



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL VILLA CANARIA EL VARADERO - CUEVA DEL POLVO GUÍA DE ISORA

ORDENANZAS REGULADORAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de 43 páginas, foliadas y selladas, se corresponde con las Ordenanzas Reguladoras del PLAN PARCIAL "VILLA CANARIA" (Texto Refundido), aprobado DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2.006 y en sesión plenaria celebrada el 30 de noviembre de 2006 una vez subsanados los reparos indicados en el acuerdo de Aprobación Definitiva.

Guía de Isora a 4 de diciembre de 2.006.
El Secretario Acctal.,

Fdo.: Abel Rodríguez Hernández.

Setiembre 2006



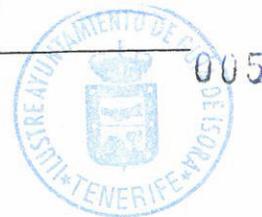
INDICE

CAPÍTULO 1º GENERALIDADES	
Artículo 1. Ámbito territorial	1
Artículo 2. Vigencia	1
Artículo 3. Modificaciones	1
Artículo 4. Documentación	1
CAPÍTULO 2º RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
Artículo 5. Calificación del suelo	1
Artículo 6. Sistemas	2
Artículo 7. Zonas	2
Artículo 8. Ejecución del Plan Parcial	3
Artículo 9. Proyectos de Urbanización	3
Artículo 10. Estudios de Detalle	3
Artículo 11. Proyectos de edificación	3
CAPITULO 3º NORMAS SOBRE DOTACIONES	
Artículo 12. Uso dotacional	3
Artículo 13. Uso de equipamiento	4
Artículo 14. Uso de espacios libres públicos	4
Artículo 15. Condiciones de admisibilidad de las dotaciones y de los equipamientos	4
Artículo 16. Usos compatibles con las dotaciones y los equipamientos	5
Artículo 17. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos	5
Artículo 18. Condiciones generales de los espacios libres públicos	6
CAPITULO 4º NORMAS DE EDIFICACION	
Artículo 19. Licencia municipal de obras	6
Artículo 20. Capacidad para edificar	6
Artículo 21. Condiciones generales de las edificaciones	6
Artículo 22. Tipologías edificatorias	7
Artículo 23. Aplicación de las condiciones de la edificación	7
CAPITULO 5º CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL CON JARDÍN DELANTERO	
Artículo 24. Parcela mínima	8

Artículo 25. Alineaciones	8
Artículo 26. Retranqueos de la edificación	9
Artículo 27. Paredes medianeras	9
Artículo 28. Jardines delanteros	9
Artículo 29. Jardines interiores	9
Artículo 30. Planta baja	9
Artículo 31. Planta superior	9
Artículo 32. Planta sótano	10
Artículo 33. Altura máxima de la edificación	10
Artículo 34. Medición de la altura	10
Artículo 35. Adaptación topográfica	11
Artículo 36. Altura mínima permitida	11
Artículo 37. Situación del núcleo de comunicación vertical	11
Artículo 38. Cuerpos y elementos volados salientes	11
CAPITULO 6º CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN	12
Artículo 39. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín	12
Artículo 40. Parcela mínima	12
Artículo 41. Compatibilidad entre Ciudad Jardín Grado 2 (CJ2) y Agrupada (CJ3)	12
Artículo 42. Retranqueo de la edificación	13
Artículo 43. Ocupación máxima	13
Artículo 44. Edificabilidad máxima	13
Artículo 45. Adaptación topográfica	13
Artículo 46. Altura reguladora máxima	14
Artículo 47. Planta Baja	14
Artículo 48. Planta Sótano	14
Artículo 49. Construcciones auxiliares	14
Artículo 50. Tratamiento de los espacios libres privados	14
Artículo 51. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada	14
CAPITULO 7º CONDICIONES DE LOS USOS	15



Artículo 52. Ordenación y regulación de los usos	15
Artículo 53. Usos genéricos y específicos	15
Artículo 54. Definición del uso residencial	16
Artículo 55. Categorías específicas del uso residencial	16
Artículo 56. Uso pormenorizado de viviendas de protección oficial	16
Artículo 57. Condiciones de admisibilidad del uso residencial	16
Artículo 58. Compatibilidad de los usos con el residencial	16
Artículo 59. Sustitución del uso residencial	17
Artículo 60. Definición de uso comercial	17
Artículo 61. Categorías específicas del uso comercial	17
Artículo 62. Compatibilidad de usos con el comercial	18
Artículo 63. Accesibilidad a la parcela de uso comercial	18
Artículo 64. Normativa de aplicación	18



ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1º. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito territorial.-

El ámbito territorial del presente Plan Parcial es el que se recoge en los planos de Situación y Planeamiento urbanístico. Comprende el sector de Suelo Urbanizable No Ordenado Villa Canaria, delimitado por la carretera del Cabildo TF-47 al este, dicha carretera y el núcleo de Cueva del Polvo al norte, las paredes de una antigua finca de plataneras a poniente, que en el extremo meridional coinciden bastante aproximadamente con el lecho de un pequeño cauce. Tiene una superficie de 75.520 metros cuadrados.

Artículo 2. Vigencia.-

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación íntegra en el Boletín Oficial de Canarias del acuerdo de su aprobación definitiva y de las presentes Ordenanzas por el Ayuntamiento de Guía de Isora, y mantendrá su vigencia de forma indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que puedan producirse con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3. Modificaciones.-

Toda propuesta de modificación puntual de este Plan Parcial deberá justificarse en función de las determinaciones de éste y del planeamiento municipal y atender a las condiciones y seguir el trámite previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 4. Documentación.-

La documentación de este Plan Parcial consta de:

Memoria Informativa y Justificativa de la ordenación propuesta

Planos de Información

Planos de Proyecto

Ordenanzas Reguladoras

Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero

CAPÍTULO 2º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5. Calificación del suelo.-

Los suelos comprendidos en el presente Plan Parcial se califican como sistemas o como zonas. El plano de zonificación aporta la expresión detallada de cada calificación y de sus respectivas extensiones.



