



Toma de conocimiento mediante  
orden departamental de

22 ENE. 2001

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR R2M  
DE  
CABO BLANCO  
ARONA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA  
TOMO I**

(ADAPTADO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL APROBADA EL 29-4-99 Y  
AL ACUERDO DE LA COTMAC DE APROBACIÓN INICIAL DE 9-3-2.000)

PROMOTOR  
HERMANOS CASTRO FARIÑA



## INDICE DE CONTENIDOS

### TITULO I. GENERALIDADES

#### CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- Artículo 1.1.1. Ambito territorial.
- Artículo 1.1.2. Objeto.
- Artículo 1.1.3. Vigencia.
- Artículo 1.1.4. Obligatoriedad.
- Artículo 1.1.5. Interpretación de los documentos.
- Artículo 1.1.6. Efectos de la aprobación del Plan.

#### CAPITULO II. NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVO.

Se estará a lo dispuesto por el PGOU

### TITULO II. NORMAS GENERALES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION

#### CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

- Artículo 2.1.1. Definición.
- Artículo 2.1.2. Capacidad de edificar.



## **CAPÍTULO 2**

### **CONDICIONES DE LA PARCELA**

**Artículo 2.2.1. Definición.**

**Artículo 2.2.2. Aplicación.**

**Artículo 2.2.3. Relación entre edificación y parcela.**

**Artículo 2.2.4. Segregación, agregación e indivisibilidad de parcelas.**

**Artículo 2.2.5. Linderos.**

**Artículo 2.2.6. Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.**

## **CAPÍTULO 3**

### **CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA**

**Artículo 2.3.1. Definición.**

**Artículo 2.3.2. Aplicación.**

**Artículo 2.3.3. Elementos de referencia.**

**Artículo 2.3.4. Referencias planimétricas de las parcelas.**

**Artículo 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno.**

**Artículo 2.3.6. Referencias de la edificación.**

**Artículo 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública.**

**Artículo 2.3.8. Separación a linderos. Prescripciones particulares.**

**Artículo 2.3.9. Retranqueo.**

**Artículo 2.3.10. Separación entre edificios.**

**Artículo 2.3.11. Fondo edificable.**

**Artículo 2.3.12. Area de movimiento de la edificación.**

## **CAPÍTULO 4.**

### **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**



**Artículo 2.4.1. Definición.**

**Artículo 2.4.2. Aplicación.**

**Artículo 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada.**

**Artículo 2.4.4. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.**

**Artículo 2.4.5. Coeficiente de ocupación.**

**Artículo 2.4.6. Superficie libre de parcela.**

**Artículo 2.4.7. Preparación de la parcela.**

## **CAPÍTULO 5**

### **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

**Artículo 2.5.1. Definición.**

**Artículo 2.5.2. Aplicación.**

**Artículo 2.5.3. Superficie edificada por planta.**

**Artículo 2.5.4. Superficie edificada total.**

**Artículo 2.5.5. Superficie edificable.**

**Artículo 2.5.6. Coeficiente de edificabilidad.**

## **CAPÍTULO 6**

### **CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Generales.**

**Artículo 2.6.1. Definición.**

**Artículo 2.6.2. Aplicación.**

**Artículo 2.6.3. Altura de edificación.**

**Artículo 2.6.4. Sótanos.**

**Artículo 2.6.5. Entreplantas.**



**Artículo 2.6.6. Aticos.**

**Artículo 2.6.7. Altura de plantas.**

**Artículo 2.6.8. Altura reguladora máxima.**

**Artículo 2.6.9. Construcciones por encima de la altura.**

**Artículo 2.6.10. Altura mínima.**

**Artículo 2.6.11. Tipos de edificación.**

## **CAPÍTULO 7**

### **CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 2.7.1. Definición.**

**Artículo 2.7.2. Aplicación.**

#### **SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de Calidad.**

**Artículo 2.7.3. Calidad de las construcciones.**

**Artículo 2.7.4. Aislamiento térmico y acústico.**

**Artículo 2.7.5. Barreras antihumedad.**

#### **SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.**

**Artículo 2.7.6. Local o Pieza habitable.**

**Artículo 2.7.7. Piezas habitables en plantas sótano.**

**Artículo 2.7.8. Ventilación.**

**Artículo 2.7.9. Iluminación artificial.**

**Artículo 2.7.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.**

**Artículo 2.7.11. Viviendas interiores.**

**Artículo 2.7.12. Superficies y características mínimas.**



## **SECCIÓN TERCERA: Condiciones Higiénicas de los patios.**

**Artículo 2.7.13. Patios.**

**Artículo 2.7.14. Anchura de patios.**

**Artículo 2.7.15. Medición de la altura de los patios.**

**Artículo 2.7.16. Dimensión de los patios de parcela cerrados**

**Artículo 2.7.17. Luces rectas en patios.**

**Artículo 2.7.18. Patios de parcela abiertos.**

**Artículo 2.7.19. Patios Mancomunados.**

**Artículo 2.7.20.- Patios Ingleses.**

**Artículo 2.7.21. Cota de pavimento.**

**Artículo 2.7.22. Acceso a patios.**

**Artículo 2.7.23. Construcciones en los Patios de Parcela.**

**Artículo 2.7.24. Cubrición de patios.**

**Artículo 2.7.25. Tipos de Patio de Manzana.**

## **CAPÍTULO 8**

### **CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 2.8.1. Definición.**

**Artículo 2.8.2. Aplicación.**

### **SECCIÓN PRIMERA: Dotación de agua.**

**Artículo 2.8.3. Dotación de agua potable.**

**Artículo 2.8.4. Dotación de agua caliente.**



## **SECCIÓN SEGUNDA: Energía eléctrica.**

**Artículo 2.8.5. Energía eléctrica.**

**Artículo 2.8.6. Cuarto de contadores y controles.**

**Artículo 2.8.7. Puesta a Tierra.**

**Artículo 2.8.8. Combustible.**

**Artículo 2.8.9. Energías Alternativas.**

## **SECCIÓN TERCERA: Dotaciones de comunicación.**

**Artículo 2.8.10. Telefonía.**

**Artículo 2.8.11. Radio y Televisión.**

## **SECCIÓN CUARTA: Servicios de Evacuación.**

**Artículo 2.8.13. Evacuación de aguas pluviales.**

**Artículo 2.8.14. Evacuación de aguas residuales. Vertidos.**

**Artículo 2.8.15. Evacuación de humos y vahos.**

**Artículo 2.8.16. Evacuación de residuos sólidos.**

## **SECCIÓN QUINTA: Instalaciones de confort.**

**Artículo 2.8.17. Instalación de clima artificial.**

**Artículo 2.8.18. Aparatos elevadores.**

## **SECCIÓN SEXTA: Aparcamientos y Garajes en los edificios.**

**Artículo 2.8.19. Dotación de aparcamiento.**



**Artículo 2.8.20. Soluciones para la dotación de aparcamiento**

**Artículo 2.8.21. Plaza de aparcamiento.**

**Artículo 2.8.22. Garajes.**

**Artículo 2.8.23. Accesos a los garajes.**

**Artículo 2.8.24. Altura libre de garajes.**

**Artículo 2.8.25. Escaleras en los garajes.**

**Artículo 2.8.26. Ventilación de garajes.**

**Artículo 2.8.27. Aparcamiento en los espacios libres.**

**Artículo 2.8.28. Utilización de los garajes.**

**Artículo 2.8.29. Desagües.**

**Artículo 2.8.30. Prevención de incendios.**

## **CAPÍTULO 9**

### **CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

**Artículo 2.9.1. Definición.**

**Artículo 2.9.2. Aplicación.**

**Artículo 2.9.3. Accesos a las edificaciones.**

**Artículo 2.9.4. Señalización en los edificios.**

**Artículo 2.9.5. Circulación interior.**

**Artículo 2.9.6. Escaleras.**

**Artículo 2.9.7. Rampas.**

**Artículo 2.9.8. Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

**Artículo 2.9.9. Prevención de incendios.**

**Artículo 2.9.10. Condiciones especiales en garajes y talleres.**

**Artículo 2.9.11. Prevención contra el rayo.**

## **CAPÍTULO 10**

### **CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE**





**Artículo 2.10.1. Definición.**

**Artículo 2.10.2. Aplicación.**

**Artículo 2.10.3. Compatibilidad de actividades.**

**Artículo 2.10.4. Lugares de observación de las condiciones.**

**Artículo 2.10.5. Emisión nocivas y perturbaciones eléctricas.**

**Artículo 2.10.6. Transmisión de ruido.**

**Artículo 2.10.7. Vibraciones.**

**Artículo 2.10.8. Deslumbramientos.**

**Artículo 2.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.**

**Artículo 2.10.10. Vertidos Industriales.**

## **CAPÍTULO 11**

### **CONDICIONES DE ESTETICA**

**Artículo 2.11.1. Definición.**

**Artículo 2.11.2. Aplicación.**

**Artículo 2.11.3. Condiciones Generales de Estética Urbana.**

**Artículo 2.11.4. Fachadas.**

**Artículo 2.11.5. Tratamiento de las plantas bajas.**

**Artículo 2.11.6. Soportales, Porches y Galerías.**

**Artículo 2.11.7. Instalaciones en la fachada.**

**Artículo 2.11.8. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.**

**Artículo 2.11.9. Elementos volados. Definición y condiciones generales.**

**Artículo 2.11.10. Cornisas y Aleros.**

**Artículo 2.11.11. Marquesinas.**

**Artículo 2.11.12. Portales y Escaparates.**

**Artículo 2.11.13. Toldos.**



**Artículo 2.11.14. Anuncios.**

**Artículo 2.11.15. Banderines.**

**Artículo 2.11.16. Medianerías.**

**Artículo 2.11.17. Cerramientos.**

**Artículo 2.11.18. Protección del arbolado.**

**Artículo 2.11.19. Jardines en patios de manzana.**

**Artículo 2.11.20. Jardines delanteros.**

### **TITULO III**

## **NORMAS GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION**

### **CAPITULO 1**

#### **DETERMINACIONES GENERALES**

**Artículo 3.1.1. Definición.**

**Artículo 3.1.2. Aplicación.**

**Artículo 3.1.3. Clasificación de los usos.**

**Artículo 3.1.4. Usos permisibles.