



Balo (<i>Plocama pendula</i>)	Palmera datilera (<i>Phoenix dactylifera</i>)
Palo sangre (<i>Marcetella maquiniana</i>)	Duraznillo (<i>Heliotropum messerschmidoides</i>)
Tarajal (<i>Tamarix canariensis</i>)	Acacia de tres estaciones (<i>Acacia retinoides</i>)

- Vegetación de laderas, en revegetación de laderas pedregosas y taludes:

Balo (<i>Plocama pendula</i>)	Barrilla o cosco (<i>Mesembryanthemum</i> sp.)
Cardoncillo (<i>Ceropegia fusca</i>)	Romero marino (<i>Campylanthus salsoloides</i>)
Cardon (<i>Euphorbia canariensis</i>)	Tabaiba dulce (<i>Euphorbia balsamifera</i>)
Cornical (<i>Periploca laevigata</i>)	Tasaygo o azaigo (<i>Rubia fruticosa</i>)
Vinagrera (<i>Rumex lunaria</i>)	

2.11.- DISEÑO DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PAVIMENTO

- Bordillos: Deben disponerse en todas las líneas singulares de discontinuidad del pavimento, incluso como enmarque y distinción de espacios con elementos planos. La longitud mínima por pieza será de 1 metro. En puntos singulares, como escuadras, badén de esquina, cuadrantes, vados, etc., se emplearán piezas especiales.
- Alcorques: Se modularán con las dimensiones del pavimento. En aparcamientos se realizarán alcorques para la protección del arbolado.
- Rigolas y caces: Se recomienda su empleo por su buen efecto funcional y estético.
- Barrancas o vados: Se dispondrán piezas especiales en sus bordillos, o bien delimitándolas con alcorques o elementos del mobiliario urbano.
- Rejillas para absorbaderos: Se colocaran en las aristas de encuentro de dos superficies de pendientes muy diferentes, como rampas y escaleras. Se colocarán sus barras perpendicularmente al tráfico de bicicletas, cochecitos, etc.
- Tapas: Se agruparán en áreas o bandas integradas en el diseño del pavimento. Las juntas, uniones y marcos se cuidarán especialmente al ser puntos débiles del pavimento, por lo que no se situarán en zonas de tráfico de bicicletas o peatones, enrasándolas con el pavimento.
- Mojones y bolardos: Se empotrarán perfectamente en el firme. Tendrán formas redondeadas en lugares concurridos. En áreas de ciertas dimensiones, deberán sustituirse por árboles con alcorques debidamente protegidos.



2.12.- CONDICIONES PARA LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

No se admitirán movimientos de tierras que supongan diferencias superiores a ± 3 m en vertical que afecten a una superficie mayor de 50 m² en planta.

Los escombros y tierras sobrantes de las obras no podrán verterse sino en los lugares aprobados al efecto por el Ayuntamiento o autoridad medioambiental.

2.13.- INSPECCIÓN DE OBRAS.

1) Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de Urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.

2) La inspección urbanística podrá ser ejercida por los Servicios Municipales del Ayuntamiento.

3) En cualquier momento de la ejecución de las obras y en relación con las obras y servicios que deban pasar, en su día, al Ayuntamiento para su conservación se podrá exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras. imponer las oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa de los propietarios de solares, una vez comunicadas dichas anomalías a los Directores Facultativos de las obras y en caso de que no se tomasen las medidas oportunas.

4) La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderán automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

2.14.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS Y PLAZO DE GARANTÍA.

A la terminación de la obra de Urbanización se redactará por los Servicios Municipales el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde si procede, su recepción provisional.

A partir de la recepción provisional, comenzará el plazo de garantía, con una duración de 12 meses, y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista. Al final del plazo de garantía, se redactará el dictamen oportuno, que será elevado al Ayuntamiento para que, si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los servicios de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el Art 180 apartados 1 y 2 del Reglamento de Gestión Urbanística.



Lo anterior, no obstante, no será impedimento para que se constituya una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, en las condiciones y período de actuación que fijen - de mutuo acuerdo- el Ayuntamiento de Arico y Propietarios.

3. - SISTEMA DE ACTUACION

Los sistemas de actuación son las diversas regulaciones previstas para ejecutar el planeamiento, concretando las operaciones precisas y su régimen jurídico, con la finalidad de aplicar la plusvalía urbanística a la ejecución de la obra urbanizadora.

El sistema de actuación previsto será el de Compensación, que se caracteriza porque los propietarios son quienes aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario. Como queda estipulado en la Cláusula Segunda del Convenio Urbanístico adjunto a la Memoria del PERI, la Sociedad Playas de Arico S.A. (antes Punta de Abona S.A.) se compromete a abordar a su costa las obras de reurbanización del Plan. Las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos se efectuarán inmediatamente que haya sido aprobado el Proyecto de Compensación, previa o simultáneamente al Proyecto de Urbanización.

4. - PROYECTO DE COMPENSACION Y REPARCELACION

El proyecto de Compensación es un instrumento que tiene por objeto expresar gráficamente con carácter vinculante la localización y descripción de superficies y compensaciones que han de adjudicarse entre los propietarios para lograr el justo y equitativo equilibrio económico compensatorio entre los beneficios y cargas del planeamiento.

Al tratarse de propietario único, el proyecto se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de la reserva que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables.

Se entiende por reparcelacion la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración competente, en la parte que le corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.



Cuando, en suelo Urbano, la totalidad de los terrenos del área de actuación pertenecan a un solo propietario de la misma forma que al ejecutarse el plan por el sistema de compensación o expropiación, como es el presente caso, no será necesaria la Reparcelación.

CAPITULO III: PROYECTOS VARIOS

1. - PROYECTOS DE EDIFICACION

Los proyectos de edificación se clasifican según:

- Obras de Demolición Total o Parcial
- Obras de Nueva Edificación: De nueva planta, ampliación, sustitución o reconstrucción
- Obras en los edificios: De restauración, mantenimiento o consolidación, acondicionamiento y reforma.