Artículo 6. Sistemas.-

1. Los suelos calificados como sistemas se destinan a los siguientes usos: sistema viario y de aparcamientos, sistema de equipamientos y sistema de espacios libres.
2. Son sistemas generales aquellos reservados con este destino en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora, en este caso parte de la carretera general, la rotonda y vía de acceso a Cueva del Polvo y los terrenos de protección y docente.
3. El resto constituyen sistemas locales, reservados por este Plan Parcial a tal efecto en cumplimiento de los estándares del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación.

Artículo 7. Zonas.-

1. Los suelos calificados como zonas se destinan a usos residenciales y otros compatibles, ajustándose a las condiciones particulares de las tipologías alineada a vial y ciudad jardín establecidas en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora.
2. Asimismo son de aplicación común a todas las zonas las disposiciones paramétricas y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno aplicables al suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Guía de Isora y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación de Guía de Isora, donde se establecen las condiciones de parcela, de edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma, de calidad seguridad e higiene de los edificios, de dotaciones y servicios y estéticas.
3. Cada una de las parcelas edificables (1A, 2A, 1B, 2B y Comercial) requerirá un proyecto de edificación conjunto o, en su caso, un Estudio de Detalle. En éste y de acuerdo con la normativa particular de cada zona, se deberá definir el ámbito ocupable por las construcciones, el destinable a jardines y espacios colectivos, así como posibles vías privadas rodadas de acceso y los peatonales, procurándose formalizar agrupaciones unitarias de viviendas y concentrar los espacios de uso colectivo.
4. Las unidades de zona A se desarrollarán de acuerdo con la tipología edificatoria Alineada a vial con jardín delantero y trasera, siendo la Parcela 1A de tres plantas y la parcela 2A de dos plantas. La parcela destinada a VPO dispondrá de tres plantas de altura sin jardín delantero. Dicha unidad se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial. Las unidades de zona B se desarrollarán de acuerdo con la tipología edificatoria ciudad jardín Grado 2 (CJ2) y/o agrupada (CJ3).

Artículo 8. Ejecución del Plan Parcial.-

Las determinaciones del Plan Parcial se llevarán a la práctica mediante proyectos de urbanización, de ordenación de las diferentes unidades residenciales, de parcelación y de edificación.



Artículo 9. Proyectos de Urbanización.-

1. Los proyectos de urbanización que se redacten y aprueben para ejecutar este Plan Parcial, cumplirán lo dispuesto en los planos de ordenación en lo relativo a dimensiones de los espacios públicos, y servicios urbanísticos.
2. Los proyectos de urbanización podrán introducir las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras en los elementos urbanísticos previstos por el Plan Parcial.

Artículo 10. Estudios de Detalle.-

Podrán formularse Estudios de Detalle cuando sea necesario completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de este Plan Parcial. La finalidad de los Estudios de Detalle será la de prever o ajustar alineaciones y rasantes, o la de ordenar los volúmenes edificables sin sobrepasar los coeficientes de edificabilidad, ni las alturas de edificación estipuladas para cada zona. Los Estudios de Detalle se referirán preferentemente a una parcela completa.

Artículo 11. Proyectos de edificación.-

1. Para cada una de las parcelas edificables delimitadas en este Plan Parcial será preceptiva la aprobación de un proyecto de edificación formulado de acuerdo con las especificaciones, aprovechamientos y estándares establecidos en este Plan Parcial con un techo total de 32.827 m², que se distribuyen de la siguiente manera:

Parcela 1 A:	4.942 m ² techo.
Parcela 2 A:	6.915 m ² techo.
Parcela 1 B:	9.750 m ² techo.
Parcela 2 B:	1.820 m ² techo.
Parcela VPO:	6.920 m ² techo.
Parcela Comercial:	2.480 m ² techo.

2. Los proyectos de edificación se redactarán por técnico competente y visarán por el Colegio Profesional correspondiente.

CAPITULO 3º. NORMAS SOBRE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 12. Uso dotacional.-

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.
2. Los usos dotacionales pueden llevarse a cabo en edificaciones de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de la prestación del servicio de que se trate, necesite de instalaciones o edificaciones, o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.
3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como dotaciones públicas.



Artículo 13. Uso de equipamiento.-

1. Comprende los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo.
2. Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, en este Plan Parcial se distinguen las siguientes categorías de posibles usos dotacionales: docente, sanitario, social asistencial, deportivo, cultural, religioso y de administración pública.
3. Su definición y determinaciones se ajustarán a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

Artículo 14. Uso de espacios libres públicos.-

1. Comprende aquellos terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.
2. Engloba las categorías de parques urbanos, plazas, áreas ajardinadas y espacios libres de protección.
3. Su definición y determinaciones se ajustarán a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

Artículo 15. Condiciones de admisibilidad de las dotaciones y de los equipamientos.-

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones públicas o equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, a tales efectos, se representan en la documentación planimétrica de este Plan Parcial.
2. Los equipamientos habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y, en especial, las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar, en su caso, de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
3. En el equipamiento de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas ordenanzas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
4. En las unidades de equipamiento cuya tipología esta condicionada en razón de la manzana o entorno inmediato en que se encuentran, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología de dicha manzana o entorno inmediato.



5. Los edificios destinados al uso de equipamiento docente y sanitario se atenderán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes directores sectoriales, en su caso.

6. La sustitución de un equipamiento existente, sea de titularidad pública o privada, sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso dotacional de equipamiento o de espacio libre en la parcela de que se trate, siempre que exista informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

7. Los usos docente, cultural, sanitario, social asistencial y deportivo, son compatibles entre sí y podrán sustituirse mutuamente, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a eliminarse y existe déficit del que va a sustituirlo. Tal cambio de uso específico no se considerará modificación del planeamiento.

Artículo 16. Usos compatibles con las dotaciones y los equipamientos.-

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a las dotaciones y los equipamientos, además del uso principal según la categoría pormenorizada a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.

2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a dotaciones o equipamientos culturales, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar.

3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento comunitario.

