



PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA CALETA	
	ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ADEJE	
DOCUMENTO	ORDENANZAS REGULADORAS	Nº
	<i>texto refundido</i>	OCT. 1990
	ARQUITECTO	FDO.
	PEDRO-G. PALOMAR ELVIRA	
CALLE TIZON 3, 1º T. 63.22.37. LA LAGUNA. TENERIFE.		

DOCUMENTO
ORDENANZAS REGULADORES
P.E.R.I. DE LA CALETA
TERMINO MUNICIPAL DE ADEJE. TENERIFE.



DILIGENCIA: Para hacer constar que de la presente diligencia, el Sr. ha tomado conocimiento del presente Reglamento de la Villa de Adán habiendo sido aprobado por el Ayuntamiento de Adán el día 19.07.93

SECCION 5ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS..... 13

- Art. 21. Altura del edificio.
- Art. 22. Construcciones por encima de la altura.
- Art. 23. Altura y altura libre de piso.
- Art. 24. Sótano, semisótano y entre planta, atico.
- Art. 25. Tipologías edificatorias.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION..17

SECCION 1ª CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.....17

- Art. 26. Definición.
- Art. 27. Aislamiento térmico y acústico.
- Art. 28. Pieza habitable.
- Art. 29. Ventilación e iluminación de las piezas habitables.
- Art. 30. Patio.
- Art. 31. Dimensión de los patios de parcela cerrados.

SECCION 2ª CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIO DE LOS EDIFICIOS.....18

- Art. 32. Dotación de agua potable.
- Art. 33. Energía eléctrica.
- Art. 34. Energías alternativas.
- Art. 35. Telefonía.
- Art. 36. Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Art. 37. Evacuación de humos.
- Art. 38. Evacuación de residuos sólidos.
- Art. 39. Aparatos elevadores.

SECCION 3ª APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.... 20

- Art. 40. Dotación de aparcamiento.
- Art. 41. Plaza de aparcamiento.
- Art. 42. Garajes.
- Art. 43. Aparcamiento en los espacios libres.

SECCION 4ª CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS... 21

- Art. 44. Acceso a las edificaciones.
- Art. 45. Escaleras.
- Art. 46. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Art. 47. Prevención de incendios.



DILIGENCIA: Para hacer constar que de la presente diligencia se ha tomado conocimiento en el Ayuntamiento de la Villa de Adeje habiendo sido aprobada por *M. D. J. Plaza M. 19.07.93*

SECCION 5ª. CONDICIONES DE ESTETICA..... 22

Art. 48. Condiciones del entorno.

Art. 49. Jardines delanteros.

CAPITULO IV. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.. 23

SECCION 1ª DETERMINACIONES GENERALES..... 23

Art. 50. Definición del uso básico dentro del Plan.

Art. 51. Diferentes usos en un mismo edificio.

SECCION 2ª USO RESIDENCIAL..... 24

Art. 52. Vivienda exterior.

Art. 53. Programa de la vivienda.

Art. 54. Dimensiones de los huecos de paso.

Art. 55. Accesos comunes.

Art. 56. Altura de techos.

Art. 57. Dotación de aparcamiento.

SECCION 3ª USO HOTELERO..... 27

Art. 58. Condiciones de la edificación de carácter hotelero o residencial turístico.

SECCION 4ª USO SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y DOTACIONES TURISTICAS..... 27

Art. 59. Definición y clases.

SECCION 5ª USO DOTACIONAL CIRCULATORIO..... 28

Art. 60. Definición y clases.

SECCION 6ª DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS... 28

Art. 61. Definición y clases.

Art. 62. Elementos naturales.

Art. 63. Jardines en la trama Residencial - Turística.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.... 29

SECCION 1ª ADECUACION TIPOLOGICA AL DOCUMENTO NORMATIVA MUNICIPAL..... 29

Art. 64. Definición y Aplicación.

Art. 65. Tipos edificatorios adoptados.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el
la presente el Sr. D. J. M. ha tomado
conocimiento del presente Ayuntamiento de
la Villa de T. habiendo sido aproba-
da por M. Prof. Placa el 19.07.93

SECCION 2ª ZONA RESIDENCIAL. FICHAS URBANISTICAS..... 31

- Art. 66. Manzanas con edificación Medianera Tradicional.
- Art. 67. Manzanas con edificación Ciudad Jardín.
- Art. 68. Manzanas con edificación Apartamentos.