Las condiciones para los mencionados proyectos deberán ajustarse a lo estipulado en la Sección 3ª del Bloque 2.4 sobre Instrumentos de Ejecución de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

2. - PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

A los efectos de su definición, comprenden los documentos técnicos necesarios para definir o establecer los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se prevén en un local o parcela para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Las condiciones para los mencionados proyectos deberán ajustarse a lo relacionado en la Sección 4ª del Bloque 2.4 sobre Instrumentos de Ejecución de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

3. - PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Se refieren a aquellas construcciones, actos o formas de uso del suelo, vuelo o subsuelo y cualquier otra actividad o afección sobre cualquier aspecto de un acto urbanístico sujeto a

licencia, que no se hayan integrado en los proyectos definidos en las secciones anteriores. A los efectos de su definición, se consideran los siguientes subgrupos:

- Obras civiles singulares
- Actuaciones estables
- Actuaciones provisionales

Las condiciones para los mencionados proyectos deberán ajustarse a lo relacionado en la Sección 5ª del Bloque 2.4 sobre Instrumentos de Ejecución de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.



TITULO TERCERO: PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION



CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES

1. - ENCUADRE GENERAL

De acuerdo con los artículos del 76 al 85 del Reglamento de Planeamiento y del contenido de las Normas Subsidiarias del planeamiento del Municipio de Arico, un Plan Especial desarrollará un área de suelo urbano del mismo, según la clasificación que rige para el territorio del término municipal que dicho Avance de las Normas Subsidiarias establece.

Por tanto el Plan Especial de Reforma Interior (PERI-5) "*Punta de Abona*", debe establecer las zonas de posible actuación y los elementos que es necesario regular en ella. Todo esto constituye, pues, el objeto de este epígrafe denominado Determinaciones Generales.

2. - ZONAS DE ESTRUCTURA URBANA.

El área objeto del presente Plan Parcial y regulada por estas Ordenanzas se divide en cinco zonas o elementos diferenciados desde el punto de vista de sus funciones en la estructura urbana del área y que son las siguientes:

- 1.- Calles y aparcamientos en vía pública.
- 2.- Espacios Libres.
- 3.- Zona Dotacional
- 4.- Zona Residencial

A continuación se exponen, para cada una de ellas, las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones, etc. y en general todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

2.1. - CALLES Y APARCAMIENTOS

Dominio: Público.

Uso: Público.



Usos comprendidos: El viario, con todas sus exigencias secundarias, y el alojamiento de las instalaciones de los servicios: agua, saneamiento, electricidad, teléfono, etc., siempre con carácter no aparente.

Definición de la zona : Comprende la red viaria principal, así como la secundaria, y se incluye el uso de aparcamientos, aceras y franjas ajardinadas.

Diferencia de la zona : Se establecen varios tipos de calles y peatonales, de acuerdo con los planos del proyecto, donde se especifican sus dimensiones.

Características: La red viaria se ha adaptado en lo posible a la topografía del lugar, minimizando los movimientos de tierras y garantizando una máxima accesibilidad en coordinación con la trama urbana del caserío. En este sentido, el viario se desarrolla de manera que se configura como una malla que puede cerrarse tanto con viales como con peatonales, pero siempre permitiendo una interconexión con el sector adyacente.

2.2. – ESPACIOS LIBRES.

Dominio: Público.

Uso: Público.

Usos comprendidos: El uso principal de estas zonas es el de recreo, estancia y disfrute del espacio e instalaciones correspondientes por parte de la población con una ambientación adecuada para este fin de determinadas superficies, incluyendo los usos propios, como son jardines, juegos de niños, paseos de peatones, bancos, fuentes, monumentos, pérgolas, estanques, mobiliario urbano, etc.

Se admiten los usos complementarios de iniciativa pública, como servicios higiénicos (urinarios públicos, vestuarios de playa), exposiciones al aire libre y concesiones ligeras de explotación tales como estancos o kioscos (de bebidas, flores, periódicos, tabacos, etc.). También se admitirán los usos deportivos descubiertos que no supongan espectáculo, y los usos culturales y socioculturales. Estos usos estarán sujetos a una limitación de ocupación máxima de un 5% del suelo total comprendido en este apartado y su altura sea de 1 planta.

Se admiten también la ubicación de instalaciones de servicios de carácter público siempre que siendo no aparentes, no representen incomodidad para el usuario y que figuren en el correspondiente proyecto de urbanización. En este caso se encuentran las estaciones transformadoras para el suministro de energía eléctrica, estaciones de bombeo, depósitos de agua, estaciones depuradoras. Este tipo de instalaciones no se cuantifican en el conjunto del plan por



tratarse de elementos desmontables, de concesión o de servicios, y que precisan de especial autorización del Ayuntamiento de Arico. En cualquier caso, en el proyecto de urbanización se definirá su futuro desarrollo estableciéndose la red de riego y el tipo de plantaciones.

En el área libre incluida dentro de la servidumbre de protección definida en la Ley 22/88, no se permite construcción de ningún tipo, estando autorizadas solamente las instalaciones, obras y actividades definidas en los artículos de la citada ley, siempre que no estén en contradicción con lo definido en los párrafos anteriores.

2.3. – ZONA DOTACIONAL.

Dominio: Público.

Uso: Público.

Definición de la zona : Constituye los espacios destinados a proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su bienestar, educación, enriquecimiento cultural o satisfacción de necesidades o servicios, y a proporcionar los servicios propios de la vida humana.

Usos comprendidos: Los de reunión cuando se prestan servicios destinados a actividades ligadas a la vida en relación, religioso cuando comprende la celebración de los diferentes cultos. cultural en general cuando comprende la conservación y transmisión del conocimiento y su enseñanza (bibliotecas, museos, salas de exposición y de arte).

2.4. – ZONA RESIDENCIAL.

Dominio: Privado.

Uso: Privado.

Usos comprendidos: Los residenciales tanto en residencia permanente como en segunda residencia tanto unifamiliar como colectiva. Se admitirán usos de los denominados tolerados por las Normas Subsidiarias, conforme a las condiciones particulares y fichas de éstas normass.