4. En las dotaciones o equipamientos docentes destinados a la formación profesional podrán ubicarse pequeños talleres industriales y de carácter doméstico o artesanal, siempre que formen parte del propio centro docente. Los talleres domésticos o artesanales también son compatibles con los equipamientos o las dotaciones culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

Artículo 17. Compatibilidad de usos en los espacios libres públicos.-

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a uso dotacional cultural, los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros, equivalente a una sola planta. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de puestos de venta o kioscos, en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

2. En los parques urbanos, podrá además disponerse el uso de cualquier dotación pública, siempre que se justifique la vinculación a dicho espacio libre de la actividad que



se desarrolle, que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 5% del total de la superficie. El dominio de la edificación que acoja tal uso mantendrá su titularidad pública.

Artículo 18. Condiciones generales de los espacios libres públicos.-

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Guía de Isora, según la clase de suelo de que se trate y el uso característico al que estén asignados las áreas o sectores en los que se ubiquen. Además deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.
2. Los espacios libres públicos cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
3. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 metros de la calzada.

CAPITULO 4º. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 19. Licencia municipal de obras.-

Las licencias se ajustarán a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora.

Artículo 20. Capacidad para edificar.-

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar. Dicho derecho esta condicionado en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. No podrán ser edificados los terrenos que incumplan las condiciones establecidas en estas ordenanzas y en las normas sectoriales de aplicación, así como las determinaciones que contengan las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización y la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas, aún cuando tengan la condición de solar.

Artículo 21. Condiciones generales de las edificaciones.-

1. Las condiciones generales de la edificación son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas ordenanzas.



2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación hacen referencia a los siguientes aspectos:

- a) Aspectos en relación a la parcela
- b) Edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma
- c) Calidad, seguridad e higiene
- d) Dotaciones y servicios
- e) Condiciones de estética

Artículo 22. Tipologías edificatorias.-

A efectos de su regulación en este Plan Parcial se contemplan las siguientes tipologías:

- a) Alineada a vial (AV)

Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a la profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior. Las edificaciones alineadas a vial podrán adosarse unas a otras formando fachadas continuas (edificación cerrada) o bien dejar espacios libres entre ellas del modo que se determine en las condiciones particulares.

- b) Ciudad Jardín (CJ)

Es la tipología que agrupa los diferentes supuestos o variantes de edificaciones aisladas de viviendas de carácter unifamiliar.

- c) Equipamientos y Dotaciones.

Las edificaciones singulares de equipamientos y dotaciones (E), deben tener un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares de la tipología en la que se desarrollen, de acuerdo con las especificaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación.

Artículo 23. Aplicación de las condiciones de la edificación.-

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas ordenanzas. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que

se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas ordenanzas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL

Artículo 24. Parcela mínima.-

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cinco (5) metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 90 metros cuadrados.

En zonas donde la altura establecida en los planos de ordenación pormenorizada sea igual o superior a tres plantas, no podrán realizarse segregaciones o divisiones de parcelas que den lugar a anchos de fachada inferiores a 12,80 metros y de dimensión inferior a 250 m².

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable en materia de condiciones de habitabilidad.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.

Artículo 25. Alineaciones.-

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de zonificación o en los correspondientes Estudios de Detalle que se redacten.

Las edificaciones en esquina con frente a vial que no tenga establecido jardín delantero o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer de una alineación en chaflán. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3,00 metros.

2. En los supuestos de renovación de la edificación no podrán existir dependencias a más de 25 metros de la alineación exterior.

3. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará 3,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.



Artículo 26. Retranqueos de la edificación.-

El retranqueo mínimo para abrir huecos en las plantas superiores a la baja será de 3,00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en estas ordenanzas, en otras normativas que resulten de aplicación y en la legislación civil.

Artículo 27. Paredes medianeras.-

1. En las paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio, o huecos, cuando previamente haya sido acordada con los propietarios vecinos.

2. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 2,50 metros, el testero que sobresalga se retranqueará del lindero 3,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

Artículo 28. Jardines delanteros.-

1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio.

2. En los jardines delanteros no se permite ninguna edificación o instalación, debiendo estar ajardinados, y contar con cerramiento en la alineación exterior con un retranqueo mínimo de 3 metros.

Artículo 29. Jardines interiores.-

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templete y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo, así como construcciones auxiliares con una superficie máxima de 20 metros cuadrados construidos y una altura máxima de una planta.

Artículo 30. Planta baja.-

La planta baja podrá situarse hasta 0,60 metros por encima de la rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,20 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Artículo 31. Planta superior.-

El uso residencial en los altillos resultantes de la inclinación de la cubierta, sólo se permitirá si se garantizan las adecuadas condiciones de habitabilidad, y computándose como una planta de altura.

Artículo 32. Planta sótano.-

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados.

Artículo 33. Altura máxima de la edificación.-

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas ordenanzas.

Una planta y/o 4,00 metros.

Dos plantas y/o 7,10 metros.

Tres plantas y/o 10, 20 metros.

2. La relación entre la altura libre de la planta baja y a la altura máxima libre de las plantas superiores no podrá ser más de 1,25 (altura planta baja-altura planta superior x 1,25). Se pueden utilizar plantas de altura doble siempre que se computen como dos plantas.

3. El número máximo de plantas se establece en tres, excepto en la parcela 2A.

Artículo 34. Medición de la altura.-

1. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 2,50 metros.

2. Si la diferencia de rasante fuera superior a 2,50 metros, la altura se medirá colocando la altura reguladora sobre la rasante a 6,00 metros del borde más bajo del solar, proyectando horizontalmente esta altura sobre la vertical levantada sobre el borde más bajo del solar y trazando una paralela a la rasante desde dicha proyección. La edificación se encontrará por debajo de esta paralela a la rasante. El escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio tratarlo como fachada.

3. En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.

Artículo 35. Adaptación topográfica.-

1. En terrenos con pendiente superior al 20%, la edificación habrá de escalonarse de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones medido en su punto medio, no se encuentre a una distancia superior a 3,00 metros por debajo del nivel del terreno.