SECCION 3ª ZONA DOTACIONAL. FICHAS URBANISTICAS..... 67

- Art. 69. Manzanas con uso Dotacional.

SECCION 4ª ZONA VIARIA..... 72

- Art. 70. Definición y categorías.
- Art. 71. Características.

SECCION 5ª AREAS LIBRES (ZONA VERDE - ZONA JUEGO NIÑOS)..... 75

- Art. 72. Condiciones de usos e instalaciones permitidas.

SECCION 6ª ZONA DE PROTECCION DE BARRANCO..... 76

- Art. 73. Ambito y delimitación.
- Art. 74. Características de tratamiento.
- Art. 75. Ordenación de sus límites.

CAPITULO VI. NORMAS DE AFECCION..... 76

- Art. 76. Normas Generales.
- Art. 77. Areas con edificación existente fuera de ordenación.
- Art. 78. Edificaciones contrarias al Plan.



ORDENANZAS REGULADORAS.



CAPITULO PRELIMINAR. INTRODUCCION.

En el documento de Ordenación Municipal, Modificación de Normas Subsidiarias Municipales ámbito de Caleta a Guía de Isora, como ya quedó establecido en la Memoria se redelimitó el ámbito del Suelo Urbano del Casco de La Caleta.

Dicha categoría de suelo aparece definida en el artículo 6.1.1 del Capítulo 1 del Título Sexto, Determinaciones Generales, del mencionado documento.

Define así mismo en los artículos 6.1.2 y 6.1.3 las facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbano y los deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano, respectivamente.

A continuación se transcribe el texto de estos:

FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

1. "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 de las N.S. y de las particulares que estas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten".
2. " En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 6.1.3 dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos."



DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

1. "Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Adeje los terrenos destinados a los elementos estructurales, viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyen en el polígono o unidad de actuación que se encuentren los terrenos".
2. "Tales propietarios deberán igualmente:"
 - a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, hasta su recepción por el Ayuntamiento.
 - b) Costear la urbanización en los terminos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan.

Por otra parte en los titulos septimo, octavo y noveno se establecen parametros y condiciones generales de la edificación, particulares de los usos y de las



zonas, si bien estas ultimas tienen caracter potestativo en el suelo clasificado como urbano, segun se establece en el articulo 9.1.1 apartado 2 del Titulo noveno, por lo que se han manejado como orientativas las determinaciones de este ultimo titulo, asi como algunas de las del titulo decimo, en viarios estructurales, barrancos, etc.

Para facilitar la gestiòn del P.E.R.I. se han delimitado en este Documento dos unidades de actuaciòn: la U.A. 1 y la U.A.2.

NOTA: Como complemento a todo lo sehalado anteriormente se tendrà en cuenta lo establecido en la Ley sobre Reforma del Regimen Urbanistico de Valoraciones del Suelo en su Titulo I.





CAPITULO I. GENERALIDADES.

ARTICULO 1. OBJETO.

Estas Ordenanzas Regulatoras tiene por objeto la reglamentación del Uso del Suelo pormenorizado, condiciones de volumen y estética de los terrenos y construcciones que se realicen dentro del ambito de aplicación del presente P.E.R.I.

Con estas disposiciones se pretende dar las normas necesarias para lograr el equilibrio que es necesario dejar reglamentado para que la edificación se adecue a lo que el planeamiento dispone.

ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a todas las parcelas y demás areas incluidas dentro del presente P.E.R.I. delimitado en los Planos de Ordenación.

ARTICULO 3. RELACION CON LA NORMATIVA VIGENTE.

Las presentes Ordenanzas estan desarrolladas en base a los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias Municipales. La Caleta - Guia de Isora, siguiendo las directrices marcadas en las mismas.

ARTICULO 4. VIGENCIA.

La aplicación de estas Ordenanzas tiene vigencia indefinida, sin embargo, éstas podrán ser revisadas, modificadas o derogadas siempre que las condiciones de desarrollo de la actividad planificadora lo requiera.

Entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma.