**

**Artículo 3.1.5. Diferentes usos de un mismo edificio.**

### **CAPITULO 2**

#### **USO RESIDENCIAL**

**Artículo 3.2.1. Definición y clases.**

**Artículo 3.2.2. Aplicación.**

#### **SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de la Vivienda Familiar.**

**Artículo 3.2.3. Condiciones Generales.**

**Artículo 3.2.4. Programa de la vivienda.**

**Artículo 3.2.5. Dotación para personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.**

**Artículo 3.2.6. Dotación de Aparcamiento.**



**SECCIÓN SEGUNDA: Residencia Comunal.**

**Artículo 3.2.7. Condiciones de aplicación.**

### **CAPÍTULO 3**

#### **USO INDUSTRIAL COMPATIBLE**

**Artículo 3.3.1. Definición y clases..**

**Artículo 3.3.2. Aplicación.**

**Artículo 3.3.3. Industria Compatible.**

**SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de la Industria.**

**Artículo 3.3.4. Aislamiento de las construcciones.**

**Artículo 3.3.5. Dimensiones de los locales.**

**Artículo 3.3.6. Circulación interior.**

**Artículo 3.3.7. Dotación de Aparcamiento.**

**SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de los Talleres Industriales.**

**Artículo 3.3.8. Condiciones de aplicación.**

**SECCIÓN TERCERA: Condiciones de los Talleres Domésticos.**

**Artículo 3.3.9. Condiciones de aplicación.**



## **CAPÍTULO 4**

### **USO TERCIARIO COMPATIBLE**

**Artículo 3.4.1. Definición y clases.**

**Artículo 3.4.2. Aplicación.**

**Artículo 3.4.3. Terciario compatible.**

#### **SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de Hospedaje Ordinario no Turístico.**

**Artículo 3.4.4. Condiciones Generales.**

**Artículo 3.4.5. Aparcamiento.**

#### **SECCIÓN SEGUNDA: Dimensiones del Comercio.**

**Artículo 3.4.6. Dimensiones.**

**Artículo 3.4.7. Comercio compatible.**

**Artículo 3.4.8. Circulación interior.**

**Artículo 3.4.9. Escaleras.**

**Artículo 3.4.10. Aseos.**

**Artículo 3.4.11. Aparcamientos.**

**Artículo 3.4.12. Sótanos Comerciales.**

**Artículo 3.4.13. Pasajes Comerciales.**

**Artículo 3.4.14. Almacenes de Productos Alimentarios.**

#### **SECCIÓN TERCERA: Condiciones de las Oficinas.**

**Artículo 3.4.15. Oficinas compatibles.**

**Artículo 3.4.16. Altura libre de pisos.**



**Artículo 3.4.17. Aseos.**

**Artículo 3.4.18. Aparcamientos.**

**Artículo 3.4.19. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.**

#### **SECCIÓN CUARTA: Condiciones de las Salas de Reunión.**

**Artículo 3.4.20. Condiciones de aplicación.**

### **CAPÍTULO 5**

#### **USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**Artículo 3.5.1. Definición y clases.**

**Artículo 3.5.2. Aplicación.**

**Artículo 3.5.3. Alcance de la calificación dotacional.**

**Artículo 3.5.4. Compatibilidad de usos de equipamiento.**

**Artículo 3.5.5. Sustitución de los equipamientos existentes**

**Artículo 3.5.6. Unidades integradas de equipamiento.**

**Artículo 3.5.7. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.**

#### **SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Particulares.**

**Artículo 3.5.8. Equipamiento Docente.**

**Artículo 3.5.9. Equipamiento de Ocio.**

**Artículo 3.5.10. Equipamiento Deportivo.**

**Artículo 3.5.11. Establecimientos de Comercio Básico.**

**Artículo 3.5.12. Servicios de la Administración.**

**Artículo 3.5.13. Instalaciones para la Policía.**

**Artículo 3.5.14. Desarrollo de los servicios infraestructurales.**

**Artículo 3.5.15. Ejecución de los servicios infraestructurales.**

**Artículo 3.5.16. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.**



## **CAPÍTULO 6**

### **USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES**

#### **SECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales.**

**Artículo 3.6.1. Definición.**

**Artículo 3.6.2. Aplicación.**

#### **SECCIÓN SEGUNDA: Red Viaria.**

**Artículo 3.6.3. Jerarquización de la Red Viaria.**

**Artículo 3.6.4. Magnitudes características del viario.**

**Artículo 3.6.5. Condiciones de diseño.**

**Artículo 3.6.6. Pavimentación de las vías públicas.**

**Artículo 3.6.7. Calles compartidas.**

**Artículo 3.6.8. Carril reservado al transporte público.**

**Artículo 3.6.9. Servicios del automóvil.**

## **CAPÍTULO 7**

### **USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES**

**Artículo 3.7.1. Definición y clases.**

**Artículo 3.7.2. Condiciones generales.**

**Artículo 3.7.3. Parques Urbanos.**

**Artículo 3.7.4. Parques deportivos, culturales y recreativos.**

**Artículo 3.7.5. Jardines.**



**Artículo 3.7.6. Areas ajardinadas.**

**Artículo 3.7.7. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.**

**Artículo 3.7.8. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.**

## **TITULO IV**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA**

#### **CAPITULO PRELIMINAR:**

**Artículo 4.0.1. Definición.**

#### **CAPITULO 1**

##### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE TIPOLOGIA RESIDENCIAL CERRADA**

**Artículo 4.1.1. Definición, ámbito y uso característico.**

**Artículo 4.1.2. Parcela mínima.**

**Artículo 4.1.3. Alineaciones y Rasantes exteriores.**

**Artículo 4.1.4. Chaflanes.**

**Artículo 4.1.5. Fondo edificable máximo.**

**Artículo 4.1.6. Posición respecto a la alineación exterior.**

**Artículo 4.1.7. Altura máxima.**

**Artículo 4.1.8. Edificios de esquina o con varias fachadas.**

#### **CAPITULO 2**

##### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE TIPOLOGIA RESIDENCIAL ABIERTA**

**Artículo 4.2.1. Definición, ámbito y uso característico.**



**Artículo 4.2.2. Parcela mínima.**

**Artículo 4.2.3. Altura máxima.**

**Artículo 4.2.3. Ocupación.**

**Artículo 4.2.4. Separaciones a linderos y retranqueo.**

**Artículo 4.2.5. Separaciones entre edificaciones.**

**Artículo 4.2.6. Configuración y tratamiento de los espacios libres.**

**Artículo 4.2.7. Remodelación del volúmen.**

## **TITULO V**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO I.**

##### **DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.**

**Artículo 5.1.1. Requisitos para poder edificar.**

**Artículo 5.1.2. Ejecución del Planeamiento.**

**Artículo 5.1.3. Estudios de Detalle.**

**Artículo 5.1.4. Proyectos de Urbanización.**

**Artículo 5.1.5. Obligaciones, cargas y compromisos del Promotor. (Art. 84 L.S. y 46 R.P.)**

## **TITULO VI**

### **FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA**





## TITULO I. GENERALIDADES

### CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

#### **Artículo 1.1.1.- Ambito territorial.**

El ámbito de actuación del Plan Parcial del Sector R2m, viene definido en la Modificación Puntual del Plan General de Arona, aprobada por la CUMAC el 29 de abril de 1.999 y abarca el siguiente área:

- Terreno erial de 146.042.918 m<sup>2</sup> situado en Cabo Blanco, que limita al Norte con el núcleo urbano de Casas Viejas, al Oeste y Sur con la carretera comarcal Tf - 6226 y al Este con el núcleo urbano de Cabo Blanco y la Barriada de La Galga.

#### **Artículo 1.1.2.- Objeto.**

Constituye el objeto de este Plan, el desarrollo del sector descrito en el Art. 1.1.1 de conformidad con las determinaciones establecidas al respecto en el planeamiento municipal vigente.

En él se establecen las condiciones generales de tramitación y ejecución de las futuras obras, se califica el suelo entre los distintos usos por razón al régimen jurídico urbanístico aplicable y se establecen las condiciones de aprovechamiento del Suelo, cara a su incorporación al desarrollo urbano.

Las Ordenanzas, regulan detalladamente el uso que puede hacerse de los distintos tipos de suelo, bien sea, con fines edificatorios o de su acondicionamiento como espacio libre o dotacional, así como, la forma en que deberán ejecutarse las infraestructuras.



### Artículo 1.1.3.- Vigencia.

La entrada en vigor del presente Plan Parcial, se producirá, el día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias y su vigencia, será indefinida.

La alteración de su contenido, podrá llevarse a cabo mediante REVISION del mismo o MODIFICACION de alguna o algunas de sus determinaciones.

La "**revisión**" conlleva la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del Plan o de la calificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto al propuesto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sobre la ordenación.

La "**modificación**" ha de entenderse- como una categoría residual que engloba todos los casos de alteración de determinaciones del Plan, no encuadrables en la "**revisión**" en cuanto dicha alternación lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.

En resumen, la "**revisión**" hay que entenderla como un replanteamiento global o, cuanto menos sustancial del plan en su conjunto, y la "**modificación**" como la alteración de elementos concretos del mismo.



#### **Artículo 1.1.4.- Obligatoriedad.**

La obligatoriedad de subordinar cualquier tipo de iniciativa urbanística o edificatoria a este Plan afecta tanto a los entes públicos como a los privados, por lo que cualquier tipo de incompatibilidad con el mismo sólo podrá ser resuelta por los cauces establecidos en la Ley de Suelo, es decir, su modificación o revisión.