2. El nivel del piso de la planta inferior habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre que no se produzca en ningún punto que dicho nivel del piso se sitúe a una altura superior a 3,50 metros respecto de aquél.

Artículo 36. Altura mínima permitida.-

1. Se permite reducir en una planta la altura máxima de edificación establecida, cuando las paredes medianeras de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta y siempre que tales medianeras no pertenezcan a edificaciones en situación de fuera ordenación.

2. Se podrá autorizar la ejecución por fases de la edificación, siempre que en la primera de ellas se complete totalmente la fachada hasta la altura mínima establecida en el número anterior y se cumplan las condiciones establecidas en el Título Segundo de las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

Artículo 37. Situación del núcleo de comunicación vertical.-

El núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensores) deberá situarse a una distancia mayor o igual a 3,00 metros en fachadas de dimensión interior a 10,00 metros.

Artículo 38. Cuerpos y elementos volados salientes.-

1. Las condiciones que deben cumplir los cuerpos salientes, son las siguientes:

a. Sólo se permiten cuerpos salientes a partir del techo de la planta baja.

b. La altura mínima sobre la acera a partir de la cual puede aparecer un cuerpo saliente será de 3,50 metros en cualquier punto en que se mida.

c. A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos salientes se aplicarán los siguientes criterios:

-En las calles con anchura inferior a seis metros sólo se permiten aleros y cornisas. Se exceptúa de lo anterior a los edificios con jardín delantero.

-En el resto de las calles, la profundidad máxima de vuelo será igual al 10% del ancho de la calle, y siempre menos de 0,80 metros.

-La longitud de la fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes cumplirán como máximo con el siguiente valor $LF = 0,50 \times LE \times (n-1)$. Esta longitud total podrá concentrarse en una sola planta o repartirse en varias. Siendo LE = Longitud total del edificio al espacio público exterior y n = número de plantas del edificio.

- En la edificación alineada a vial, la longitud de los cuerpos salientes nunca será superior a dos metros.

- Los cuerpos salientes se separan como mínimo 0,80 metros del lindero.

- Los cuerpos salientes hacia los jardines interiores se permiten con las mismas condiciones y limitaciones establecidas anteriormente con respecto a los espacios públicos exteriores. En ningún caso se permiten cuando la distancia entre fachadas sea inferior a 6,00 metros, se sitúen a menos de 3,00 metros del lindero o reduzcan los parámetros mínimos de habitabilidad.

2. Se permitirán elementos salientes en los siguientes supuestos y condiciones:

a. En calles de menos de 10 metros entre fachadas: 0,40 metros, como máximo.

b. En calles iguales o mayores de 10 metros: 0,60 metros, como máximo.

CAPÍTULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Artículo 39. Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín.-

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Ciudad Jardín, se distinguen los siguientes tipos:

1. Ciudad Jardín aislada: es la formada por edificaciones unifamiliares en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

2. Ciudad Jardín agrupada: es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario.

Artículo 40. Parcela mínima.-

En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones de parcela mínima:

	Superficie mínima	Círculo inscribible	Frente mínimo
CJ2 Aislada Grado 2	200 m ²	12 m.	9 m.
CJ3 Agrupada	1.000 m ²	25 m.	20 m.

Artículo 41. Compatibilidad entre Ciudad Jardín Grado 2 (CJ2) y Agrupada (CJ3).-

Los tipos de Ciudad Jardín determinados como Aislada Grado 2 (CJ2) y Agrupada (CJ3, Parcelas 1B y 2B), se consideran compatibles entre sí, de manera que al determinarse tales tipologías podrá optarse por desarrollar cualquiera de ellas. La superficie mínima de parcela en la tipología CJ3 y sus condiciones de agrupación ha de entenderse inalterable,



salvo que se cumplan íntegramente los parámetros de la tipología CJ2, siempre que den frente a vía pública.

Artículo 42. Retranqueo de la edificación.-

1. El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacio públicos será de 3,00 metros en la Aislada Grado 2 y en las Agrupadas.
2. La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, salvo en los casos permitidos de adosamiento.
3. El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

Artículo 43. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 40%, incluyendo las construcciones auxiliares.
2. En los terrenos con pendiente superior al 20% se permite aumentar la ocupación máxima en un 10% de la establecida para el tipo de edificación de que se trate.
3. Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación.

Artículo 44. Edificabilidad máxima.-

La edificabilidad máxima se fija en 0,75 m² construidos por cada m² de solar.

Artículo 45. Adaptación topográfica.-

1. En los terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3 metros o menos de 5 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

Artículo 46. Altura reguladora máxima.-

1. La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se fija en 6,80 metros y en dos plantas.

2. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a las edificaciones que se destinen a equipamientos de titularidad pública, no existiendo en este caso limitación en



la altura de las plantas dada la necesaria flexibilidad que requieren las características y necesidades funcionales de los usos a instalar en ellos.

Artículo 47. Planta Baja.-

La planta baja de un edificio de Ciudad Jardín es aquella que tiene el pavimento a una altura no superior a 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Artículo 48. Planta Sótano.-

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 49. Construcciones auxiliares.-

En Ciudad Jardín aislada grado 2 se admite adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garaje, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura máxima de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros.

Artículo 50. Tratamiento de los espacios libres privados.-

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de los servicios de protección civil a cualquier punto de aquellas.
2. Tales espacios libres privados estarán destinados a jardines, lugares de estancia y juegos, y a aparcamientos de vehículos, no pudiendo superar estos últimos un tercio de la totalidad de la superficie de dichos espacios no edificados.
3. En ellos se dispondrá como mínimo un árbol de porte por cada 100 metros de parcela.

Artículo 51. Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada.-

1. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 50,00 metros y el ancho máximo será de 15,00 metros.
2. Cuando se utilice la edificación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las tres plantas.
3. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8,00 metros, ni entre dos testeros inferior a 5,00 metros.
4. El número máximo de viviendas será de una por cada 200 m² de solar.

CAPÍTULO 7º. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 52. Ordenación y regulación de los usos.-

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.

2. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, estas ordenanzas determinan el uso característico de las distintas zonas.