ARTICULO 5. OBLIGATORIEDAD.

Tanto los particulares como la Administración Pública, en cualquier de sus esferas y grados, quedan obligados al más estricto cumplimiento de las determinaciones y disposiciones contenidas en este P.E.R.I.



ARTICULO 6. INTERPRETACION.

1. El presente P.E.R.I. se interpretará según su sentido propio, en función de la solución acorde al Contexto y atendiéndose al espíritu, objetivos y finalidad definidos en la Memoria.
2. En los casos de duda o imprevisto, prevalecerá siempre la solución más favorable a los valores públicos de la ordenación, menor edificabilidad, mayor dotación de equipo y zonas verdes, inferior densidad, mayor exigencia de urbanización, mejor resolución morfológica, mayor respeto a las preexistencias ambientales y del paisaje etc.

CAPITULO II. PARAMETROS Y DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

SECCION 1ª DETERMINACIONES GENERALES.

ARTICULO 7. CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones y parámetros definidos en el presente capítulo son aquellas a las que habrán de sujetarse todas las actuaciones edificatorias que se realicen en el ámbito de aplicación del presente Plan, sin perjuicio de la Normativa Particular que sea de aplicación.

ARTICULO 8. CAPACIDAD DE EDIFICAR.

1. La capacidad de edificar en un terreno esta condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna Licencia Municipal.



2. En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título Sexto de la Normativa Municipal, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en el mismo P.E.R.I.



SECCION 2ª DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

ARTICULO 9. SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS.

1. No se permitiran segregaciones tolerandose las agrupaciones de parcelas sólo cuando cumplan las condiciones señaladas por el presente Documento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
2. Se establecen las siguientes parcelas minimas por tipologias:
 - En manzanas de tipologia tradicional (manzana cerrada, edificación entre medianeras) T.....75 M2.
 - En manzanas de tipologia unifamiliar (Ciudad Jardín) C.J.....250 M2.
 - En grandes parcelas de apartamentos A.T.....1.500 M2.
3. Con carácter general se prohíbe la reparcelación en los terrenos actualmente edificados, salvo en aquellos casos en que, por revisión de alineaciones o creación de viarios de carácter público, quede especialmente señalado por el presente Plan a través del Plano Parcelario.
4. Solamente podrá modificarse el parcelario de este Plan a través del correspondiente Estudio de Detalle que en su redacción habrá de ajustarse a lo establecido por los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Dicho Estudio de Detalle necesariamente habrá de respetar los invariantes morfológicos, relieve urbano y tipologias edificatorias establecidas en el P.E.R.I.

En este sentido, unicamente se podría variar mediante Estudio de Detalle, el parcelario propuesto dentro de las manzanas, siempre y cuando se cumpla lo previsto en cuanto a parcela mínima y no se produzca variación en la edificabilidad global de la manzana.



ARTICULO 10. LINDEROS.

1. Lindero son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal, el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.



ARTICULO 12. SUPERFICIE DE PARCELA.

Se entiende superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

ARTICULO 12. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION DE UNA PARCELA

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:

- a) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO: Tener aprobado definitivamente el P.E.R.I. y estar calificada como edificable.
- b) CONDICIONES DE URBANIZACION: Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión a la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, o estar garantizada la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización.
- c) CONDICIONES DIMENSIONALES: Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan en relación a superficie y linderos.

ARTICULO 13. SOLAR.

Tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas anteriormente.

SECCION 3ª. DEFICIONES Y CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DEL EDIFICIO.

ARTICULO 14. SEPARACION A LINDEROS.

Es la distancia más corta entre la fachada y el lindero de referencia, más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

ARTICULO 15. RETRANQUEO.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública.

ARTICULO 16. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes.

ARTICULO 17. FONDO EDIFICABLE.

Señala 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.

ARTICULO 18. COEFICIENTE DE OCUPACION.

Es la relación porcental entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela edificable. Se establece como ocupación máxima.

SECCION 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

ARTICULO 19. SUPERFICIE EDIFICABLE O EDIFICABILIDAD.

Es el valor que señala el Planeamiento para delimitar la superficie total de edificación que puede construirse en una parcela y en una manzana.