CAPITULO II: ELEMENTOS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Constituyen el conjunto de parámetros y determinantes que han de ser establecidos y regulados por las presentes Ordenanzas, con el objeto de conseguir los resultados previstos en el Plan Especial como consecuencia de las diversas actuaciones edificatorias que de él se deriven.



La finalidad principal de la regulación de estos elementos y parámetros edificatorios es evitar que se produzcan desviaciones importantes con respecto al planeamiento urbanístico efectuado y a las previsiones y dimensionamiento de las diferentes variables urbanas, desviación que traería consigo la crisis de la estructura proyectada. Por otra parte, se pretende conseguir unos resultados cualitativos óptimos, tanto en los aspectos aparentes de las edificaciones que se realicen como en los de índole socio-económico de la población que va a ocuparlos.

Para ello, en este apartado se establecen y definen cada uno de dichos elementos, y parámetros que luego serán regulados en las Ordenanzas tanto generales, como complementarias para cada una de las zonas y que se refieren a los conceptos siguientes de acuerdo con los diferentes tipos edificatorios.

1. - CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

Son las condiciones o limitaciones a que debe sujetarse una parcela para poder ser edificable, que serán aplicables a toda obra de edificación y se especifican en la regulación de cada zona o sistema de ordenación.

La unidad urbanística básica es el espacio delimitado de suelo sobre el que se aplican los parámetros definidos en estas normas. La unidad de referencia espacial podrá ser la parcela, la manzana o un área de ordenación detallada, para las que se señalan las diversas condiciones de regulación de la edificación y los usos.

1.1. - PARCELA

La parcela es la porción de suelo neto deslindada como unidad física territorial. Se define como parcela mínima aquella de menor superficie admitida por el planeamiento, capaz para un determinado desarrollo edificatorio.

1.2. - MANZANA

La manzana es la porción de suelo, clasificado como urbano, delimitada perimetralmente por las alineaciones del viario o espacios libres públicos o, en los casos de manzanas de borde, por terrenos con distinta clasificación, que constituye un espacio cerrado.

La manzana se subdivide en parcelas, de tal forma que las superficies de todas y cada una de las parcelas integrantes de la manzana ha de coincidir con esta.



1.3. - LA ORDENACION DE LAS UNIDADES URBANISTICAS

La delimitación de manzanas en suelo urbano es competencia de este PERI en su ámbito de actuación. Dicha delimitación, como puede observarse en la planimetría, se ha efectuado atendiendo a la topografía del terreno y a la disposición de la estructura viaria y los espacios libres y en función de un diseño urbano y sistema de ordenación de edificación y de usos acorde con los objetivos perseguidos por la reforma. Los trazados y dimensiones mantienen una regularidad en función de la original trama urbana, con frente a viarios o espacios públicos.

Las manzanas se considerarán como una unidad homogénea en cuanto a su ordenación, es decir, que todas sus parcelas se regularán por un mismo sistema de ordenación de la edificación.

1.4. - SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS.

Cualquier modificación de las parcelas delimitadas que afecten a su forma o dimensiones, se trate de agregaciones o segregaciones, deberá ajustarse a las determinaciones de estas normas y se justificará en el correspondiente proyecto de parcelación, que se tramitará de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

Las parcelas de dimensiones inferiores o iguales a la mínima, según se determina en las presentes normas, serán indivisibles, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva parcela. Análogamente, se considerarán indivisibles las parcelas con dimensiones menores que el doble de las determinadas como mínimas por el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con la finalidad anteriormente citada.

La agregación de parcelas, siempre que no esté expresamente prohibida por estas normas, se ajustará a las limitaciones establecidas en las determinaciones de estas normas.

Para la segregación de parcelas edificadas deberá especificarse la parte de edificabilidad o aprovechamiento ya consumida por la edificación existente. Serán indivisibles las parcelas que hayan sido edificadas agotando su edificabilidad o aprovechamiento o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a solo una parte de ella, la restante, siempre que resulte inferior a la parcela mínima, con la salvedad del párrafo anterior.

En la descripción notarial de las parcelas y en su inscripción registral constará precisamente la cualidad de indivisibles de tales parcelas.

1.5. - RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a su parcela.



Cualquier aspecto o condición exigible a la edificación deberá cumplirse necesariamente en el interior de la correspondiente parcela, siempre que no se estipule expresamente la excepción.

1.6. - LINDEROS DE PARCELA

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan la parcela, separándola de sus colindantes o espacios adyacentes.

El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio público al que de el frente, sea vía o espacio libre. Este lindero frontal deberá coincidir con la alineación oficial exterior.

Cuando la parcela disponga de dos o más linderos frontales con el espacio público, cada uno de ellos tendrá la consideración de lindero frontal a todos los efectos.

Son linderos laterales los restantes límites de la parcela. El lindero opuesto al frontal podrá denominarse lindero posterior.

1.7. - SUPERFICIE DE PARCELA

Se entiende por superficie de parcela la dimensión correspondiente a la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos de parcela.

Estas normas determinan la superficie de parcela mínima para cada sistema de ordenación.

1.8. - ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES

Las alineaciones oficiales son las líneas determinadas como tales por los planos de ordenación. La determinación de las alineaciones se efectúa mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela a través de los planos de ordenación.

Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de los espacios públicos, vías, calles o plazas, a los que dan frente las parcelas edificables. Estas rasantes se determinan en los planos de ordenación.

El término chaflán se refiere a la alineación de vial en el cruce de dos vías y corresponde al plano definido por la perpendicular a la bisectriz formada por el encuentro de dos alineaciones oficiales.

1.9. - FONDO Y ANCHO DE PARCELA

El fondo de parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.



El ancho de parcela es la longitud comprendida entre dos puntos de linderos laterales opuestos, coincidente con el diámetro del círculo inscribible tangente a tales linderos laterales.

Los anchos mínimo y máximo de parcela son, respectivamente, las longitudes menores y mayores de las líneas de ancho de parcela.