3. Para ello se establece el régimen y las determinaciones generales de dichos usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos.

4. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.

5. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle. Así mismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incidan la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 53. Usos genéricos y específicos.-

1. Los usos genéricos son los de carácter global, utilizados principalmente para determinar, dentro del contenido de la estructura general del planeamiento, el uso característico o predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo.

2. Los usos específicos son las categorías en la que se pueden dividir los de carácter genérico, dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso característico de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).

Artículo 54. Definición del uso residencial.-

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiéndola como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.



Artículo 55. Categorías específicas del uso residencial.-

El uso residencial se desarrolla en las siguientes categorías:

Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. Según las tipologías en las que se desarrolla este uso, se diferencian las viviendas unifamiliares únicas y la agrupación de viviendas unifamiliares, dependiendo de que en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o varias que comparten espacios de uso común.

Colectiva: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, siendo posible incluso la existencia de otros locales independientes de las mismas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.

Artículo 56. Uso pormenorizado de viviendas de protección oficial.-

Este Plan Parcial destina la parcela ubicada entre el equipamiento docente y el espacio libre de uso público adyacente al núcleo de Cueva del Polvo a la realización de viviendas de algún régimen de protección oficial (VPO).

Artículo 57. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.-

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en Canarias, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de las determinaciones que para las edificaciones establecen estas ordenanzas.

Artículo 58. Compatibilidad de los usos con el residencial.-

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Con la categoría de uso residencia unifamiliar, sólo se admiten como compatibles los despachos profesionales anexos a la vivienda del titular; los talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en el Plan General de Ordenación y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle; y las dotaciones públicas cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar. El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados.
3. En la categoría específica de residencial colectiva se determinan como compatibles los siguientes usos: oficinas en la categoría de despachos profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su

titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas; y las oficinas, en las categorías de locales de oficina o agrupaciones de oficinas.

4. El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en las citadas Normas Urbanísticas.

Artículo 59. Sustitución del uso residencial.-

El uso residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso dotacional o de equipamiento privado que resulte viable en tal ubicación cuando que se realice sobre un edificio o una parcela, y siempre que se emita por los Servicios Técnicos Municipales informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución. Este cambio de uso no requiere modificación puntual del planeamiento general ni de los instrumentos que lo desarrollan.

Artículo 60. Definición del uso comercial.-

El uso comercial es el que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios de bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial (peluquería, revelado de fotografía, reprografía, locales para el alquiler de enseres domésticos, mensajería, etc.).

Artículo 61. Categorías específicas del uso comercial.-

En la categoría específica de uso comercial, siendo el máximo techo permitido el 10% de 32.827, es decir 3.282 m², se prevén en este Plan 2.420 m² de techo, cantidad manifiestamente inferior al máximo posible.

En la parcela destinada a uso comercial, se admite el comercio en todas sus categorías, exceptuando puestos de venta, mercadillos, Gran comercio especializado, y el Centro comercial.

De conformidad con las definiciones del Plan General de Guía de Isora se entienden por categorías específicas del uso comercial admisibles y permitidas en este Plan Parcial:

- A) Pequeño comercio: Local permanente, situado en las plantas bajas de una edificación o en un edificio exclusivo, y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total no supera los 250 m².
- B) Comercio medio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m².
- C) Gran comercio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2500 m².
- D) Galería Comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m².

Y se entienden prohibidas las siguientes categorías específicas del uso comercial:

- A) Puesto de venta: Espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables y que suele



ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

B) Mercadillos: Superficie acotada con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.

C) Gran comercio especializado: Edificio exclusivo e independiente cuya actividad comercial está especializada en un determinado tipo de oferta que se ofrece bajo una misma firma comercial, con superficie de venta superior a 2.500 m².

D) Centro comercial: Agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que forme la galería) es superior a 2.500 m².

Artículo 62. Compatibilidad de los usos con el comercial.-

1. En la parcela destinada a uso comercial, son compatibles los siguientes usos: los de hostelería en cualquiera de sus categorías, los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, los usos de oficina vinculada al uso comercial o de hostelería, los usos de dotaciones y de infraestructuras al servicios de las instalaciones comerciales o de hostelería, y los de garaje y almacén en las plantas baja y de sótano.

2. En cualquier caso, son incompatibles con el uso comercial los usos primarios y los usos industriales en cualquiera de sus categorías.

Artículo 63. Accesibilidad a la parcela de uso comercial.

El acceso a la parcela destinada a uso comercial se dispondrá necesariamente desde la red viaria interna del Plan Parcial, quedando expresamente prohibido el acceso directo desde la carretera insular TF-47.

Artículo 64. Normativa de aplicación.

Las remisiones de las presentes Ordenanzas al Plan General de Ordenación de Guía de Isora se entenderán referidas al Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, cuya normativa se adjunta como Anexo en el presente documento.



ANEXO: NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (ADAPTACIÓN BÁSICA) Y ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUÍA DE ISORA

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (ADAPTACIÓN BÁSICA)
TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
CAPÍTULO SEGUNDO. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 1.2.5. Dotación de Aparcamientos

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan estas Normas para cada uso y tipología.
2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria cumple con el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos. En cualquier caso se habrá de prever al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria para cada vivienda.
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Asimismo, se habrá de valorar e déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

TÍTULO CUARTO. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2. CONDICIONES EN RELACIÓN A LA PARCELA

Artículo 4.2.1. Parcela. Definición y tipos

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.
2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable, y que se determinan como tales en el Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o a los que la desarrollen.
3. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en el Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.
4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

Artículo 4.2.2. Manzana

Es la porción de suelo urbano, urbanizable o rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de el Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

Artículo 4.2.3. Relación entre edificación y parcela

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.

Artículo 4.2.4. Segregación y agrupación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
2. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las superficies definidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas o afectadas a construcciones o edificaciones existentes o autorizadas en ellas.
3. La segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad determinada por el planeamiento, que haya sido ya consumida por las construcciones existentes.
4. Tampoco se permitirá la segregación de parcelas cuando los terrenos se encuentren incluidos en Unidades de Actuación, o en sectores de suelo urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte no incluida en sus ámbitos.