Se computarán como edificables todas aquellas construcciones que cumplan al menos una de las siguientes condiciones:

- Estar destinadas a usos vivideros, entendiéndose como tales todos aquellos no se destinan



exclusivamente, al almacenaje de productos o estacionamiento de automoviles.

- No tener consideración de sótano, según las presente Normas.
- Estar sobre la rasante natural preexistente sobre la resultante, o lo que es lo mismo, configurandose como volumen aparente.

En algunos casos se establecerà mediante secciones tipo, en las fichas urbanísticas por manzanas, la superficie que computa.

ARTICULO.20. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total construida y la superficie de la parcela edificable.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) EDIFICABILIDAD BRUTA: Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) EDIFICABILIDAD NETA: Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable de la parcela o parcelas.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

SECCION 5ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 21. ALTURA DEL EDIFICIO.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizaràn las unidades mètricas o el número de plantas del edificio.



2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.
3. a) Altura de cornisa 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. De no establecerse lo contrario es a la que se hace referencia en estas Ordenanzas.
b) Altura de coronación es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta o hasta la cumbrera más alta del edificio.
4. La altura en número de plantas. Es el número máximo de plantas permitidas por encima de la rasante, incluida la planta baja, debiéndose medir en cada fachada y punto del terreno en contacto con la edificación, incluso en las escalonadas o en ladera.
5. Altura aparente. En edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de coronación de la edificación y la del encuentro del escalonamiento inferior con el terreno.
6. En algunos casos se fijará perfectamente mediante secciones tipo en las fichas urbanísticas realizadas por manzanas.

ARTICULO 22. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura máxima de coronación podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones,



hasta un máximo de 3,50 M., debiendo quedar el remate definido por la línea horizontal de cornisa de, estos volúmenes comprendido bajo un plano envolvente cuyo ángulo sea 45° con el plano horizontal.

- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales. Se autorizan, además en los casos expresamente señalados, torreones con una altura a su cornisa no superior a 3,50 M.
- d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- e) Los paneles de captación de energía solar.

ARTICULO 23. ALTURA Y ALTURA LIBRE DE PISO.

- 1. Se entiende por altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 2. 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.

ARTICULO 24. SOTANO, SEMISOTANO Y ENTREPLANTA. ATICO.

- a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de 50 por 100 de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. Se permite exclusivamente una planta de sótano. No se considerará como tal, en terrenos en ladera, las plantas que tengan una fachada al menos dando a un espacio libre en una altura superior a 1,50 M.
- b) Semisótano: es aquella en la que más de un 50 por 100 de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 M. de la rasante de la acera, o de la cota de la planta baja. Se computará a los efectos de medición de alturas y edificabilidad.





- c) Baja: planta que en más de un 50 por 100 de su superficie es coincidente con al cota de referencia del edificio.
- d) Entreplanta: planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admite siempre que su superficie útil no exceda el 50 por 100 de la superficie útil del local.
- e) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- f) Atico: Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
- g) Bajo cubierta: planta, eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de 2,40 M. y 2,25 M. bajo rasante.

ARTICULO 25. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) EDIFICACION AISLADA: La que esta ex esta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS: La que estando construida en una unica parcela tiene líneas de edificación coincidentes, al menos con los linderos laterales.





- c) EDIFICACION AGRUPADA EN HILERA O ADOSADA: Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales, entendidos comunmente como unifamiliares.
- d) EDIFICACION PAREADA: Tipología edificatoria en la que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común y la edificación aislada en los restantes.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

SECCION 1ª CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 26. DEFINICION.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y salubridad en la utilización de los locales por las personas.

ARTICULO 27. AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y las de aislamiento acústico fijados por la Norma Básica.

ARTICULO 28. PIEZA HABITABLE.

1. Será toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
3. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar.

ARTICULO 29. VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un séptimo (1/7) de la de la planta del local.





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

ARTICULO 30. PATIO

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado totalmente en más de 2/3, por fachadas interiores en los edificios. Sólo se tolerarán patios de parcela o individuales por vivienda.

ARTICULO 31. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS.

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de 2,50 M.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

Uso del local	Distancia mínima.	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Piezas habitables (excepto cocina)	H/3	3,30
Cocina.	H/4	3,00
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos.	H/5	3,00

SECCION 2ª CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 32. DOTACION DE AGUA POTABLE.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 300 litros por habitante, con una reserva superior a 2 días.



2. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.



ARTICULO 33. ENERGIA ELECTRICA.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.
2. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del primer sótano.
3. En todo edificio se exigirá la disposición de un cuadro de contadores y la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

ARTICULO 34. ENERGIAS ALTERNATIVAS.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa.

ARTICULO 35. TELEFONIA.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

ARTICULO 36. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se resolverán sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

ARTICULO 37. EVACUACION DE HUMOS.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.



ARTICULO 38. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

ARTICULO 39. APARATOS ELEVADORES.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 M. entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

SECCION 3ª APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 40. DOTACION DE APARCAMIENTO.

Todos los edificios y locales dispondrán de espacio en el mismo o en la parcela para aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, excepto la edificación en tipologías tradicionales existentes que podrá hacerlo en la vía pública.

ARTICULO 41. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano de una dimensión mínima de 5,00 x 2,20.

ARTICULO 42. GARAJES.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de 3 M. de anchura y 5 M. de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media.
4. En los garajes de más de 2.000 M2., la entrada



salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento.

5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de 2 m. medidos en cualquier punto de su superficie.
6. La ventilación natural dispondrá de 1 M² de sección de chimenea por cada 200 M² de superficie del local.

Si la ventilación es forzada se garantizará una capacidad mínima de 6 renovaciones por hora.

ARTICULO 43. APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40 por 100 de aquéllos.

SECCION 4ª CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 44. ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

ARTICULO 45. ESCALERAS.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en los edificios no podrá ser inferior a 1 M.
2. El relleno en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños. La altura libre de las escaleras será, en todo caso, superior a 2,20 m.
3. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante.



ARTICULO 46. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.



ARTICULO 47. PREVENCION DE INCENDIOS.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Normas Básica de la Edificación NBE CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier rango o ámbito del Estado.

SECCION 5ª CONDICIONES DE ESTETICA.

ARTICULO 48. CONSIDERACION DEL ENTORNO.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno y, en especial, la disposición de los barrancos, la vegetación existente, la posición del terreno a la cornisa de cantiles, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio.
2. Las construcciones y los distintos elementos exteriores que las componen habrán de considerarse como un todo integrado, en cuanto al cuidado en el tratamiento y terminados, especialmente de la cubiertas por la entidad de las panorámicas verticales derivadas de la abrupta topografía. Por lo que aquellas cubiertas que sean visualmente perceptibles desde los espacios o viarios públicos, cualquiera que sea el carácter de estas, habrán de ser tratadas prohibiéndose en las mismas los tendedores.
3. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje en el estado



actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.



ARTICULO 49. JARDINES DELANTEROS.

1. Su rasante no podrá superar en ningún caso más de 2,00 M. de la rasante de la acera.
2. A efectos de cerramiento del jardín delantero, se fija un modelo de altura máxima de 2,30 M., desde la rasante de la calle. Como altura media pudiendo ajustarse esta altura por condiciones de enrase.

En ningún caso podrán existir partes macizas superiores a 3 M.

3. Cada manzana resolverá su cerramiento con un modelo único, que deberá detallarse en el proyecto de Edificación.

CAPITULO IV. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.

SECCION 1ª DETERMINACIONES GENERALES.

ARTICULO 50. DEFINICION DEL USO BASICO DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN.

Se establece como uso básico, según la definición que de éste introduce el Documento Normativo Municipal, el TURISTICO-RESIDENCIAL que el propio Documento define así:

1. Es el que sirve para proporcionar alojamiento temporal a personas visitantes y residentes.
2. Se establecen dentro de él los siguientes usos pormenorizados y grados:
 - a) Residencial:
 - 1º En edificio unifamiliar.
 - 2º En edificación colectiva.
 - b) Hotelero o residencial comunitario:
 - 1º En parcela menor de 1.000 M2 o edificio de otro uso.
 - 2º En grandes parcelas de uso exclusivo.



ARTICULO 51. DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.

1. Cuando el uso principal estè acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirà las especificaciones derivadas de su uso que le fuese de aplicaciòn.
2. Para la definiciòn de las condiciones de edificaciòn que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrà en cuenta el uso que tuviera mayor superficie ùtil.