1.10. - SOLAR

Se considera solar toda parcela, en el suelo urbano, que es susceptible de ser edificada por reunir las condiciones determinadas en estas normas y estar deslindada como unidad predial, registrada y que cumple los requisitos del artº 182 de la Ley del Suelo. No podrán, por tanto, ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solar.

Estas condiciones mínimas a cumplir son:

- Existencia de planeamiento aprobado definitivamente y en vigor que señalen para el desarrollo del ámbito y estar la parcela calificada como edificable.
- Tener cumplidas todas las obligaciones relativas a la gestión que fija este PERI.
- Satisfacer las condiciones o limitaciones de forma y superficie fijadas.
- Estar emplazada la parcela con frente a vía con calzada pavimentada y encintado de aceras, tener señaladas las alineaciones y rasantes oficiales. y disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, o estar garantizada la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
- En el caso de actuación por el sistema de urbanización diferida, las condiciones de urbanización se referirán a haber completado, al menos, la fase mínima inicial: Explanación de viales, materialización de alineaciones y rasantes oficiales mediante bordillos, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

2. - CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Son las condiciones o limitaciones que determinan el emplazamiento del edificio o construcción dentro de la parcela.

Estas condiciones serán aplicables tanto a obras de nueva edificación como a las que supongan alteración de cualquiera de los caracteres o aspectos planimétricos o altimétricos de la parcela o propias de la edificación.



Se consideran aspectos planimétricos de la parcela el conjunto de variables que determinan la posición de la proyección horizontal del edificio respecto de la parcela.

Se definen como aspectos altimétricos de la parcela el conjunto de variables que determinan la proyección vertical del edificio respecto del terreno, tendentes a fijar la medición de las alturas del edificio.

2.1. - ASPECTOS PLANIMETRICOS DE LAS PARCELAS

Los elementos que caracterizan la posición del edificio en su proyección horizontal respecto a la parcela son los siguientes:

- Linderos, definidos anteriormente.
- Alineaciones exteriores; son las que determinan el límite entre las parcelas y los espacios públicos, tanto vías como espacios libres, y las parcelas edificables.
- Alineaciones interiores; son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de ésta y el espacio interior libre no edificable.

La referencia cerramiento es la valla o cerca situada en los linderos de la parcela.

2.2. - ASPECTOS ALTIMETRICOS DE LAS PARCELAS

Los elementos que determinan la posición de la proyección vertical del edificio respecto a la parcela son:

- Cota natural del terreno; es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora en la parcela.
- Cota de terreno preparado; es la altitud relativa de cada punto del terreno después de realizar la obra de urbanización interior de la parcela.

El término rasante se considera como la línea o perfil longitudinal de las vías o espacios públicos, tomados, salvo indicación contraria, en el eje de aquellas o en la línea de contacto con la parcela para los espacios públicos.

El plano de referencia es aquel que se apoya en las líneas que definen la alineación exterior de la parcela o manzana correspondiente.

El terreno preparado o parcela preparada o urbanización interior de la parcela se refiere al plano o conjunto de planos que comprende las cotas de terreno urbanizado en su contacto con la fachada del edificio.

Limitación de cota del terreno preparado; no se admitirán movimientos de tierras que alteren significativamente el aspecto del entorno en el que se encuentra la parcela. Se entiende por

tal alteración una diferencia superior a 3 metros entre la cota del terreno preparado y el plano de referencia en cualquier punto.



2.3. - ASPECTOS PROPIOS DE LA EDIFICACION

- Plano de Fachada; plano o planos verticales que, sobre el terreno urbanizado, separan el espacio edificado del libre o no edificado de la parcela, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los elementos salientes permitidos, como aleros, cornisas y otros volados.
- Línea de fachada o edificación; es la línea proyección horizontal limite exterior de cualquier paramento de la edificación, incluyendo volados.
- Medianería o pared medianera; paramento de la edificación común a otro edificio, situado en parcela colindante.
- Planta Baja; planta de la edificación más próxima al espacio público o de acceso al edificio. En el caso de edificios emplazados en terrenos en pendiente, se considera planta baja la que tenga su pavimento situado, como máximo, a 1,20 m sobre cualquier punto de la rasante o terreno preparado de parcela. Si existiera mas de una planta en estas condiciones, la planta baja será la de posición más cercana a aquel punto.
- Planta Sótano; planta de la edificación totalmente enterrada respecto al terreno preparado o rasante o, incluso, aquella situada por debajo de la planta baja o semisótano en cuyos paramentos no puedan abrirse huecos de dimensiones verticales superiores a 0,60 m. En caso contrario, esta planta se considerara como semisótano.
- Planta Semisótano; planta de la edificación parcialmente enterrada, cuyo nivel de techo no sobrepasa mas de 1,50 m sobre cualquier punto de la rasante o terreno preparado, y en la que sea posible abrir huecos de dimensiones verticales superiores a 0,60 m. desde el techo, y a 1,50 m desde su piso. Caso de superarse cualquiera de las dimensiones señaladas, la planta será considerada como baja a todos los efectos en el ámbito que se superen tales dimensiones.
- Planta Piso; cualquier planta de la edificación situada por encima de la planta baja.
- Planta de Entresuelo o Entreplanta; planta situada en una posición intermedia entre los planos de piso y de techo de una planta cualquiera. Cuando se admita expresamente, su superficie útil no excederá del 50% de la superficie útil de la planta sobre la que se sitúe.



Se entiende por Edificio el volumen construido por encima del terreno preparado, con unidad heométrica aparente, al margen de que un cuerpo o volumen enterrado pueda unir varios edificios, es decir, cualquier construcción sólida, durable y apta para comprender uno o varios espacios destinados a desarrollar cualquier actividad.

Elemento de un edificio es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por varias unidades destinada al mismo o distintos usos, o cualquier parte individualizable del edificio por sus características propias.

Fachada es el paramento exterior de un edificio al espacio público o privado.