Artículo 4.2.5. Condiciones de posición y ocupación de la edificación

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en las instrucciones de ordenación específica incluidas en las fichas de Ámbitos Urbanísticos, o en los documentos que regulan los ámbitos de Ordenación Remitida o en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias planimétricas o altimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Pormenorizada de los núcleos o áreas.

Artículo 4.2.6. Referencias planimétricas de las parcelas

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas se mencionan las siguientes referencias planimétricas:



a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Podrá coincidir con la alineación exterior o pública.

e) Alineación virtual en la planta baja (soportales), es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en la planta baja del mismo.

f) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas superiores a la baja.

Artículo 4.2.7. 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. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

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 resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 4.2.8. Otras referencias de la edificación

En la regulación de la edificación contenida en estas Normas se emplean también otras referencias, que se señalan a continuación:

a) Cerramiento: es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos, o entre aquéllas y el terreno no urbano.

b) Plano de fachada: es el 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 cuerpos y elementos volados.

c) Medianera: es la pared lateral que señala el límite entre edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

d) Planta baja: es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o espacio público o por encima de la planta sótano, real o posible. Pueden existir varias plantas bajas en un mismo edificio.

e) Plantas superiores: son las plantas situadas por encima de la planta baja.

Artículo 4.2.9. Separación a linderos o retranqueos

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

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 cuál es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno.

3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse 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 estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

b. Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

A falta de concreción en las condiciones particulares será de aplicación obligatoria esta última solución.



Artículo 4.2.10. Separación entre edificios

La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas.

Artículo 4.2.11. Fondo edificable

Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior o bien mediante su plasmación gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 4.2.12. Ocupación o superficie ocupada

La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

Artículo 4.2.13. Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Artículo 4.2.14. Ocupación del subsuelo

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.
2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Artículo 4.2.15. Ocupación por construcciones auxiliares

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admitan expresamente.

Artículo 4.2.16. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Artículo 4.2.17. Área de movimiento de la edificación

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela.

Artículo 4.2.18. Superficie libre de parcela. Jardines o patios privados

Es el área libre de construcciones resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la misma en la parcela, salvo las excepciones contempladas específicamente en esta normativa.

Artículo 4.2.19. Adaptación topográfica

1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba de presentar muros de contención visibles, su altura no podrá ser superior a 4,00 metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados (45°), siendo la dimensión mínima de los bancales 2,50 metros y estar necesariamente ajardinados. La separación a linderos establecida se medirá desde la coronación del muro de contención superior.

2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

3. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, incluso alterando las limitaciones establecidas para cada tipología, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas.

CAPÍTULO 3. CONCEPTOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO, VOLUMEN Y FORMA.

Artículo 4.3.1 Superficie edificada computable

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.



3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; las plantas intermedias diáfanas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquélla que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y sea posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.). El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

Artículo 4.3.2. Superficie edificable

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

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

a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

c) El valor absoluto.

Artículo 4.3.3. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público existentes.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable.

2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados

de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

Artículo 4.3.5. Condiciones de volumen y forma

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

Artículo 4.3.6. Altura de la 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 y/o en unidades métricas.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en 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 al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.
3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
4. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.
5. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse las construcciones técnicas o auxiliares, que en conjunto no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta.

Artículo 4.3.7. Plantas de sótanos

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de suelo exterior definido.
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida, tendrá la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no están permitidos los usos habitables (residenciales, oficinas, comercial). Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.

4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Artículo 4.3.8. Altura de los edificios de uso dotacional

1. La altura máxima edificable de los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación abierta será libre, cuando no lo impida la normativa particular aplicable.

2. En los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación alineada vial y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la planta baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada, cuando así convenga a la mejor solución de los enrasos de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter, o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias para su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio.

Artículo 4.3.9. Cuerpos volados. Definición y condiciones generales

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

2. Los cuerpos volados admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:

a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos y están integrados como una mera continuidad de las diferentes estancias o espacios interiores.

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 e independiente de la misma y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja.

3. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados.

4. 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.

Artículo 4.3.10. 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.



Artículo 4.1.1. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela, y vendrán establecidas en la Normativa vigente.

Artículo 4.1.2. Altura de plantas

1. La altura libre mínima y máxima entre piso y techo de la planta baja será de 3,00 y 3,50 metros, respectivamente, cuando se destine a usos públicos o comerciales. En relación a la altura máxima, se permitirán excesos puntuales cuando vengan condicionados por la rasante de la vía. Las instalaciones necesarias que hayan de disponerse en falsos techos o pavimentos flotantes, habrán de permitir una altura libre mínima de 3,00 metros. La altura libre mínima será la misma que en el apartado siguiente cuando se destine a otros usos.

2. La altura libre mínima y máxima entre piso y techo de las plantas superiores será de 2,50 y 3,00 metros, respectivamente, admitiéndose en los locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta 2,25 metros.

3. En edificios de uso exclusivo comercial, de servicios o de infraestructuras, se podrá alcanzar 3,50 metros de altura libre máxima en cualquiera de las plantas.

Artículo 4.1.3. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada, conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrán admitir las siguientes construcciones:

a) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,50 metros la altura máxima.

b) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero, y deberán encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° del plano trazado desde la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros.

c) Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc.)

d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas, etc. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30° con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura máxima. Se considerará como fachada, a estos efectos, la línea divisoria de cambios de altura por diferencias entre las rasantes en el caso de construcciones escalonadas, así como las alineaciones a jardines interiores y servidumbres.

e) En cualquier caso, las cajas de escalera, cuartos de máquinas y lavaderos no podrán tener una altura superior a 2,50 metros, medidos a cara interior de forjado, sobre el plano



de la cubierta. La altura máxima de la caja del ascensor podrá incrementarse hasta 1,20 m. cuando se pretenda con el mismo acceder al nivel de cubierta y siempre que se garantice un resultado homogéneo con el resto de los elementos.

f) El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta.

g) Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería, debiendo cumplirse las condiciones estéticas contenidas en estas Ordenanzas.

h) No se permiten los muros y vallados interiores de la cubierta.

i) Queda expresamente prohibida cualquier construcción no contemplada en los apartados anteriores, así como el uso residencial.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.2.1 Calidad, seguridad e higiene de las edificaciones

1. Las edificaciones contendrán –en sus soluciones de proyecto- la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia y seguridad de los materiales empleados y de sus sistemas de montaje, fabricación en obra o colocación. En cualquier caso, deberán observarse las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación.

2. Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y de estabilidad establecidas por la normativa reguladora de tales aspectos aplicable en Canarias, además de lo establecido en estas Ordenanzas.

Artículo 4.2.2. Local o Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla 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 a continuación:

a) Dar a una 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 especificadas en esta Ordenanza.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.



3. Además, deberán cumplir las condiciones sobre superficie de huecos y ventilación que se establecen en estas Ordenanzas y en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 4.2.3. Frente mínimo de fachada de las viviendas

1. Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada no inferior a cuatro (4,00) metros.
2. Se consideran frente de fachada, además de las calles y espacios libres públicos, aquellos espacios privados no edificables que tengan un fondo mínimo igual o mayor que la altura de la fachada en cuestión y siempre mayor a 5,00 metros y a una superficie mínima de 50 m², y su interior resulte accesible directamente, mediante un paso libre con ancho mínimo de 2 m., para permitir el paso a los servicios de Protección Civil.
3. Cuando la vivienda se desarrolle en dos o más niveles el frente de la vivienda será el frente de cada planta.

Artículo 4.2.4. Portales

Las edificaciones en las que pueda existir un solo acceso para más de una vivienda o local, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión libre mínima de 2,20 por 2,00 metros, salvo que por el uso y las características que concurren se deba disponer de una dimensión mayor según la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 4.2.5. Escaleras

1. Las escaleras deberán cumplir con las dimensiones mínimas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con independencia del uso concreto a que se destinen.
2. En edificaciones de uso único comercial o de oficinas, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación naturales de las escaleras, siempre que cumplan las disposiciones vigentes en materia de protección contra incendios y cualquier otra normativa sectorial que sea de aplicación.

Artículo 4.2.6. Clases de Patios

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

- a) Patio de luces y ventilación: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o de su perímetro.
- b) Patio de manzana: es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, conformando -por sí solo o junto con los de las parcelas colindantes- un espacio único no edificable o edificado conforme a su regulación específica.

Artículo 4.2.7. Patios de Luces y Ventilación



1. Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables habrán de cumplir con las condiciones mínimas establecidas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con independencia del uso concreto a que se destinen.
2. La ventilación de cuartos de aseos y otras dependencias se hará con arreglo a la Norma Tecnológica aplicable y normativa sectorial del uso correspondiente.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su ventilación.
4. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo que lo permita expresamente la normativa particular.
5. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1 metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, ó 0,40 metros si se trata de viviendas.
6. 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 u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 4.2.8. Patios de manzana

1. En las manzanas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación, en su caso, que ocupen los patios de manzana, salvo en las circunstancias en las que expresamente lo permitan estas Ordenanzas.
2. Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Si estuvieran divididos en diferentes propiedades, dicho porcentaje será de aplicación a la superficie de cada una de ellas.

Artículo 4.2.9. Accesibilidad y supresión de barreras físicas

1. La construcción de obra nueva, ampliación, rehabilitación y reforma total o parcial de todo edificio o local de titularidad pública o privada cuyo uso implique la concurrencia de público en todo o en parte, deberá garantizar el acceso y la utilización del mismo, de forma autónoma, por las personas con limitación, o con movilidad o comunicación reducida, con cumplimiento estricto de lo contenido en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
2. En la memoria y documentación gráfica correspondiente a los proyectos de construcción, ampliación, rehabilitación y reforma, se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas mediante la elaboración de una ficha técnica de accesibilidad obligatoria que se confeccionará conforme a las determinaciones que se especifican en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

3. Los edificios que se desarrollen en parcelas cuya altura máxima permitida sea igual o superior a tres plantas deberán contener las disposiciones técnicas y de diseño que hagan posible la instalación de un ascensor practicable así como su conexión con un itinerario practicable comunitario aún cuando no se tenga previsto construir parte del mismo.

Artículo 4.2.10. Prevención de las caídas

1. Los huecos en los edificios abiertos directamente al exterior estarán a una altura sobre el suelo superior a 0,50 metros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o una barandilla de 1,00 metro. Para alturas sobre el suelo superiores a 20'00 metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de 1,05 y 1,10 metros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión mayor de 0,10 metros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 0,95 metros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre éstos no será superior a doce (12) centímetros.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 4.3.1. Normas básicas para dotaciones, servicios e instalaciones

1. Las instalaciones deberán ajustarse, en todo caso, a las normativas y disposiciones generales y sectoriales de obligado cumplimiento y a lo dispuesto en diferentes Ordenanzas Municipales.

2. Toda edificación deberá cumplir con las dotaciones, servicios e instalaciones que determine la normativa sectorial aplicable en razón del uso.

Artículo 4.3.2. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas dispondrán de una dotación mínima de 125 litros por habitante, al día.

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



Artículo 4.3.3. Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar salida libre de humos de combustión por fachada, balcones o ventanas, debiendo conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate y cumpliendo la normativa sectorial de aplicación a la misma.
2. Todo edificio de nueva construcción en el que se contemple locales en planta baja deberá disponer en su estructura de un hueco de dimensiones mínimas de 30x30 centímetros hasta la cubierta del edificio.
3. 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.

Artículo 4.3.4. 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 urbano.
2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida en aquéllos donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y a las condiciones higiénicas que implica la renovación del aire.
3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le 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 por 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 de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre dicho espacio público.

Artículo 4.3.5. Garajes. Definición y condiciones

1. 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 de sótano de los edificios, salvo en los supuestos prohibidos en la normativa particular.
 - b) En edificaciones autorizadas bajo el viario o los espacios libres públicos.
 - c) En edificios exclusivos, cuando así lo determine expresamente el planeamiento.
2. Los garajes deberán cumplir con las normativas sectoriales que sean de aplicación.