#### **Artículo 1.1.5.- Interpretación de los documentos.**

1. Para facilitar su uso rutinario, las Normas Urbanísticas se han redactado en la forma más simple que permiten la variedad de materias a tratar y la necesidad de adaptación a los conceptos terminología de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Si con motivo de tal pretensión simplificadora, resultasen lagunas normativas o se suscitasen cuestiones de interpretación, estas deben resolverse en base a la Memoria del Plan, cuyo contenido es pleno a tales efectos.

Los planos de ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como como trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazas a tramas) precisiones superiores el error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguientes orden;

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita, Normas Urbanísticas y Memoria.
- Planos.



- Regularidad y/ o continuidad de las trazados.
- Criterios generales de planeamiento.
- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuran en los planos.

2. Cualquier interpretación de Ordenanzas que lleve implícita cambios en la superficie edificable, en la densidad de viviendas por hectárea, en la altura de la edificación, en la red viaria pública y cualquier otra análoga, se entenderá como modificación del Plan, y por tanto, deberá tramitarse como tal.

3. En todos aquellos aspectos, no específicamente regulados por estas Ordenanzas o en las de la Modificación Puntual del Plan General relativa a este Sector, serán de aplicación con carácter subsidiario o complementario en su caso, las Normas Generales del Plan General vigente.

Cuando alguna determinación de estas Ordenanzas resulte restrictiva respecto de la correspondiente Norma General del planeamiento superior, prevalecerá la Normativa del Plan Parcial.

#### **Artículo 1.1.6.- Efectos de la aprobación del Plan.**

La entrada en vigor del Plan, le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.

## **CAPITULO II.**

### **NORMAS DE INDOLE ADMINISTRATIVO.**

#### **Artículo 1.2.1.- Contenido y alcance.**



En este capítulo se establece el régimen jurídico al que habrán de sujetarse los actos administrativos que el Plan regula.

Todo ello se entenderá comprendido dentro de los límites asignados a los planes parciales por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y sin perjuicio de la vigencia de cualesquiera otras disposiciones generales que sean de aplicación.

El Ayuntamiento en el ejercicio de su competencia legal, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas que pudieran plantearse, con arreglo a los criterios, de interpretación establecidos en el Artículo 1.1.5.

#### **Artículo 1.2.2.- Consultas y Cédula urbanística.**

Todos los documentos del Plan Parcial serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento facilitará a quien la solicite documentalmente las condiciones de cualquiera de las parcelas comprendidas dentro del ámbito del Plan.

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior deberá venir acompañada, si así lo estima la Corporación, de un plano de emplazamiento a escala no menor a 1:2.000, con referencia puntos localizables.

#### **Artículo 1.2.3.- Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, además de los supuestos contemplados en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Servicios de las



Corporaciones Locales y los artículos 2 y 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, los actos relacionados en el Artículo 111 del Plan General.

#### **Artículo 1.2.4.- Condiciones para el otorgamiento de licencias.**

El otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 178 y 188 y concordantes de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, así como en el Artículo 113 de la Normativa Urbanística del Plan General .

#### **Artículo 1.2.5.- Cumplimiento de las condiciones de la licencia.**

El propietario o promotor de la edificación proyectada viene obligado al cumplimiento estricto de las condiciones en que le hayan sido concedidas las licencias tanto de edificación como de excavación y abancalamiento de la parcela.

En caso contrario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar las obras necesarias para conseguir la adecuación de la obra o del terreno en su caso a las condiciones prescritas en la licencia.

#### **Artículo 1.2.6.- Obligaciones del titular de la licencia.**

La licencia de obra obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes previstos en estas Normas, a lo siguiente:

- Al abono de los derechos de licencia establecidos por el Ayuntamiento.
- Comunicar la proximidad de servicios públicos (agua, electricidad, alcantarillado, etc ... ), cuando los hubiera.
- Reparar o abonar los daños que ocasionara, como consecuencia de las obras, en vías a servicios públicos.



### **Artículo 1.2.7.- Suspensión de obras sin licencia.**

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionado en esta Normativa se efectuasen sin licencia, el Alcalde o sus delegados dispondrán la paralización de las obras.

En el caso de que fuese posible la concesión de la licencia, por adecuarse los actos realizados a las determinaciones previstas en estas Normas, el propietario se verá obligado a solicitar la licencia correspondiente, con arreglo a los requisitos exigidos por esta Normativa, no pudiendo continuar las obras hasta tanto ésta le haya sido concedida.

Asimismo, se verá obligado a abonar los gastos y daños que hubiera podido ocasionar, además de la sanción que por aplicación del régimen de disciplina urbanística pudiera resultar procedente.

Cuando la obra realizada no se ajuste al planeamiento vigente, la Administración municipal acordará su demolición a cargo del interesado, sin perjuicio de la instrucción del expediente sancionador a que hubiere lugar.

### **Artículo 1.2.8.- Contenido de la solicitud de licencia.**

Las solicitudes de licencia se formularán mediante instancia dirigida a la alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente.

En ella se consignarán los datos personales, así como la situación de la parcela e índole de la actividad, obra o instalación para la que se pretende la licencia.



Esta deberá ir acompañada del proyecto redactado por los técnicos competentes, que defina suficientemente el contenido del acto de uso del suelo o edificación para el que se solicita la licencia, y su correcta adecuación en todos sus extremos a esta Normativa.

El proyecto Técnico, si lo hubiera, deberá presentarse por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

#### **Artículo 1.2.9.- Protección de la legalidad urbanística.**

1.- Es competencia de la Administración el control y la calificación de las infracciones, sin perjuicio de la que le corresponde a los Tribunales de Justicia

2.- La Administración municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuanto datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo al de reposición.

#### **Artículo 1.2.10.- Infracciones urbanísticas y su sanción.**

1.- Toda actuación que contradiga el Plan o el planeamiento urbanístico de rango superior en vigor, podrá dar lugar a:

a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal ilegal.





c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubiere incurrido.

d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2.- Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos competentes y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas, sin perjuicio de las reglas de conexión y compatibilidad que se contienen en los artículos siguientes.

3.- En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de dichas medidas.

4.- Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo o en las Normas y Ordenanzas de este Plan, sujeta a sanción conforme a la determinado en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Ley Territorial de Disciplina Urbanística de acuerdo con la tipificación que en dichos textos legales se establece.

A estos efectos y por lo que este Plan hace referencia, tendrán el carácter de graves, las infracciones que constituyan incumplimientos de las Normas sobre desmontes, abancalamiento, taludes, parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, superficie edificable, y situación de las edificaciones, infraestructuras y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como las actuaciones que pudieran provocar daños



irreparables a bienes de interés público salvo que en el expediente sancionador correspondiente, se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos.

5.- Las responsabilidades personales, reglas para la aplicación de las sanciones si hubiera lugar, así como la competencia, procedimiento, prescripciones y en general, la protección de la legalidad urbanística, se regirá en todos sus extremos por el Reglamento de Disciplina Urbanística de la vigente Ley del Suelo, y la Ley Territorial de Disciplina Urbanística.



## TITULO II.

### NORMAS GENERALES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION

#### CAPÍTULO 1

#### DETERMINACIONES GENERALES

##### **Artículo 2.1.1.- Definición.**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

##### **Artículo 2.1.2.- Capacidad de edificar.**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por su calificación urbanística, y por la adquisición del derecho a edificar, y está sometida a licencia municipal.

##### **Artículo 2.1.3.- Clases de condiciones.**

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Capítulos que siguen, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.



- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones medioambientales.
- j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse, tanto en obras de nueva edificación, como en obras de reestructuración total.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones de uso al que se destinen el edificio o los locales.

## CAPÍTULO 2

### CONDICIONES DE LA PARCELA

#### **Artículo 2.2.1.- Definición.**

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

#### **Artículo 2.2.2.- Aplicación.**

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación, y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la ficha particular correspondiente a la manzana en la que se ubica.

#### **Artículo 2.2.3.- Relación entre edificación y parcela.**



Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

#### **Artículo 2.2.4.- Segregación, agregación e indivisibilidad de parcelas.**

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual que la que en su caso, esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

#### **Artículo 2.2.5.- Linderos.**

1. Linderos 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 el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

#### **Artículo 2.2.6.- Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.**

1. En el suelo urbano no podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo urbano



aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

- a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el presente Plan Parcial y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones de gestión que fija este Plan, sus instrumentos de desarrollo y la legislación urbanística aplicable.
- c) Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por este Plan.
- d) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de urbanización que a continuación se señalan, según se actúe por el sistema de Urbanización Normal, o a través del de Urbanización Diferida:

- En el Sistema de Urbanización Normal:

Que esté ejecutada la urbanización de la etapa, polígono o unidad de actuación con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- En el Sistema de Urbanización Diferido:



Haber completado al menos la fase mínima inicial que la Ley citada establece, esto es, explanación de viales, materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillos, y suministro de agua y energía.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación particular de la zona en que se localicen.

### **CAPÍTULO 3**

#### **CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA**

##### **Artículo 2.3.1.- Definición.**

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

##### **Artículo 2.3.2.- Aplicación.**

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación para todas las obras de edificación previstas en el Plan Parcial.

##### **Artículo 2.3.3.- Elementos de referencia.**

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

##### **Artículo 2.3.4.- Referencias planimétricas de las parcelas.**



Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) Linderos: definidos en el Artículo 2.2.5.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
- c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la misma.

#### **Artículo 2.3.5.- Referencias altimétricas del terreno.**

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.





### **Artículo 2.3.6.- Referencias de la edificación.**

En la regulación del Plan Parcial se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.
  
- b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.
  
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
  
- d) Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.
  
- e) Planta Baja: planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

### **Artículo 2.3.7.- Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública.**

1. Respecto a las alineaciones exteriores, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:



a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea de edificación, definida respecto a la alineación exterior.