Se consideran edificaciones o construcciones auxiliares aquellas separadas del edificio principal y destinadas a su servicio, como garajes, almacenes, invernaderos, casetas, etc., que en ningún caso podrán destinarse a residencia ni a actividades productivas.

Se consideran volados o cuerpos volados todos aquellos espacios que sobresalen del plano de fachada, como balcones, miradores, terrazas, balconadas, pasillos exteriores, escaleras exteriores, etc., al margen de su característica estructural como volados o no, que sean transitables, habitables u ocupables. Los cuerpos volados se clasifican en:

- Cuerpos volados cerrados, cuando tienen todos sus lados o más del 75% de su perímetro con cerramientos fijos, incluyendo techo, que deberán ser necesariamente acristalados en un 15%, al menos, de su superficie de fachada.
- Cuerpos Volados Semicerrados, son los que, estando techados, carecen de cerramientos verticales de piso a techo, al menos en un 25% de su perímetro. Tendrán, al menos, un 25% de su superficie de fachada acristalada o sin cerramiento fijo.
- Cuerpos Volados Abiertos, son los salientes al aire libre que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y se prolongan hacia el exterior en su forjado o bandeja, como los balcones. Cuando sirven a varios huecos, estos cuerpos se denominarán balconadas

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni transitables, formando parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta, como persianas, rejas, molduras, cornisas, aleros, marquesinas, toldos, anuncios y análogos.

2.4. - POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

La edificación podrá estar, respecto a la alineación exterior, en las siguientes posiciones:

- Alineada o en línea; coincide la línea de la edificación con la alineación exterior (sistema de ordenación de la edificación cerrada).



- Retranqueada o remetida; la línea de edificación es interior a la alineación exterior.
- Fuera de línea; la línea de la edificación sobrepasa o es exterior a la alineación exterior ocupando espacio público.

Ninguna parte o elemento de la edificación, situado sobre el terreno preparado o subterráneamente, podrá quedar fuera de línea, con excepción de los vuelos o salientes que expresamente se autoricen en estas normas.

Frente edificable es la longitud de la línea de edificación o fachada al espacio público o privado respectivo que es posible edificar.

Fondo edificable; longitud o franja de parcela, indistintamente, entre la alineación exterior y una línea paralela a ésta situada a la distancia que se establezca como edificable en las normas específicas de cada ámbito o sistema de ordenación.

2.5. - RETRANQUEOS A LINDEROS

El retranqueo o separación a lindero, es la distancia mínima y obligatoria entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo. El conjunto de los retranqueos conforman una franja de terreno libre e interior a la parcela, que se denominará retranqueo frontal, lateral o posterior, según sea el lindero respecto al cual se toma la referencia. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia y en todos sus puntos hasta el elemento transitable más saliente de la fachada, incluyendo volados, en su caso.

No tendrán la consideración de elemento computable a efectos del retranqueo las construcciones o elementos volados expresamente permitidos con tal propósito por estas normas, así como las construcciones auxiliares de jardín o no vinculados funcionalmente a la edificación, como barbacoas, juegos infantiles, pérgolas y los contenedores de protección de contadores e instalaciones de los servicios.

El retranqueo mínimo a cualquier lindero, excepto en los que se exija adosamiento según el sistema de ordenación aplicable, será igual a la mitad de la altura máxima permitida.

El retranqueo establecido por el correspondiente ámbito o sistema de ordenación para cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado, ni aun subterráneamente, salvo las excepciones que expresamente se determinen.

Cuando se exijan retranqueos a linderos y por desniveles del terreno una parcela deba terraplenarse sobre muros de contención que sobresalgan respecto a las parcelas colindantes, sobre la cota natural o de terreno preparado, en su caso, el retranqueo desde la edificación de tal parcela mas elevada hasta el lindero medianero se aumentara hasta una distancia igual al desnivel



total salvado por los muros de contención que, en ningún caso, tendrán una altura no superior a la establecida para la edificación.

Cuando sea exigible el retranqueo y por desniveles del terreno deba desmontarse una parcela dando lugar a muros de contención o cortes del terreno en los linderos, el espacio comprendido entre estos y la edificación se considerara como patio, que tendrá un ancho mínimo de un tercio de la altura de la edificación y no inferior a la exigida para el retranqueo correspondiente.

El espacio o franja afectada por el retranqueo frontal, con excepción de lo que pueda determinarse expresamente, deberá tratarse expresamente con alguna de las soluciones siguientes:

- Incorporación del espacio de retranqueo a la vía o espacio público, respetando su rasante claramente.
- Ajardinamiento mediante especies vegetales, colocando un cerramiento en la zona exterior.

El retranqueo exigible de edificaciones o instalaciones respecto al lindero con suelo exterior tendrá el mismo tratamiento que respecto a vía o espacio público, no pudiendo sobresalir el nivel del espacio o franja afectada por el retranqueo mas de 1,20 m de cualquier punto del suelo exterior inmediato a tal lindero. No se permiten patios ingleses en la franja de retranqueo citada.

2.6. - SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

La separación entre edificios es la distancia mínima entre sus fachadas, tanto se encuentren los edificios en una misma parcela como en distintas, colindantes o no.

La separación mínima desde una fachada o paramento vertical con ventanas desde un edificio a otro edificio, con ventanas o no, será igual a la altura máxima de coronación permitida para el más alto de ellos.

En el caso de fachadas sin ventanas o huecos, la separación entre edificios podrá reducirse a la semisuma de las alturas máximas de coronación permitidas.

3. - CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR EL EDIFICIO

Son las condiciones o limitaciones que determinan el espacio sobre el que se levanta el edificio o construcción dentro de la parcela.

Estas condiciones serán aplicables tanto a obras de nueva edificación como a las que supongan alteración de la ocupación del espacio interior de la parcela. Se regulan los aspectos

relativos a la ocupación de parcela por los edificios, ocupación del subsuelo, el coeficiente de ocupación y la superficie libre de parcela.



3.1. - OCUPACION

La ocupación, o superficie ocupada, es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la proyección de los planos de fachada sobre el plano un horizontal, en general el del terreno preparado.