SECCION 2ª USO RESIDENCIAL.

ARTICULO 52. VIVIENDA EXTERIOR.

Todas las viviendas, apartamentos o unidades residenciales seràn exteriores debiendo tener todas sus piezas habitables huecos a espacio abierto o a patio y, al menos, una habitaciòn a espacio libre pùblico o privado abierto a vìa pùblica.

ARTICULO 53. PROGRAMA DE LA VIVIENDA.

1. Se entiende como vivienda mìnima, la que estè compuesta por un vestìbulo, una cocina, una estancia comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal ò dos dormitorios sencillos.
2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda, cumpliràn las siguientes condiciones:
 - a) Estancia.- Tendrà una superficie ùtil no menor de 12 metros cuadrados, uno de sus lados tendrà una longitud libre de, al menos 275 centímetros; su forma serà tal que pueda inscribirse un cìrculo de diàmetro no menor que 3 metros.
 - b) Estancia-comedor.- Tendrà una superficie util no menor de 14 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
 - c) Estancia-comedor-cocina.- Tendrà una superficie ùtil no menor de 20 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.



- 
- d) Cocina.- En el caso de establecerse como pieza separada, tendrá una superficie no menor que 6 metros cuadrados; uno de los lados tendrá una longitud libre mínima de 160 centímetros. Dispondrá de un fregadero.
- e) Cocina-comedor.- Tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados; cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de 2 metros.
- f) Dormitorio principal.- Tendrá una superficie de, al menos, 12 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que 240 centímetros.
- g) Dormitorio doble.- Cuando haya algún dormitorio doble además del principal, tendrá una superficie de al menos, 10 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que 240 centímetros.
- h) Dormitorio sencillo.- Tendrá como mínimo una superficie de 7 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que 2 metros.
- i) Cuarto de aseo.- Tendrá una superficie no menor que 3 metros cuadrados. Dispondrá al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
- j) Pasillos.- Tendrán una anchura mínima de 85 centímetros. Podrán existir extrangulamientos de hasta 70 centímetros, siempre que su longitud no supere los 30 centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 centímetros por 180 centímetros.

- k) Tendederos.- Salvo si existiese tendadero comùn, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de mäs de un dormitorio estarà dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 2 metros cuadrados de superficie destinados a tender la ropa, que no serà visible desde el espacio pùblico, por lo que, si da frente al mismo, estarà dotado de un sistema de protecciòn visual que dificulte la visiòn de la ropa tendida.
- l) Vestìbulo.- Tendrà una superficie no menor a 1,4 metros cuadrados y un lado mìnimo de 110 centìmetros.

ARTICULO 54. DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO.-

1. Toda vivienda dispondrà una puerta de acceso de dimensiones mìnimas de 200 centìmetros de altura y 82 centìmetros de anchura.
2. Las dimensiones mìnimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda seràn de 192 centìmetros de altura, de 62 centìmetros de anchura para los cuartos de aseo y 72 centìmetros para el resto de las piezas.

ARTICULO 55. ACCESOS COMUNES.

1. En edificaciòn colectiva se accederà a cada vivienda o apartamento desde el espacio pùblico exterior a travès de espacios comunes.
2. Los desniveles se salvaràn con rampas del 8 por 100 de pendiente màxima o escaleras de ancho mìnimo de 100 cm. para grupos de menos de 10 viviendas, de 110 cm. entre 10 y 30 y con 2 escaleras de 100 cm. para mäs de 30.
3. Se respetarà la proporciòn mìnima de vivienda para minusvàlidos en promociones de mäs de 30 viviendas.

ARTICULO 56. ALTURA DE TECHOS.

La altura mìnima de techos serà de 2,50 metros.

ARTICULO 57. DOTACION DE APARCAMIENTO.

Se dispondra de una plaza de aparcamiento por cada 100 M2 o unidad de vivienda, situada a no más de 15 metros del acceso del portal.



SECCION 3ª USO HOTELERO.

ARTICULO 58. CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE CARACTER HOTELERO O RESIDENCIAL TURISTICO.