#### **Artículo 2.3.8.- Separación a linderos. Prescripciones particulares.**

1. La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno.

#### **Artículo 2.3.9.- Retranqueo.**

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.



2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo habrá de optar necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro. En este supuesto deberá respetarse las condiciones de arbolado establecidas con carácter general para el jardín delantero en el Artículo 2.11.20.

b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.11.17 y 2.11.20. y en la ficha particular de manzana.

#### **Artículo 2.3.10.- Separación entre edificios.**

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en la normativa particular se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos. Como norma general se establece que la separación entre edificios habrá de ser de 6 m

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

#### **Artículo 2.3.11.- Fondo edificable.**



Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. Se establece mediante una dimensión concreta o mediante la definición de alineaciones interiores de manzana.

#### **Artículo 2.3.12.- Area de movimiento de la edificación.**

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

### **CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 2.4.1.- Definición.**

Las condiciones de ocupación son las que precisan la posición de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

#### **Artículo 2.4.2.-- Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación, y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada manzana según la normativa propia de la del uso a que se destine y de la tipología edificatoria. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.



### **Artículo 2.4.3.- Ocupación o superficie ocupada.**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en estas Normas.

### **Artículo 2.4.4.- Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.**

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
  - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
  - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

### **Artículo 2.4.5.- Coeficiente de ocupación.**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable. Se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, se concluyese una ocupación menor, será este valor el que prevalezca.



#### **Artículo 2.4.6.- Superficie libre de parcela.**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar.

#### **Artículo 2.4.7.- Preparación de la parcela.**

Cuando la preparación de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior, cuya altura hubiere de ser igual a tres (3) metros, se aplicarán las siguientes condiciones:

- i) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
- ii) Los desmontes, con independencia de su talud se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a un metro y medio (1,5), ni la altura de cada muro será normalmente superior a tres (3) metros.
- iii) Se tendrá en cuenta que la edificación habrá de cumplir las condiciones del artículo 2.3.8, relativa a separación a linderos.

## **CAPÍTULO 5**

### **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

#### **Artículo 2.5.1.- Definición.**



Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

#### **Artículo 2.5.2.- Aplicación.**

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación, y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación al uso a que se destine, y el lugar en que se ubique. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

#### **Artículo 2.5.3.- Superficie edificada por planta.**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición el supuesto previsto en el artículo 2.7.24, aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma, sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales y funcionales en cubierta, tales como caja de escalera, cuartos de lavado y similares, hasta una superficie equivalente al 20 % de la superficie de planta, la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.



3. Los sótanos se excluirán del cómputo de la superficie edificada.

4. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en el artículo 2.11.9. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

#### **Artículo 2.5.4.- Superficie edificada total.**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, con las excepciones del artículo 2.5.3.

#### **Artículo 2.5.5.-Superficie edificable.**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una manzana, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y altura sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) El valor absoluto.

#### **Artículo 2.5.6.- Coeficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia, medida en proyección horizontal.





2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: El coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de manzana, polígono o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables, como los espacios libres públicos o privados.

b) Edificabilidad neta: El coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de manzana, polígono o unidad de ejecución de la que se han deducido las superficies no edificables.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que prevalezca.

## CAPÍTULO 6

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

#### SECCIÓN PRIMERA: Condiciones Generales.

##### Artículo 2.6.1.- Definición.

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios, y se regulan mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

##### Artículo 2.6.2.- Aplicación.



Las condiciones de volumen y forma son aplicables a las obras de nueva edificación.  
Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine.

### **Artículo 2.6.3. Altura de edificación.**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.
2. Salvo prescripciones de la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:
  - a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos, destinados a garaje u otros usos autorizados, el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
  - b) Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior, considerada al pie de la vertical de que se trate.

### **Artículo 2.6.4. Sótanos.**

1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de cien (100) centímetros de alto sobre el nivel de suelo exterior definitivo.

Esta mayor altura computará a efectos de medición de la Altura Reguladora Máxima, de conformidad con el esquema adjunto.



2. La altura libre interior de sótanos no será inferior a doscientos veinticinco centímetros.
  
3. El número total de sótanos no podrá exceder con carácter general de uno (1). Este número podrá elevarse en los casos en que se demuestre su necesidad para cumplir las exigencias de aparcamientos.
  
4. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable, salvo en lo dispuesto en el punto 1 de este artículo..

#### **Artículo 2.6.5. Entreplantas.**

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o piso. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base
  
2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta, no serán nunca inferiores a doscientos (200) centímetros.

#### **Artículo 2.6.6. Plantas retranqueadas.**

Se considera planta retranqueada la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.

Estas plantas sólo se admitirán cuando estén expresamente autorizados por la normativa particular de manzana, en las condiciones que al respecto se señalen.



El retranqueo se efectuará en los casos en que estén autorizados por la normativa particular, desde la alineación interior de mazana, de forma que en fachada de calle aparecen como una planta más. Deberán quedar comprendidos por debajo de un plano trazado por el borde superior, en la fachada posterior, del forjado techo de la planta inferior, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

#### **Artículo 2.6.7. Altura de plantas.**

1. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja, no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) metros.

2. La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos veinticuatro (324) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público, o la misma que en el apartado anterior cuando se destine a otros usos.

3. La altura máxima se establecen en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticinco (325) centímetros para las demás, medidas de techo a techo.

No obstante, y mediante la aplicación del parámetro de "altura reguladora máxima", las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador, y no se exceda el número de plantas autorizadas, ni se las dote de altura inferior a la mínima.

4. Cuando por aplicación de la norma anterior, la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos



permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas.

5. En edificación abierta podrán excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada, cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de superficie edificable.

#### **Artículo 2.6.8. Altura reguladora máxima.**

Se determinará por referencia a la Normativa correspondiente del PGOU.

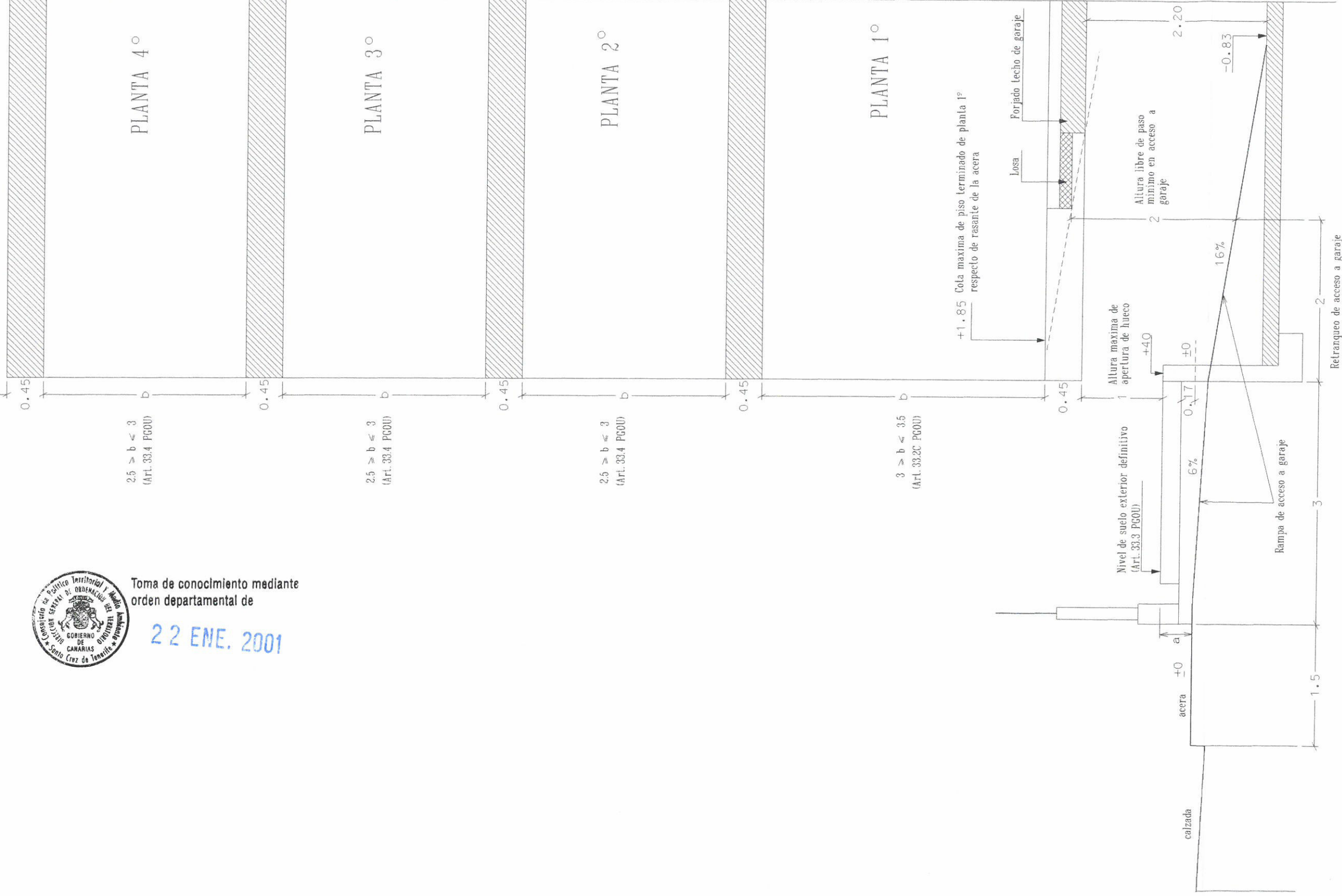
#### **Artículo 2.6.9. Construcciones por encima de la altura.**

Se regularan por la Normativa del PGOU. (Modificación Puntual aprobada por la CUMAC el 6 de febrero de 1.970.