En la citada proyección no se tendrán en cuenta las construcciones subterráneas en su totalidad ni los cuerpos o elementos volados, ni los patios interiores al citado perímetro.

La ocupación o superficie ocupada máxima para cada parcela se determina en las normas específicas.

Se entiende por superficie libre de parcela el área no ocupada por la edificación, en función de la aplicación de la condición de ocupación definida. En este espacio libre no puede construirse, al margen de lo estipulado expresamente como excepción.

3.2. - COEFICIENTE DE OCUPACION

El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie de ocupación máxima y la de la superficie total de la parcela.

Este coeficiente se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

El coeficiente de ocupación se determina como un índice máximo de ocupación que no puede ser superado en cada parcela del ámbito. En el caso de que la aplicación de otras condiciones normativas produzca una ocupación menor de la parcela que la fijada por aquel coeficiente, será de aplicación el menor valor obtenido.

4. - CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO

Las condiciones de aprovechamiento determinan el aspecto general de los edificios, regulando sus dimensiones aparentes y concretando el aprovechamiento o contenido del derecho de propiedad incardinado en la parcela y su espacio interior.

Estas condiciones serán aplicables tanto en las obras de nueva edificación como a las existentes que supongan alteración de su aspecto o aprovechamiento.



4.1. - SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable de parcela es la superficie máxima que puede ser construida en una parcela o área.

Este parámetro viene determinado por el planeamiento bien directamente, fijando el coeficiente de edificabilidad, o bien indirectamente, mediante el conjunto de condiciones de posición y forma.

4.2. - COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es la relación entre la superficie edificable que puede ser construida y la superficie del terreno al que se haga referencia, medida en proyección horizontal. El producto de este coeficiente por la superficie total de parcela sería la superficie máxima edificable. Este coeficiente se expresa en m² construidos.

La edificabilidad puede referirse a la superficie total del área o zona, incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos si aprovechamientos que han de quedar libres y de cesión obligatoria, que se considerara como edificabilidad bruta, o bien sobre la superficie de parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona o área una vez descontados los terrenos no edificables, coeficiente que se denominará edificabilidad neta.

4.3. - SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie edificada o construida por planta es la comprendida entre sus límites exteriores y referente a cada una de las plantas del edificio.

En el cómputo de la superficie edificada por planta se estará a los siguientes criterios:

- Se excluyen del cómputo citado los porches, soportales o plantas bajas aporricadas, las plantas diáfanos en una franja de 3 m de profundidad desde el plano de fachada y los patios interiores descubiertos.
- No computarán las superficies correspondientes a las cubiertas, transitables o no, de la edificación, siempre que en toda su superficie sirvan de techo a una planta o suelo y no tengan posibilidad de uso, sin estar a su vez techadas
- Las plantas sótano tampoco computaran en toda su superficie, excepto si se destinan a usos comerciales.
- Las plantas semisótano computarán al 50% en una franja situada a una distancia de 12 metros de cualquier fachada en la que exista posibilidad de practicar un hueco al



exterior de 0,60 m de alto. La superficie restante de la planta semisótano se considerará sótano y, por tanto, no computará.

- Las entreplantas computarán en su totalidad y siempre se consideraran vinculadas a la planta sobre cuyo ámbito se encuentren.
- Las plantas bajo cubierta inclinada computaran al 100% de la superficie cuya altura libre sea superior a 1,50 m y en un 50% en el resto de la superficie.
- Los cuerpos volados cerrados computarán al 100% de su superficie, si son semicerrados, en un 50%, y si son abiertos no computarán.
- Las terrazas entrantes respecto al plano de fachada computarán al 50% de la superficie situada en una franja de 1m de profundidad desde aquel plano, y en su totalidad en el resto de su fondo.
- Todas las demás plantas techadas computarán en un 100% de su superficie, incluso las partes destinadas a escaleras, ascensores o instalaciones.

4.4. - SUPERFICIE UTIL

La superficie útil de un edificio, construcción, planta o de cualquiera de sus elementos o partes, es la del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos del edificio y de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo, tales como terrazas, balcones, tendedores, y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm² y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

Por tanto la superficie edificada o construida vendría a ser la superficie útil correspondiente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos internos mencionados en el subapartado anterior e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianerías con cuerpos volados cerrados o semicerrados o terrazas entrantes, o de cuerpos volados abiertos.

5. - CONDICIONES DE ALTURA

Las condiciones de altura determinan el aspecto general, exterior e interior, de los edificios, regulando las dimensiones del volumen edificado y su espacio interior.



5.1. - ALTURA DE EDIFICACION

La altura de edificación o del edificio es la dimensión vertical de su parte aparente o sobresaliente del suelo en contacto con el edificio.

La altura se medirá en el plano de fachada entre la intersección del terreno preparado y la proyección, sobre aquel plano, de la cornisa o coronación del edificio, en su caso, incluyendo todas las construcciones por encima de la altura no toleradas.

La denominada cornisa o altura de cornisa es la intersección de la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta con la fachada o paramento exterior del edificio.

La denominada coronación o altura de coronación es la intersección del plano horizontal que se apoya en el nivel superior de los parapetos de protección de la cubierta o de la cumbre más alta del edificio con su fachada o paramento exterior.

La altura de edificación se expresará en número de plantas y en unidades métricas.

Computarán todas las plantas con cota de suelo sobre la parcela preparada, incluida la baja. Las plantas de sótano, semisótano y entreplanta no computarán a efectos de número de plantas pero sí como dimensión en altura, excepto en zonas de acceso a garajes en sótano, hasta 4 metros de anchura máxima, y cuando la altura se refiera al terreno.

Las plantas bajo cubierta inclinada no computarán como planta siempre que su volumen interior se emplee solo como cámara de aire aislante, sin destino o uso alguno distinto de las instalaciones técnicas del edificio, la pendiente del plano de cubierta no sobrepase 30°. En edificaciones con uso característico industrial en zonas o áreas exclusivamente industriales o de servicios, se admitirá el uso bajo la cubierta inclinada, siempre que no se aumente el número de plantas ni la edificabilidad permitida.