Las edificaciones de carácter hotelero o residencial turístico se regularán por las determinaciones del Decreto 149/86 de 9 de Octubre de Ordenación de Establecimientos Hoteleros y por el Decreto 23/89 de 15 de Febrero sobre ordenación de Apartamentos Turísticos.

SECCION 4ª USO DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y DOTACIONES TURISTICAS.

ARTICULO 59. DEFINICION Y CLASES.

Es aquel que tiene por finalidad prestar servicios a la población tales como el comercio al por menor, la información, administración, gestión e intermediación, o dotar a la misma de los equipamientos relativos al bienestar, recreo y esparcimiento propios de las zonas turístico-residenciales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías, tipos y situaciones.

A) Servicios complementarios.

a) Comercio.

1. Local comercial en establecimientos independientes.
2. Agrupación comercial en galerías, centros o complejos comerciales en parcela exclusiva.
3. Grandes superficies bajo una sola firma con más de 2.500 M2.



b) Oficinas privadas.

1. Local independiente.
2. En edificio exclusivo.

c) Salas de reunión y espectáculo.

1. De relación.
2. Con espectáculo público.



B) Dotacional turístico y urbano.

d) Equipamiento.

1. Educativo (guarderías, colegios, academias).
2. Cultural y de ocio (bibliotecas, museos, --- salas de exposición y teatros, circos...).
3. Salud y bienestar (servicios sociales).
4. Deportivo.

e) Servicios urbanos e infraestructurales.

SECCION 5ª USO DOTACIONAL CIRCULATORIO.

ARTICULO 60. DEFINICION Y CLASES.

1. Tienen uso circulatorio los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos, de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - Red viaria estructural.
 - Red viaria secundaria de servicio.
 - Red peatonal.

SECCION 6ª DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

ARTICULO 61. DEFINICION Y CLASES.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.



a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos infantiles y a la relación vinculada al sistema viario.

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

- a) Parque urbanos.
- b) Jardines y Juego de Niños.

ARTICULO 62. ELEMENTOS NATURALES.

El area del barranco mantendrá una primacia del tratamiento natural sobre el acondicionamiento mediante urbanización.

ARTICULO 63. JARDINES EN LA TRAMA TURISTICO - RESIDENCIAL.

Los jardines se diseñaran dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas y los juegos infantiles.

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

SECCION 1ª ADECUACION TIPOLOGICA AL DOCUMENTO NORMATIVO MUNICIPAL.

ARTICULO 64. DEFINICION Y APLICACION.

1. Las condiciones particulares son las que completando a las generales regulan el régimen de la edificación en función de su localización.
2. Hay que señalar que en nuestro caso se realizan fichas urbanísticas por manzanas en las que se reflejan las condiciones particulares de las mismas.

ARTICULO 65. TIPOS EDIFICATORIOS ADOPTADOS.

Las tipologías introducidas tienen unas características que, aunque no exactamente, son asimilables a las denominadas Zonas en el Documento Municipal.

- a) En las manzanas de tipología tradicional se adopta un modelo similar al establecido en

el Documento Municipal para las zonas denominadas Centros Turísticos en cuanto a la morfología urbana que se produce.

- b) En las manzanas de Ciudad Jardín (C.J.) se adopta una tipología parcialmente asimilable a la zona I, en cuanto a la morfología urbana.
- c) En las manzanas de apartamentos en Ladera (AT. 1 - AT.2) se adopta una tipología de características que podrían ser parcialmente asimilables a las establecidas en el Documento Municipal como Zona II.
- d) En cuanto a la macroparcela de apartamentos turísticos (AT.3), actualmente en fase de acabado de la edificación, existen dificultades de su posible asimilación a las tipologías establecidas en el Documento Municipal, así como a la morfología tradicional, por lo que se recogen en lo posible las características de la misma.

En caso de reedificación habría de adaptarse, lo más posible al Documento Normativo Municipal, de forma que se obtenga un modelo similar al establecido en la zona II Grado I, del citado Documento.

SECCION 2ª ZONA RESIDENCIAL. FICHAS URBANISTICAS.

ARTICULO 66. MANZANAS CON EDIFICACION MEDIANERA TRADICIONAL.

A continuación mediante fichas urbanísticas se reflejan las condiciones particulares de las diferentes manzanas de edificación Medianera Tradicional.