Toma de conocimiento mediante orden departamental de

22 ENE. 2001



$2.5 > b \leq 3$   
(Art. 33.4 PGOU)

$2.5 > b \leq 3$   
(Art. 33.4 PGOU)

$2.5 > b \leq 3$   
(Art. 33.4 PGOU)

$3 > b \leq 3.5$   
(Art. 33.2C PGOU)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
DEMARCAACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO  
041255 12.DIC.00  
**VISADO**

LEYENDA

a = ± 0.40

a = Altura maxima de acondicionamiento exterior definitivo de jardin delantero

A.R.M. SIN PLANTA SOTANO  $3.5 \cdot 0.45 + (3 \cdot 0.45) \cdot 2 \cdot 3 = 13.85m$

A.R.M. CON PLANTA SOTANO  $0.40 + 1 \cdot 0.45 + (2.55 \cdot 0.45) \cdot 2 \cdot 2.55 = 10.40m$

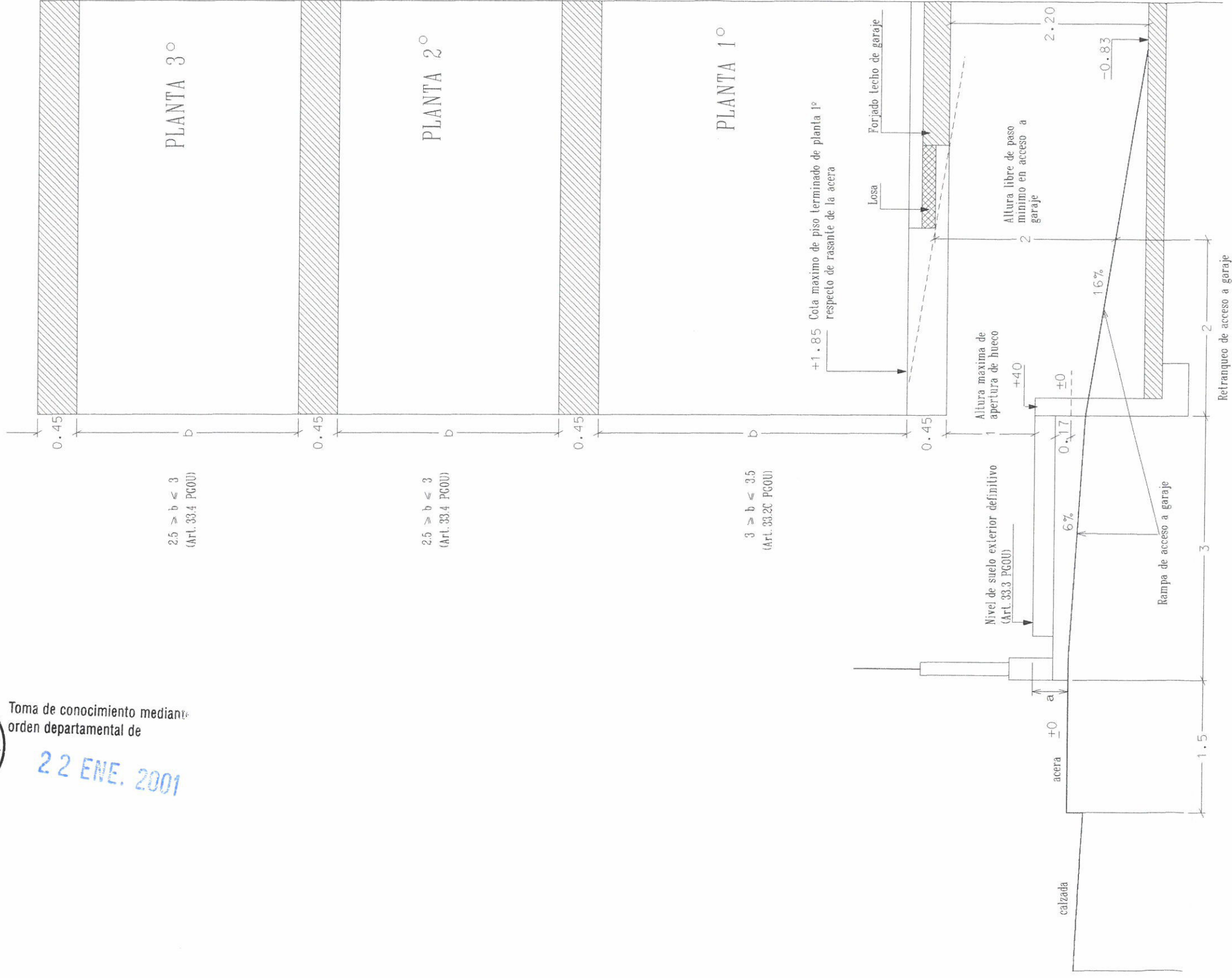
ESQUEMA DE DETERMINACION DE ALTURA REGULADA  
Y ACONDICIONAMIENTO A RASANTE EXTERIOR VIARIA

E= 1:50



Toma de conocimiento mediante orden departamental de

22 ENE. 2001



$2.5 > b < 3$   
(Art. 33.4 PCOU)

$2.5 > b < 3$   
(Art. 33.4 PCOU)

$3 > b < 3.5$   
(Art. 33.2C PCOU)

LEYENDA

$\bar{a} = \pm 0.40$

$a$  = Altura máxima de acondicionamiento exterior definitivo de jardín delantero

A.R.M. SIN PLANTA SOTANO  $3.5 \cdot 0.45 \cdot 3 + 0.45 \cdot 3 = 10.40m$

A.R.M. CON PLANTA SOTANO  $0.40 + 1 \cdot 0.45 + 2.55 \cdot 0.45 + 2.55 = 7.40m$

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
DEMARCAACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO  
041255 12.DIC.00  
VISADO

ESQUEMA DE DETERMINACION DE ALTURA REGULADA  
Y ACONDICIONAMIENTO A RASANTE EXTERIOR VIARIA

E= 1:50



### **Artículo 2.6.10. Altura mínima.**

No podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para cada manzana de edificación cerrada, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

En las zonas de edificación abierta no se establecen condiciones mínimas.

### **Artículo 2.6.11. Tipos de edificación.**

En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos, o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

#### **ZONA 2.- MANZANAS CON DOS FRENTES DE CASAS ORDENADAS.**

a) **Edificación cerrada:** Se entiende por tal la edificación adosada a los colindantes, conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que, en su caso, se establezca mediante la definición de alineaciones interiores en los planos de ordenación. En función de la existencia o no de retranqueo respecto de la alineación exterior, se distinguen los siguientes tipos:

a-1) **Edificación cerrada sin retranqueo a la alineación exterior.**

a-2) **Edificación cerrada con retranqueo respecto de la alineación exterior.** En este caso, el retranqueo, que tendrá una dimensión mínima de tres metros, se destinará obligatoriamente a jardín delantero, en las condiciones establecidas en los art. 2.11.17 y 2.11.20





## ZONA 5. BLOQUES AISLADOS.

b) **Edificación abierta:** Es aquella que ocupa parcialmente su parcela, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

b-1) **Edificación abierta alineada a vial:** Es aquella en la que los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela, y sólo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al cincuenta por ciento (50%) de sus posibilidades, podrán disponerse otros cuerpos o bloques en el interior de la parcela. En esta tipología no es preceptivo el retranqueo frontal, salvo que así lo establezca la normativa particular.

b-2) **Edificación abierta de libre composición:** Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo b-1) podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela. La ordenación propuesta deberá justificarse en los términos que establece el artículo 2.11.3.

La separación entre edificaciones se establece con carácter general en una distancia mínima de seis (6) metros.

En la edificación abierta de libre composición, serán precisos el retranqueo a la alineación exterior y las separaciones a linderos que las ordenanzas particulares concreten, con un mínimo absoluto de tres (3) metros para todos los casos.

## CAPÍTULO 7

### CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 2.7.1. Definición.



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

#### **Artículo 2.7.2. Aplicación.**

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

### **SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de Calidad.**

#### **Artículo 2.7.3. Calidad de las construcciones.**

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

#### **Artículo 2.7.4. Aislamiento térmico y acústico.**

1. Las construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente. A tal fin, deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.



2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico, o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

3. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.

#### **Artículo 2.7.5. Barreras antihumedad.**

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

### **SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.**

#### **Artículo 2.7.6. Local o Pieza habitable.**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas, y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.



2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en la siguiente continuación:

- a) Dar fachada a vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir, además, las condiciones del artículo 2.7.8 sobre superficie de huecos y ventilación.

3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales que cuenten con instalación de clima artificial conforme a lo dispuesto en el artículo 2.8.17, y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

#### **Artículo 2.7.7. Piezas habitables en plantas sótano.**

1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.
2. En plantas de sótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene y se utilicen conforme a lo dispuesto en el Art. 33.3.b del PGOU.



### **Artículo 2.7.8. Ventilación.**

1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:
  - a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
  - b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del Artículo 2.7.6.
2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un séptimo (1:7) de la de la planta del local, cuando se trate de una edificación destinada a uso residencial ordinario, y un cuarto (1:4) cuando la edificación se destine uso residencial turístico.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su ventilación.

### **Artículo 2.7.9. Iluminación artificial.**

Sin perjuicio de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local ordinario podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (60) lux, medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

### **Artículo 2.7.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.**

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios para su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.



### **Artículo 2.7.11. Viviendas interiores.**

1. Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las mismas condiciones que se fijan para las separaciones a linderos en áreas de edificación aislada, además de las condiciones de seguridad establecidas en el artículo 2.9.3.

2. El frente mínimo de cualquier vivienda a los espacios a que se refiere el apartado anteriores será de cuatro (4) metros.

### **Artículo 2.7.12. Superficies y características mínimas.**

Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor para las viviendas de protección oficial (V.P.O.), y, en todo caso, las del artículo 3.2.4.