La altura de edificación respecto al terreno preparado será cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten las fachadas o paramentos verticales del edificio.

Cuando el desnivel entre alineaciones exterior e interior produzca la aparición de alguna planta, bien por debajo o por encima de la rasante de la vía pública respectiva, la fachada con frente a tal vía se medirá en su alineación exterior según la norma general de medición de altura.

No se admitirán desmontes continuos con altura superior a 6m. La distancia entre muros de contención adyacentes no será inferior a 4 m, debiendo encontrarse sus coronaciones bajo una pendiente inferior a 60° respecto a la horizontal.



5.2. - ALTURA DE EDIFICACION RESPECTO A VIA PUBLICA

La altura de edificación respecto a la vía pública se medirá en el punto medio de la línea de fachada de tal vía y la altura de cornisa, siempre que la diferencia de cotas altimétricas entre los puntos extremos de la alineación exterior o rasante oficial no supere 1,50 m. Esta diferencia se expresará en metros.

Si la diferencia entre los puntos extremos anteriormente definidos es superior a 1,50 m, la longitud de la alineación exterior se dividirá en el número de tramos necesarios para que la diferencia entre los niveles o cotas altimétricas de los extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 1,50 m. La altura de edificación se medirá en cada uno de los tramos, en la forma señalada anteriormente, y resolviendo las medianerías con escalón como en el siguiente párrafo.

En el caso de parcelas con frente a dos calles no adyacentes, incluyendo a espacios libres y manzanas sin alineaciones interiores definidas, la regulación de la altura afectara hasta la mitad de la manzana, midiéndose cada tramo con la altura permitida respectiva de la calle o manzana correspondiente. Cuando aparezcan medianerías al descubierto de mas de 3 m de alto, se abrirán huecos en el escalón, para lo que se retranqueara este 2 m como mínimo del lindero de la parcela vecina.

En el caso de parcelas con alineaciones interiores definidas y cuando la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior de manzana supere 3 m, la altura se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.

En las parcelas en esquina o chaflán la altura se medirá y aplicara siguiendo el método expuesto en este apartado, desarrollando las alineaciones exteriores de cada una de las fachadas.

5.3. - CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

Por encima de la altura de edificación máxima permitida solo se admitirá la construcción o instalación de los siguientes elementos:

- Antepechos, barandillas y remates ornamentales que no rebasaran en mas de 1,50 m la altura máxima autorizada.
- Los remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones análogas, que no sobresaldrán del plano que forme 45° desde el borde superior y en fachada del forjado de techo de la ultima planta, situado como máximo a 0,50 m de la altura de la cornisa, tanto respecto a las fachadas exteriores del edificio como a las de los patios. Tales remates no sobrepasaran mas de 3,50 m respecto a la altura máxima de edificación permitida o autorizada.

- Las vertientes de las cubiertas inclinadas, incluidas bajo aquel plano.
- Los depósitos de agua, piezas para tendido de ropa, instalaciones y chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y paneles de captación de energía solar, limitadas por el plano señalado.



5.4. - ALTURAS INTERIORES O DE PLANTAS

La altura de piso o planta es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, es decir, entre la cara superior del pavimento terminado de ambas plantas.

La altura libre de piso o planta 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.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,50 m. Se admite reducir tal altura hasta 2,20 m en locales destinados a baños y piezas complementarias mediante la colocación de falso techo. Bajo cubiertas inclinadas o escaleras podrá reducirse la altura libre hasta 2,00 m.

La altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m cuando se destine a locales abiertos al público.

La altura libre máxima de planta baja, en sistemas de ordenación de edificación cerrada o adosada será de 3,80 m

En los edificios de dominio público, las alturas de plantas serán libres. Cuando en sistemas de ordenación de edificación cerrada o adosada pueda aparecer una distorsión entre las alturas de planta de estos edificios y los privados, habrá de estudiarse la fachada de aquellos de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente la coherencia o compatibilidad de la solución con el entorno urbano.

CAPITULO III: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION

Las condiciones de calidad e higiene determinan garantizar la necesaria calidad constructiva, la adecuada dotación de las instalaciones y servicios y la salubridad exigibles en los edificios para su normal utilización por las personas.

Para ello, toda actividad constructiva deberá basarse en la aplicación de las soluciones necesarias para conseguir una suficiente estabilidad, una durabilidad adecuada y una correcta economía de mantenimiento de los materiales empleados y los oficios aplicables.

Las condiciones de calidad e higiene, incluyendo las que sean exigibles por la normativa específica, serán de aplicación en cualquier edificación o construcción.



1. - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Además de las condiciones exigidas en el bloque 7.4 de las Normas Subsidiarias, serán de aplicación las siguientes:

- Cumplirán las reglamentaciones vigentes en cuanto a condiciones higiénico sanitario, así como al Decreto 47/1991 de 25 de Marzo sobre Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas, además se establece con carácter complementario, lo siguiente:

- Todo espacio o local habitable, deberá disponer para ser considerado como tal, de huecos en algunas de sus fachadas, que den a espacios abiertos con una superficie de ventilación e iluminación equivalente como mínimo a 1/8 de la superficie.

- Quedan terminantemente prohibidos los vertidos directos al terreno, de las aguas residuales aunque sea con depuración particular de fosas sépticas, admitiéndose como único vertido de las aguas residuales, depuradas o no, el empalme a la red general de saneamiento.

- Queda prohibido en cualquier zona de área planificada el vertido de basuras, debiéndose evacuar exclusivamente a través de los servicios de recogida para su retirada del área o incineración.

- Las edificaciones que cuenten con instalaciones propias que produzcan humos en gran volumen o en condiciones propicias a causar molestias a los residentes propios o de edificaciones próximas, o pueden contaminar el ambiente deberán tomar las medidas adecuadas para su eliminación.

