 10 metros.

**c-6) Condiciones de uso.**

a) Uso autorizado:

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad de Hotel ó Aparthotel.
- Se permitirá el uso comercial complementario, en su modalidad de local comercial en un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela. Se ha de emplazar en planta baja, sótano o semisótano.
- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**c-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d) Zonificación de equipamientos comunitarios e institucional:**

Comprende esta zona los espacios reservados para el equipamiento comunitario que requieren las zonas residenciales.

A los efectos pormenorizados en el espacio, se distinguen dentro de ellos, las siguientes zonas:

- Docente-cultural
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Deportivo esparcimiento
- Administrativo

Regirán para todos ellos las condiciones siguientes:

**d-1) Condiciones de parcela:**

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

- **Parcela mínima:** serán los estudios de detalle y el proyecto de parcelación correspondiente de los polígonos, los que determinen su distribución espacial de los distintos usos.

**d-2) Condiciones de posición 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, será como mínimo, la altura de la edificación en cada punto.

**d-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

**d-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**d-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

- Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas ó 7,5 metros, según definiciones contenidas en las condiciones generales.

**d-6) Condiciones de uso.**

Como uso característico de la zona se establece el uso dotacional-equipamiento, en sus diferentes clases, y según la definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

**d-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e) Parcelario**

En el plano N<sup>º</sup> 3.4.11.2. de S.U. se define la parcelación, con su numeración, superficie y linderos. Las parcelas establecidas tienen el carácter de mínimo e indivisibles.

Su numeración, con la superficie es la siguiente:

- **Zonificación Intensiva:**

- P-1 = 17.100 m<sup>2</sup>

- **Zonificación semi-intensiva:**

- P-2 = 5.387 m<sup>2</sup>

- P-3 = 9.042 m<sup>2</sup>

- P-4 = 14.159 m<sup>2</sup>

- P-5 = 15.539 m<sup>2</sup>

- P-6 = 7.000 m<sup>2</sup>

- **Zonificaciones equipamiento comunitario e institucional:**

- P-7 = 4.000 m<sup>2</sup>

**1.9.4. Normas particulares de la delimitación urbana turística "Anexo al Caleta de Fuste":**

a) **Terminología:** no se establece una zonificación conforme a las condiciones generales. Se definen tres zonificaciones diferentes para uso residencial y una para dotacional: Intensiva, Extensiva Grado II, Extensiva Grado III, Equipamiento Comunitario e Institucional y Comercial.

b) **Zonificación Intensiva:**

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**b-1) 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 considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

**b-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

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

a) Separación a linderos:

La separación de la edificación a los linderos frontales, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto (mínimo 4 metros) y la mitad de la altura (mínimo 3 metros) al resto de los linderos.

**b-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

**b-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computarán como superficie destinadas a instalaciones obligadas para el uso

principal a que se destine el edificio: cocinas, lavandería, almacenes, servicios técnicos, etc., siempre que estén situadas en sótano o semisótano.

**b-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

- La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas ó 10 metros, según las definiciones contenidas en las condiciones generales.

**b-6) Condiciones de uso.**

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos sin exclusiones.

En planta baja, sótano o semisótano, se permitirá como uso compatible con el residencial, el uso comercial, para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas por el Decreto 2414/61. El grado de permisividad del uso comercial es del diez por ciento (10%) de la edificabilidad de la parcela, siempre que la superficie construída contenida en un sólo proyecto, sea superior a 1.400 m<sup>2</sup>.

- No se permitirá el sótano o semisótano para uso residencial.

**b-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**b-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c) Zonificación Extensiva Grado II:**

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**c-1) Condiciones de parcela:**

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

- Parcela mínima: se fija en quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). Se considerará por tanto indivisible, toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).

**c-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

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

a) Separación a linderos:

La separación de la edificación a todos los linderos será de tres metros (3 m) como mínimo.

**c-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 30%

**c-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**c-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

- Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en una sola planta ó 3,50 metros, según definiciones contenidas en las condiciones generales.

**c-6) Condiciones de uso.**

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar aislada o agrupada, apartamentos o bungalows.
- Se permitirá el uso comercial, como compatible con el residencial, para actividades que nos est,n calificadas como insolubre, nociva y peligrosa, según el Decreto 2414/61 El grado de permisividad del uso comercial es del cinco por ciento (5%) de la edificabilidad de la parcela siempre que la superficie construída en un solo proyecto, sea superior a 1.400 m<sup>2</sup>.
- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**c-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**c-10) Condiciones de protección.**



Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d) Zonificación Extensiva Grado III:**

Se regirá por las siguientes normas específicas, además de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano de las presentes ordenanzas.