## **SECCIÓN TERCERA: Condiciones Higiénicas de los patios.**

### **Artículo 2.7.13. Patios.**

1. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

a) Patio de parcela o de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:

a.1) Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.

a.2) Patios abiertos a fachadas.



a.3) Patios abiertos a patios de manzana.

a.4) Patios mancomunados.

b) Patio de manzana: es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio único no edificado o edificado conforme a su regulación específica.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

#### **Artículo 2.7.14. Anchura de patios.**

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados.

#### **Artículo 2.7.15. Medición de la altura de los patios.**

La altura de patio H se medirá desde el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva.

#### **Artículo 2.7.16. Dimensión de los patios de parcela cerrados**



1.- La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio, medida en la forma indicada en el Artículo 2.7.15, y no inferior a tres (3) metros.

2.- Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a la quinta parte de la altura H, ó de dos y medio (2,5) metros.

3.- En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

4.- Los patios adosados a los linderos con las otras fincas, cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el artículo 2.7.19.

#### **Artículo 2.7.17. Luces rectas en patios.**

Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos del apartado 2 del artículo anterior, podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres (3) metros.

#### **Artículo 2.7.18. Patios de parcela abiertos.**

1. Se permiten los patios abiertos a la fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:





- a) Que el lado de fachada del patio abierto tenga como mínimo cuatro (4) metros.
  - b) Que la profundidad no sea mayor que la anchura.
  - c) No dejar muros de contigüidad al descubierto.
  - d) Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.
2. Los patios abiertos a espacio libre interior o patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:
- a) La abertura no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio, ni será menor de tres (3) metros.
  - b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.
  - c) Si la profundidad es mayor que aquella dimensión, el ancho mínimo de la abertura será la cuarta parte de la altura.

#### **Artículo 2.7.19. Patios Mancomunados.**

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:
  - a) La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes del otorgamiento de la licencia.



- b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres (3) metros.
- d) El patio resultante cumplirá las condiciones que se han establecido para cada tipo.
- e) Cuando a pesar de cumplirse la condición anterior, por no coincidir exactamente los lados de los patios, queden zonas de uno de ellos que no correspondan con el otro patio, estas zonas deberán cumplir el artículo 2.7.18.
- f) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima. Sobre éstos, se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros, medidos desde la rasante del patio más bajo.

#### **Artículo 2.7.20.- Patios Ingleses.**

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

#### **Artículo 2.7.21. Cota de pavimento.**

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un metro veinte (1,20) por encima o por debajo del de cualquiera de los locales que abran huecos a él.

#### **Artículo 2.7.22. Acceso a patios.**



Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

#### **Artículo 2.7.23. Construcciones en los Patios de Parcela.**

1. No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas particulares de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

#### **Artículo 2.7.24. Cubrición de patios.**

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior a un cuarto (1/4) de la superficie total del patio y una superficie de iluminación en planta igual o superior a dos tercios (2/3) de la superficie del patio.

#### **Artículo 2.7.25. Tipos de Patio de Manzana.**

1. En función de los usos o construcciones autorizados por el planeamiento, los patios de manzana podrán ser de tres tipos.

a) Patios de Tipo A:

Son aquéllos en los que no se permite ningún tipo de edificación.

b) Patios de Tipo B:



Son aquéllos en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-piso de la planta baja de la edificación que conforma el patio.

c) Patios de Tipo C:

Son aquéllos en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-techo de la planta baja de la edificación que conforma el patio.

2. No se permitirán huecos de ventilación o accesos a garajes en los patios de manzana por los que pueda propagarse a las fachadas interiores de éstos el fuego originado en aquéllos.

## CAPÍTULO 8

### CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

#### Artículo 2.8.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al uso y destino que tienen previsto.

#### Artículo 2.8.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación, y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.



2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal, o las que el Ayuntamiento promulgue.

## **SECCIÓN PRIMERA: Dotación de Agua.**

### **Artículo 2.8.3. Dotación 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 a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima de reserva equivalente a trescientos cincuenta (350) litros por habitante o usuario (Reserva correspondiente a dos días de consumo).

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, tanto de consumo, como de riego. El suministro se realizará a través de la red de la urbanización acoplada a la red municipal.

4. En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención. El Ayuntamiento podrá modificar en cualquier momento las características técnicas de dichas instalaciones para el mejor funcionamiento del servicio, debiendo adaptarse las construcciones en el plazo que al efecto se señale.



#### **Artículo 2.8.4. Dotación de agua caliente.**

1. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

### **SECCIÓN SEGUNDA: Energía eléctrica.**

#### **Artículo 2.8.5. Energía eléctrica.**

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general, o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1973.

#### **Artículo 2.8.6. Cuarto de contadores y controles.**

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores, se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública, con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad en óptimas condiciones de conservación.

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.



### **Artículo 2.8.7. Puesta a Tierra.**

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

### **Artículo 2.8.8. Combustible.**

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustible quedará completamente definida en los proyectos correspondientes, debiendo cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, y las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Las calderas y quemadores contarán con filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la legislación sectorial y sus normas de desarrollo reglamentario.

### **Artículo 2.8.9. Energías Alternativas.**

Los proyectos de nueva construcción justificarán el tipo de energía que propongan, en relación a la posibilidad de utilizar energía solar u otras fuentes alternativas, previendo, en su caso, espacios y condiciones técnicas adecuadas para la ubicación de una instalación receptora suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Tanto si se proyecta la instalación, como si solamente se prevé su posibilidad futura, se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas



de especial salvaguarda ambiental o sometidas a determinaciones específicas conservación por la legislación sectorial o por la planificación urbanística y territorial.

### **SECCIÓN TERCERA: Dotaciones de comunicación.**

#### **Artículo 2.8.10. Telefonía.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

#### **Artículo 2.8.11. Radio y Televisión.**

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Tanto en el caso anterior, como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### **Artículo 2.8.12. Servicios Postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.





## **SECCIÓN CUARTA: Servicios de Evacuación.**

### **Artículo 2.8.13. Evacuación de Aguas Pluviales.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes y colectores interiores las haga llegar al alcantarillado urbano o depósito particular de almacenamiento .
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse a un pozo absorbente o, eventualmente, por debajo de la acera hasta la cuneta.

### **Artículo 2.8.14. Evacuación de Aguas Residuales. Vertidos.**

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación, sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.
2. La evacuación de aguas residuales domiciliarias, deberá acometer forzosamente a la red de alcantarillado por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. Mientras dure el período transitorio de acoplamiento de la red de la urbanización a la red general municipal, el vertido se realizará a pozo absorbente a través de la fosa séptica, mediante la realización del desvío correspondiente. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.



4. Todo vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas o degradar el dominio público hidráulico, habrá de someterse a los sistemas de tratamiento adecuados a la naturaleza de la actividad que los produzca, y requiere autorización administrativa, que ha de ser emitida por el Consejo Insular de Aguas, bajo las condiciones que se establecen en el presente Reglamento. Esta autorización no exime de la necesidad de obtener las demás autorizaciones y concesiones legalmente exigibles.

5. Cuando el vertido pueda dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si un estudio hidrogeológico previo demostrase la inocuidad del vertido.

6. Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la correspondiente autorización del vertido.

Se incorporarán condiciones específicas a las autorizaciones o licencias relativas al establecimiento de actividades susceptibles de degradar el dominio público hidráulico, entendiendo por tales aquellas cuyos procesos pueden afectar negativamente al dominio público hidráulico y su entorno. En esta categoría se incluyen especialmente la evacuación de residuos mediante acumulación, enterramiento o creación de vertederos de sustancias sólidas en el suelo, canteras, excavaciones, y otras de análoga naturaleza.

7. En cualquier caso, los vertidos cumplirán las normas establecidas en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.



#### **Artículo 2.8.15. Evacuación de Humos y Vahos.**

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables, y siempre que se adopte una solución estética adecuada, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación, para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones legales o reglamentarias sobre contaminación atmosférica estén vigentes en cada momento.

#### **Artículo 2.8.16. Evacuación de Residuos Sólidos.**



1. La eliminación de los residuos sólidos urbanos deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, la vegetación, la fauna, la calidad del aire y de las aguas y, en general, todo lo que pueda atentar contra los seres vivos, los recursos naturales y calidad ambiental del lugar donde viven.

2. Los productores o poseedores de residuos sólidos urbanos deberán tratarlos adecuadamente, adoptando en su tratamiento, transporte y vertido las medidas de seguridad adecuadas a la naturaleza, toxicidad o peligrosidad de su contenido, y poniéndolos a disposición del Ayuntamiento, o de las personas o Administraciones Públicas en las condiciones que determinen las Ordenanzas municipales, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos (PIRS) y, en su caso, las normas legales y reglamentarias aplicables por razón de la materia o actividad.

Deberá acreditarse, en cualquier caso, la inscripción en el Registro de Productores de Residuos Tóxicos de la Comunidad Autónoma de Canarias

3. Sin perjuicio del deber de los productores o poseedores de residuos de informar al Ayuntamiento sobre el origen, cantidad y características especiales de residuos que puedan producir trastornos en su tratamiento y transporte, cuando el Ayuntamiento considere que los residuos sólidos presentan características que los hagan tóxicos y peligrosos, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes, exigirá al productor, poseedor o gestor de los residuos que, previamente a su recogida y tratamiento, realice un tratamiento adecuado para eliminar o reducir en lo posible esas características, y adopte las medidas preventivas idóneas para garantizar la seguridad y la calidad ambiental de los seres vivos, de los recursos naturales, de los bienes culturales y del paisaje.



Los trituradores de basuras o residuos con vertidos a la red de alcantarillado podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal correspondiente y la correspondiente autorización de vertido, de conformidad con lo establecido en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

4. Cuando se trata de productores, poseedores o gestores de residuos sólidos industriales, de la construcción o de características especiales por su toxicidad o peligrosidad, el Ayuntamiento podrá imponer la obligación de constituir depósitos o vertederos propios adecuados a la naturaleza de los residuos o proceder a su eliminación, de acuerdo con lo establecido en estas Normas y en la legislación sectorial.