- Cualquier instalación pública o privada, que pueda producir molestias al exterior, tanto de tipo acústico (por encima de los 10 decibelios y siempre inferior a los 50 decibelios) como de desprendimiento o escape de gases, deberá contar con todas las protecciones necesarias antes de su puesta en marcha, para lo cual, tendrá que contar con la aprobación municipal específica, además de los oportunos permisos reglamentarios.



2. - CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS

2.1. - CONDICIONES DE AISLAMIENTO TERMICO

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones térmicas exigibles por las disposiciones legales vigentes y con este fin, el diseño, los materiales empleados y la solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la edificación NBE-CT/79.

2.2. - CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico exigibles por la normativa básica de la edificación vigente NBE-CA/88, con el fin de garantizar el debido aislamiento entre edificios y locales contiguos y, en general, de las piezas habitables respecto a las fuentes de posibles ruidos molestos.

2.3. - CONDICIONES DE ACONDICIONAMIENTO LUMINICO Y DE VENTILACION

Las edificaciones a los efectos de garantizar unas condiciones de acondicionamiento tanto lumínico como de ventilación deberán ajustarse a las condiciones exigibles por las disposiciones legales vigentes y con este fin el diseño de las mismas ha de cumplir los requisitos del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas, además de las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias al respecto en el Bloque 7.4 sobre condiciones de calidad e higiene de la edificación.

Todo local habitable o de trabajo en un edificio deberá disponer de una iluminación interior y exterior, soleamiento e iluminación natural, adecuados a las actividades previstas.

Cualquier local deberá tener una capacidad de ventilación o renovación de aire natural o forzada.

CAPITULO IV: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES TECNICAS Y SERVICIOS



1. - DOTACION DE AGUA POTABLE

Todo edificio contará en su interior con servicio de agua potable en condiciones adecuadas a las necesidades propias del uso. La red abastecerá a todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Las instalaciones deberán ajustarse a las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua, aprobadas por Orden de 9 de diciembre de 1975 y Orden territorial de 12 de abril de 1996 de desarrollo.

2. - DOTACION DE ENERGIA ELECTRICA

Todo edificio dispondrá de instalación eléctrica interior conectada a la red de suministro general o a sistema de generación adecuado, ajustada a las condiciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre, y sus Instrucciones Complementarias, de acuerdo con su uso y características.

3. - DOTACION DE INSTALACIONES DE EVACUACION

Todo edificio contara con red de evacuación de aguas residuales, debiendo justificarse la capacidad de la instalación según criterios indicados en la NTE-ISS/1973 de Instalaciones de Salubridad: Saneamiento, aprobada por Orden de 31 de julio de 1973.

Donde no exista red de alcantarillado, la evacuación de aguas residuales se ajustara a la NTE-ISA/1973 sobre Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado, aprobada por orden de 6 de marzo de 1973, y NTE-ISD/1974 sobre Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido, aprobada por orden de 9 de enero de 1974. En todo caso se cumplirán las exigencias del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

Para las instalaciones de evacuación de humos será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, su Reglamento, aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, así como la NBE-CPI/1996.

Todos los edificios en suelo urbano contarán con un local para la evacuación de residuos sólidos o basuras, excepto los de vivienda unifamiliar. Será de aplicación la Ley 42/1975, de 19 de

noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como su modificación por el Real Decreto Legislativo 1.163/1986, de 13 de junio.



4. - DOTACION DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES

Además de lo prescrito en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en su sección 5ª del Bloque 7.4, los edificios que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, deberán contar con las infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación conforme dictamina el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero.

5. - DOTACION DE APARATOS ELEVADORES

La instalación de ascensores o cualquier sistema de transporte mecánico de personas o cosas se ajustara a las disposiciones del Reglamento de Aparatos Elevadores, aprobado por Orden de 30 de junio de 1966, modificado por las de fecha 20 de julio de 1976, 24 de noviembre de 1981, al margen de cumplir los requisitos del Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran las medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

CAPITULO V: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACION

Además de las condiciones establecidas en el Bloque 7.5 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, será de plena aplicación la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la citada ley. Igualmente se estará a las exigencias del Real Decreto 556/198, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, y a las prescripciones de la NBE-CPI/96.

CAPITULO VI: CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO



Además de las condiciones establecidas en el Bloque 7.6 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, se estará a lo siguiente:

1.- DISPOSICIONES GENERALES

Las condiciones estéticas pretenden conseguir el mejor aspecto posible de la imagen del núcleo urbano y el entorno de actuación edificatoria, imponiendo a esta y a demás actos incidentes unas normas con unos objetivos precisos. Estas condiciones son de aplicación a cualquier actuación sujeta a licencia urbanística o que afecte a los bienes urbanos.

La composición, distribución y plástica de los edificios es libre, aunque ajustada a los siguientes criterios:

- a) Se tendrá en cuenta las especificaciones dadas en estas Normas.
- b) Se tendrá en cuenta las condiciones climáticas, soleamiento, dirección de vientos, etc... para la orientación de los edificios.
- c) Se procurará en la disposición de los edificios evitar que constituyan pantallas o barreras para las vistas, desde los que estén situados detrás de ellos.
- d) Se cuidará la elección de los materiales de fachada con el objeto de garantizar la durabilidad y el buen aspecto de las edificaciones, tanto en las plantas principales como en los elementos de cubierta y construcciones auxiliares sobre ella.
- e) Se cuidarán especialmente el tratamiento y uso de las cubiertas, debiéndose considerar como una fachada más del edificio, pues su vista se dominará desde las zonas de mayor cota.
- f) Los muros de contención serán de piedra vista y los muros interiores podrán tener un acabado ondulado para pintar en colores de la arquitectura tradicional canaria.
- g) En el caso de utilización de aluminios en carpinterías solo se permite el aluminio lacado o anodizado de color.
- h) El color de paramentos de fachadas de los edificios debe ser el natural de los materiales de acabado, cuando la nobleza de estos sea la apropiada. Cuando las superficies sean pintadas, se utilizarán, preferentemente, la gama de colores Canarios.