**d-1) Condiciones de parcela:**

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

- **Parcela mínima:** se fija en quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). Se considerará por tanto indivisible, toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).

**d-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

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

a) Separación a linderos:

La separación de la edificación a todos los linderos será de tres metros (3 m) como mínimo.

**d-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 25%

**d-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**d-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

- Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en una sola planta ó 3,50 metros, según definiciones contenidas en las condiciones generales.

**d-6) Condiciones de uso.**

- Como uso característico de la zona se establece el uso residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar aislada o agrupada, apartamentos o bungalows.
- Se permitirá el uso comercial, como compatible con el residencial, para actividades que no estén calificadas como insalubre, nocivas y peligrosas, según el Decreto 2414/61. El grado de permisividad del uso comercial es del cinco por ciento (5%) de la edificabilidad de la

parcela siempre que la superficie construída en un solo proyecto, sea superior a 1.500 m<sup>2</sup>.

- No se permitirá en sótano o semisótano el uso residencial.

**d-7) Condiciones de higiene.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-8) Condiciones de estética.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**d-10) Condiciones de protección.**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**e) Zonificación de Equipamiento Comunitario e Institucional**

Comprende esta zona los espacios reservados para el equipamiento comunitario que requieren las zonas residenciales.

- Se ha definido el Polígono P-10, con un uso deportivo y de esparcimiento. La edificabilidad de este Polígono P-10 es nula, solamente se puede ejecutar aquellas instalaciones necesarias para la práctica deportiva.

**f) Zonificación comercial**

Comprende las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

**f-1) Condiciones de parcela:**

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

- Parcela mínima: es la establecida en el plano parcelario.

**f-2) Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

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

- a) Separación a linderos:

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

**f-3) Condiciones de ocupación de la parcela.**

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

- La ocupación máxima de la parcela se fija en 50%

**f-4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

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

- El coeficiente de edificabilidad neto de la parcela se fija en  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**f-5) Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.**

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

- Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en una sola planta ó 3,50 metros, según definiciones contenidas en las condiciones generales.

**f-6) Condiciones de uso**

Como uso característico de la zona se establece el uso comercial en sus diferentes clases, y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

**f-7) Condiciones de higiene**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-8) Condiciones de estática**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-9) Condiciones de conservación**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**f-10) Condiciones de protección**

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

**g) Parcelario**

En el plano N<sup>o</sup> 3.4.10.2. de S.U., se definen los polígonos, con su numeración, superficie y linderos.

Los proyectos de parcelación posteriores, definirán las parcelas, con las condiciones anteriormente reseñadas.

A continuación se expresa la superficie total de cada polígono, así como la zonificación a que pertenece:

**- Zonificación Intensiva:**

P-1 = 22.700 m<sup>2</sup>

**- Zonificación Extensiva Grado II:**

P-2 = 8.700 m<sup>2</sup>

P-3 = 4.700 m<sup>2</sup>

P-11 = 8.580 m<sup>2</sup>

**- Zonificación Extensiva Grado III:**P-4 = 5.500 m<sup>2</sup>P-5 = 15.700 m<sup>2</sup>P-6 = 15.200 m<sup>2</sup>P-7 = 7.000 m<sup>2</sup>P-8 = 8.200 m<sup>2</sup>P-9 = 10.000 m<sup>2</sup>**- Zonificación de Equipamiento Comunitario e Institucional:**P-10 = 8.880 m<sup>2</sup>**- Zonificación comercial:**G-1 = 1.100 m<sup>2</sup>**1.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO  
REMITIDO**

Las áreas de planeamiento remitido se regirán por las normas que al efecto se contengan en los Planes Especiales de Reforma Interior que las desarrollan, observándose en todo caso las directrices que se contemplan en la presente revisión en lo relativo a delimitaciones, aprovechamientos y distribución de usos globales y pormenorizados.

Puerto del Rosario, Octubre Diciembre de 1.987

Fdo.: José M<sup>a</sup> Puig Estevez

Colegiado N<sup>o</sup> 7.511