5. Prevalecerán, en todo caso, sobre las disposiciones contenidas en las presentes Normas, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos. Complementariamente, regirán las disposiciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, la normativa autonómica y sus normas de desarrollo reglamentario.

## **SECCIÓN QUINTA: Instalaciones de Confort.**

### **Artículo 2.8.17. Instalación de Clima Artificial.**

1. Siempre que sea posible, se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso, y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje general del entorno en que se ubique.



2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos, y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa legal o reglamentaria sobre su funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse mediante chimenea hasta la cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros, y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

#### **Artículo 2.8.18. Aparatos Elevadores.**

1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, escaleras mecánicas, y otros apartados elevadores de personas o cosas, cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

2. Habrán de cumplimentarse rigurosamente los requisitos mínimos de accesibilidad establecidos por el artículo 8 de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

3. La instalación de ascensores se justificará por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función al número de plantas servidas. Todos ellos



serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros, siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro, ni pendiente superior al diez por ciento (10%), de tal modo que sea .

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa con la escalera, directamente o a través de zonas comunes de circulación.

4. Se podrán instalar montacoches cuando así convenga a la solución de la dotación de aparcamientos.

## **SECCIÓN SEXTA: Aparcamientos y Garajes en los Edificios.**

### **Artículo 2.8.19. Dotación de Aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales en los que resulte necesario, en función de las normas reguladoras de su uso (Título III), dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de aparcamiento o, incluso, relevar de su cumplimiento, en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento, y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Alternativamente, podrá aceptarse su compensación con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.



3. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

#### **Artículo 2.8.20. Soluciones para la dotación de aparcamiento**

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados libres o edificados, bien en la propia parcela, o en otra parcela de la misma propiedad, si ello resultase compatible con la correspondiente normativa de zonal, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

2. Cuando el Ayuntamiento, en atención a lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, considere cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

#### **Artículo 2.8.21. Plaza de aparcamiento.**

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones, según el tipo de vehículo que se prevea:

<b>TIPO DE VEHICULO</b>	<b>L O N G I T U D</b> (mts)	<b>LATITUD</b> (mts)
Vehículos de dos ruedas :	2,5	1,5
Automóviles grandes:	5,0	2,5
Automóviles ligeros:	4,5	2,2
Industriales ligeros:	5,7	2,5





Industriales grandes:

9,0

3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación, incluyendo las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

#### **Artículo 2.8.22. Garajes.**

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En la planta de cubierta, siempre que no resulte visible desde el entorno.
- c) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de la parcela.
- d) En edificios exclusivos.

#### **Artículo 2.8.23. Accesos a los garajes.**

1. Los garajes colectivos y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos sus accesos al exterior, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%), y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho



espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar en nada su configuración. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial, y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Podrá denegarse la autorización de los accesos a los garajes, cuando se produzca alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de cinco (5) metros de la intersección perpendicular de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros, o en otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.

c) Con ancho superior a tres (3) metros en aceras públicas.

3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%), y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, ampliada en las curvas hasta donde sea necesario, con un radio de curvatura, medida también en el eje, superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.



4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas, y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la de personas, con anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

En los garajes de menos de doscientos (200) metros cuadrados, el acceso tendrá una anchura superior a tres (3) metros, debiendo establecerse la misma diferencia de nivel de entre la zona de vehículos y la de personas.

5. Los garajes de superficie superior a los seiscientos (600) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

En este supuesto, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional, y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción



superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

11. Se autorizará la mancomunidad de garajes.

12. Los accesos se situarán, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

13. En los edificios cuya fachada de frente a la carretera TF-6226, los accesos desde garajes colectivos a la misma, deberán tener las dimensiones interiores suficientes para facilitar el giro del vehículo en la zona de garaje, de manera que su incorporación a la carretera se realice siempre de manera frontal. En los supuestos de garajes de capacidad inferior a cinco plazas, se admite la realización del giro en la zona de retranqueo frontal de la edificación, siempre que la puerta de acceso al garaje tenga una dimensión no inferior a cuatro (4) metros.

#### **Artículo 2.8.24. Altura libre de garajes.**

La altura libre de los garajes será, como mínimo, de doscientos veinticinco (225) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta doscientos diez (210) en puntos localizados de paso de instalaciones.

#### **Artículo 2.8.25. Escaleras en los garajes.**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de noventa (90) centímetros.

#### **Artículo 2.8.26. Ventilación de garajes.**



1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, y estarán alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora, y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio establecer un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados.

2. En edificios mixtos, en los que las plantas bajas se destinen a garaje, no se autorizará la ventilación natural por fachada, salvo que por la especial configuración



de los volúmenes se justifique que no existe riesgo de propagación de incendio a los huecos de las plantas superiores.

#### **Artículo 2.8.27. Aparcamiento en los espacios libres.**

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana de Tipo A, según su definición en el artículo 2.7.25, más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquéllos. En esta superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### **Artículo 2.8.28. Utilización de los garajes.**

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

#### **Artículo 2.8.29. Desagües.**

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

#### **Artículo 2.8.30. Prevención de incendios.**

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención de incendios. A tal efecto será de aplicación la Norma CPI-91.



## CAPÍTULO 9

### CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

#### **Artículo 2.9.1. Definición.**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas, mediante requisitos en las características de los edificios.

#### **Artículo 2.9.2. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación, y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. En todo caso, cumplirán las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación, y que serán prevalentes respecto de disposiciones menos restrictivas contenidas en estas Normas.

#### **Artículo 2.9.3. Accesos a las edificaciones.**

1. Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles, y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.



2. 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 en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

3. Salvo lo dispuesto en el artículo 2.8.23 para los garajes, el acceso a usos distintos del residencial será independiente del correspondiente a este último.

4. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento diez (110) centímetros, con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

5. Los accesos cumplirán, en todo caso, las disposiciones y requisitos exigidos en los artículos 7 y siguientes de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 2.9.4. Señalización en los edificios.**

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas con limitación o movilidad reducidas, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las





personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.

2. Deberán instalarse los elementos de señalización adecuados para personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas, en los términos dispuestos por la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

3. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, pudiendo revisar su estado y comportamiento en cualquier momento.

#### **Artículo 2.9.5. Circulación interior.**

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo, en el que deberá poderse inscribir un círculo de ciento ochenta (180) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de



comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor, no tendrá una anchura inferior a ciento veinte (120) centímetros.

b) En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas, deberá poderse inscribir un círculo de ciento veinte (120) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.

c) En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.

d) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a cien (100) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento veinte (120) centímetros.

e) La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

3. Los espacios de circulación interior cumplirán, en todo caso, las disposiciones y requisitos exigidos en los artículos 7 y siguientes de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 2.9.6. Escaleras.**

1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.



Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintiséis (26) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de noventa (90) centímetros en los tramos rectos o ciento diez (110) en las curvas. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

2. Las escaleras interiores de viviendas privadas unifamiliares o interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a setenta (70) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintitrés (23) centímetros o la altura de peldaño superior a veinte (20) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros.

Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado,



y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta tres (3) plantas se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escalera. En este caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50).
  
- b) La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del recinto de la escalera.
  
- c) La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera.

#### **Artículo 2.9.7. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

#### **Artículo 2.9.8. Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

1. Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas, en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, y cumplimentando rigurosamente los requisitos dimensionales y funcionales adecuados para garantizar su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, en los términos de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y sus normas de desarrollo reglamentario.



2. En defecto de mandato legal o reglamentario más específico, se reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a la entrada de dimensiones mínimas de trescientos (300) por quinientos (500) centímetros, siguiéndose respecto a la edificación las siguientes normas:

a) Los accesos deberán ejecutarse sin peldaños, situando la puerta de entrada al nivel de la calle y los ascensores en las condiciones del Artículo 2.8.18.

b) En el resto de la edificación y espacios sirvientes, se preferirán las rampas a los escalones. Serán de suelo duro y antideslizante, con pendiente no superior al once por ciento (11%) en interiores, ni al ocho por ciento (8%) en exteriores, disponiendo rellanos por cada ciento ochenta (180) centímetros de desnivel a salvar. Su anchura libre no será inferior a un (1) metro, o a ciento ochenta (180) centímetros si son de doble circulación. La longitud mínima de los rellanos será de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) El ancho de paso de cualquier hueco no será inferior a ochenta (80) centímetros. Las puertas podrán abrirse con una sola mano y en los ascensores serán telescópicas.

d) Las cabinas de ascensores tendrán unas dimensiones mínimas de ciento diez (110) por ciento cuarenta (140) centímetros.

e) Los pasillos interiores de uso público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros.

f) Se dispondrán aseos que permitan el giro en un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro, dotados de asideros en las piezas sanitarias y lavamanos situados a ochenta (80) centímetros de altura.



### **Artículo 2.9.9. Prevención de incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91, y cuantas normas legales o reglamentarias estuvieran vigentes en la materia.
2. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine la Normativa vigente, o en su defecto los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.
3. Salvo los supuestos del artículo 3.4.15, los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso residencial, deberán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.
4. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso residencial, deberán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.
5. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
6. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, debiendo guardarse especial rigor en la exigencia de cumplimiento de estas Normas en



edificios públicos o de concurrencia pública y en los establecimientos turísticos, tanto alojativos, como de oferta complementaria de ocio.

7. Lo establecido en estas Normas se entiende sin perjuicio de la prevalencia de las normas legales y reglamentarias sobre prevención de incendios y protección civil, o de las instrucciones técnicas y circulares emitidas por el órgano competente, y de las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias (PLATECA).

#### **Artículo 2.9.10. Condiciones especiales en garajes y talleres.**

En los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

##### **A) Constructivas:**

- a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura. Los proyectos correspondientes especificarán la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores, justificando adecuadamente el cumplimiento de la normativa vigente.
- b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas



blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa minutos y estancas al humo.

Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) De ventilación:

Se cumplirán las condiciones del artículo 2.8.26.

C) En los medios de iluminación:

La iluminación artificial de los garajes y talleres se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones legales y reglamentarias e instrucciones técnicas vigentes sobre la materia.

D) Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferente mente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de mil (1.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados adicionales.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará





dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de control de caducidad e instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Si los locales tuvieran tres (3) plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

d) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos (200) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar materiales que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.).

Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.



e) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

#### **Artículo 2.9.11. Prevención contra el rayo.**

Cuando por la altura o posición emergente de una edificación, o por la presencia de grandes masas metálicas u otras circunstancias en sus inmediaciones existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### **Artículo 2.9.12. Prevención de las caídas.**

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa (90) centímetros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

## **CAPÍTULO 10**

### **CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE**

#### **Artículo 2.10.1. Definición.**



Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, siendo objetivo prioritario de la edificación la consecución de la máxima calidad ambiental para sus usuarios y su mejor integración en el entorno natural o edificado en que se ubique.

### **Artículo 2.10.2. Aplicación.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

### **Artículo 2.10.3. Compatibilidad de actividades.**

1. En el ámbito del Plan solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.



2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### **Artículo 2.10.4. Lugares de observación de las condiciones.**

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:



a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro exterior del local, o de la parcela si la actividad es única, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

#### **Artículo 2.10.5. Emisión nocivas y perturbaciones eléctricas.**

1. Las actividades susceptibles de generar emisiones nocivas para la salud de las personas, animales y el medio ambiente o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

3. En todo caso, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Real Decreto 138/1989, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento sobre Perturbaciones Radioeléctricas e interferencias.

#### **Artículo 2.10.6. Transmisión de ruido.**

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dbA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 2.10.4. o en el domicilio del vecino más afectado por



molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

**LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR**

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (dbA)	
	DIA	NOCHE
	Actividad industrial y Servicios urbanos no administrativos	70
Actividades comerciales Residencia	65	55
Servicios terciarios no comerciales Equipamiento no sanitario	55	45

**LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS  
LOCALES**

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (dbA)	
	DIA	NOCHE



Equipamiento sanitario	45	35
Sanitario y Bienestar Social	25	20
Cultural y Religioso	30	30
Actividad industrial y		
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Equipamiento:		
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Hospedaje	40	30
Servicios		
Oficinas	45	30
Terciarios :		
Comercio	55	55
Piezas habitables,		
excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Residencial:		
Zonas de acceso		
común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dbA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores puntas accidentales.

2. El Ayuntamiento podrá detallar el régimen de protección contra el ruido a través de la correspondiente Ordenanza, modificando los límites señalados en determinadas zonas en las que sea preciso mantener valores más restrictivos, así como aquellos otros en que pueda producirse una tolerancia justificada en supuestos excepcionales. Se



aplicarán, en todo caso, las disposiciones legales y reglamentarias estatales autonómicas vigentes en cada momento.

#### **Artículo 2.10.7. Vibraciones.**

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 2.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Las vibraciones medidas en Pals ( $V_{pals} = 10 \log. 3.200 A^2 N^3$  siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

#### **LIMITE DE VIBRACIONES**

<b>LUGAR</b>	<b>VIBRACION (Vpals)</b>
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

#### **Artículo 2.10.8. Deslumbramientos.**

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 2.10.4., no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.





### **Artículo 2.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 2.10.4.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.
4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

### **Artículo 2.10.10. Vertidos Industriales.**

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.



2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la vigente Ordenanza sobre el Uso de la Red de Alcantarillado Sanitario.

3. En cualquier caso, se cumplirán las normas sobre tratamiento y vertido contenidas en el en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

## **CAPÍTULO 11**

### **CONDICIONES DE ESTETICA**

#### **Artículo 2.11.1. Definición.**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen exterior de las edificaciones y complejos turísticos.

#### **Artículo 2.11.2. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

#### **Artículo 2.11.3. Condiciones Generales de Estética Urbana.**



1. El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción externa de la edificación deberá contar con su aprobación.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades.

#### **Artículo 2.11.4. Fachadas.**

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.
2. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.
3. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa hayan de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.



#### **Artículo 2.11.5. Tratamiento de las plantas bajas.**

1. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.
2. Las obras de reforma o menores que se concreten a las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

#### **Artículo 2.11.6. Soportales, Porches y Galerías.**

En las condiciones del artículo 2.5.3. podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

En porches, el desarrollo paralelo a la vía pública de ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre. Estos porches y los pasajes que comuniquen entre sí dos calles en línea recta podrán quedar abiertos. En los demás casos se requerirán cancelas para su cerramiento nocturno a cargo de la comunidad.

#### **Artículo 2.11.7. Instalaciones en la fachada.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.



2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

#### **Artículo 2.11.8. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.**

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector y del cómputo de su superficie con arreglo al apartado 5 del artículo 2.5.3., con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:

a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos que deberán ser necesariamente acristalados en el cuarenta por ciento (40%) al menos de su superficie de fachada. Su vuelo máximo será el autorizado por la normativa de zona o sector, y en su defecto, de uno veinte (1,2) metros.

b) Son cuerpos volados abiertos los balcones o balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja. Su vuelo, respecto a la fachada, no será superior a ochenta (80) centímetros.



Se entiende por balconada el balcón común a varios huecos. No excederá en más de treinta (30) centímetros el ancho de los huecos extremos, con igual limitación de vuelo que el balcón propiamente dicho.

c) Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores. Tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie de fachada acristalada o sin cerramiento fijo y su vuelo máximo estará limitado de igual modo que el de los cuerpos cerrados.

2. En patios de manzana sólo se permiten vuelos abiertos, salvo lo que disponga la normativa particular. En los patios de parcela y en calles o peatonales de anchura inferior a seis (6) metros no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.

3. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

4. Se entiende por **plano límite lateral del vuelo** el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados. Este plano quedará separado de la finca contigua una longitud no inferior al saliente ni a ochenta (80) centímetros.

5. Se entiende por **plano límite frontal del vuelo** el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo que limita el vuelo de cualquier tipo de cuerpo volado.

6. Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta situada sobre la baja, excepto cuando exista jardín delantero o se trate de una zona de viviendas unifamiliares en que podrán autorizarse desde el techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.



7. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, estos serán necesariamente paralelos a los planos límite, si no coincidentes con ellos. Cuando queden delimitados por otras superficies, estas serán necesariamente simétricas respecto al eje del hueco o huecos.

#### **Artículo 2.11.9. Elementos volados. Definición y condiciones generales.**

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc, no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### **Artículo 2.11.10. Cornisas y Aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

#### **Artículo 2.11.11. Marquesinas.**

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo en caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro.



2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de techo de la planta baja.

#### **Artículo 2.11.12. Portales y Escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

#### **Artículo 2.11.13. Toldos.**

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 2.11.13, apartado 1.

#### **Artículo 2.11.14. Anuncios.**

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.





b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en edificios catalogados sometidos a normativa de protección, más que las placas de metal pulido sobrepuestas directamente a la fachada o carteles a base de letras sueltas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.



f) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse anuncios sujetándose a las prescripciones establecidas para éstos en el apartado e).

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o topográfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquél.

#### **Artículo 2.11.15. Banderines.**

1. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el artículo 2.11.9. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.



2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 2.11.13.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera enfrente.

#### **Artículo 2.11.16. Medianerías.**

1. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

3. En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a cinco (5) metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los bancales doscientos cincuenta (250) centímetros y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención.



### Artículo 2.11.17. Cerramientos.

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.
  
2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable.
  
3. El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras, será total, y de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros. En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.
  
4. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por la Oficina Municipal de Arquitectura.
  
5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.



### **Artículo 2.11.18. Protección del arbolado.**

1. El arbolado en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Quando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

### **Artículo 2.11.19. Jardines en patios de manzana.**

Los patios de manzana de Tipo A deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

### **Artículo 2.11.20. Jardines delanteros.**

1. Con arreglo a su definición en los Artículos 2.3.9. y 2.4.4., los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.



2. De conformidad con lo previsto en el apartado 13 del Artículo 2.8.23., en los jardines delanteros que den frente a la carretera TF-6226, se admite la pavimentación de un espacio de 3 m x 6 m, longitudinalmente paralelo a la fachada modo de fondo de saco, destinado a permitir el giro de los vehículos que acceden a la vía desde garajes situados en planta baja de capacidad inferior a cinco (5) plazas, para que su incorporación a la misma se produzca de manera frontal.

2. Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad (Aj) por cada cinco (5) metros de fachada o fracción.

Como orientación, se ofrece una lista de arbolado de espacios adecuadas a las distintas profundidades de los jardines delanteros.

1) Hasta tres metros de profundidad. (Aj = 3 mts.)

- Howea forstiana (Kentia)
- Cocos jatay (Cocotero argentino)
- Brachychiton acerifolius (Branchito rojo)
- Citaxylon quadrangulare (Citarexilon)
- Cocoloba uvifera (Uva de mar)
- Acacia retinoides (Acacia de tres estaciones)
- Corynocarpus lavigata (Laureles de Nueva Zelanda)
- Melia azedarach (Paraiso)

2) Hasta cuatro metros de profundidad. (Aj = 4 mts.)

- Archontophoenix cunninghamiana (Palmera elegante)
- Roystonea regia (Palmera real)
- Bauhinia purpurea (Arbol orquídea)
- Brachychiton discolor (Brachichito rosado)
- Ligustrum japonicum (Aligustre)



Mangifera indica (Mango)  
Tipuana speciosa (Tipuana)  
Pandanus utilis (Pándano)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
DEMARCAACION DE TENERIFE - GOPEA-HIERRO  
041255 12.DIC.00  
VISADO