3. Los accesos habrán de cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de accesibilidad a las mismas, con independencia del uso concreto a que se destine la edificación.

4. La altura libre de los garajes será como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta 2,00 metros en puntos localizados de paso de instalaciones.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 4.4.1. Definición y aplicación de las condiciones estéticas

1. Condiciones estéticas son las que se establecen para las edificaciones y cualquier otro acto o intervención con incidencia en el terreno en el que se producen, con el propósito de que las transformaciones de los terrenos previstas o permitidas por el planeamiento se realicen con el debido cuidado y respeto al paisaje urbano o rústico.

2. Las condiciones estéticas que se establecen en este capítulo y las que puedan contener, en su caso, la normativa del Catálogo de Protección, y los Planes Especiales de Protección, son de aplicación a todas las obras, actuaciones o intervenciones sujetas a licencia o autorización municipal.

3. En los edificios y espacios incluidos en el Catálogo de Protección y en los ámbitos de protección que se determinan, serán de aplicación las disposiciones que se contengan en la normativa del propio Catálogo, además de las específicas contenidas en estas Ordenanzas y en los respectivos Planes Especiales.

Artículo 4.4.2. Disposiciones generales de estética urbana

1. El cuidado del paisaje, urbano y rural, así como el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios —en conjunto o individualmente— como a los terrenos o espacios no edificados, es uno de los objetivos prioritarios de estas Ordenanzas. Por lo tanto, cualquier actuación o intervención que pudiera afectar a la percepción de la imagen del paisaje deberá contar con la pertinente licencia o autorización municipal.

2. Las nuevas construcciones y cualquier modificación del exterior de las existentes, incluidos las cubiertas, los patios y las fachadas traseras, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda ser de aplicación, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y tonalidades.

3. A los efectos de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse para la concesión de la pertinente licencia que el proyecto incluya un análisis sobre el medio en que se localiza la edificación a construir o modificar, con utilización de perspectivas axonométricas o montajes fotográficos u otros

documentos gráficos en relación al conjunto de las calles o plazas y espacios libres a los que aquélla da frente, o respecto a los lugares que permitan su vista.

4. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos o rústicos la ejecución de las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas, mediante los procedimientos establecidos legalmente.

Artículo 4.4.3. Condiciones generales de las fachadas

1. A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se consideran 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. El tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberán responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.

3. 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 y a la buena imagen de la vía pública.

4. Las actuaciones de reforma en fachada deberán comprender su totalidad con el fin de preservar el aspecto unitario de la misma.

5. Se prohíben los entrantes en fachada a excepción de los accesos a garajes cuando sea expresamente necesario, siempre y cuando se justifique con un informe técnico razonado por el técnico competente.

Artículo 4.4.4. Tratamiento de plantas bajas

1. El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las determinaciones siguientes:

a) Obras mayores de nueva planta

Las plantas bajas tendrán un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación.

No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferentes en un mismo edificio.



b) Obras menores de reforma

Las obras menores de reforma que se realicen en las plantas bajas se ajustarán a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Además, también se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma, cuando éstos se encuentren catalogados.

Artículo 4.4.5. Mantenimiento de fachadas

Las operaciones de limpieza, pintado y/o conservación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar el aspecto unitario de la misma.

Artículo 4.4.6. Instalaciones en fachada

1. En las fachadas se prohíben todas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, cajeros automáticos, vitrinas, antenas, etc. Sólo se permitirán las cajas de registros de luz, agua y teléfonos cuando por exigencias de la normativa sectorial correspondiente sea imposible una localización alternativa.
2. Se prohíben expresamente los tendidos aéreos de electricidad, telefonía o cualquier otro. Además, deberán resolverse las situaciones existentes en los supuestos previstos y de acuerdo a lo establecido en estas Ordenanzas y en la Normativa Vigente.
3. Las instalaciones de elementos o soportes publicitarios o de información se registrarán por lo dispuesto en el Título Quinto de estas Ordenanzas.

Artículo 4.4.7. Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo y respetuoso con el conjunto arquitectónico.
2. En edificios en que se hubiesen realizado cerramientos desordenados de terrazas o balcones, el Ayuntamiento podrá requerir –previo los informes y el procedimiento administrativo pertinente- la adecuación de la fachada a la situación original u ordenar, en su caso, las obras necesarias para alcanzar la uniformidad de la misma, siempre que en uno u otro caso se consiga al propio tiempo un resultado conforme a lo dispuesto en estas Ordenanzas o en la Normativa Vigente.
3. La adecuación como fachada de una pared medianera existente deberá realizarse de forma conjunta en todo el edificio. Cuando en dicha pared medianera existiera un patio, deberá solucionarse la adecuación mencionada mediante una falsa fachada que guarde relación con el conjunto.

Artículo 4.4.8 Condiciones generales de las cubiertas

1. Los elementos de las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que sus fachadas verticales, cuidando el resultado formal y visual de las mismas. Debido a



ello, las cajas de escaleras, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo nivel de calidad que las fachadas verticales. No se permiten ubicar bidones para almacenamiento de agua en las cubiertas si no se encuentran protegidos de vistas y contenido en un volumen diseñado para acogerlos y ocultarlos visualmente.

2. La disposición de las cubiertas de tejas o inclinadas será de tal manera que no se produzcan encuentros extraños con otros volúmenes de la edificación, ni se originen mordeduras para conseguir terrazas o azoteas. Todo ello con el fin de conseguir que el resultado formal sea limpio, homogéneo y cuya figura se asemeje al máximo a cuerpos geométricos simples, sin añadidos o recortes.

3. Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:

a. Mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una pieza pétreo con remate, adaptado a lo establecido en estas Ordenanzas sobre vuelo máximo de dicho elementos.

b. Mediante un parámetro vertical, en cuyo caso el final del faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétreo artificial o natural o de madera con remate adaptado a lo establecido en estas Ordenanzas y cuyo vuelo máximo será igual a 1,5 veces el canto de dicho elemento de remate.

4. No se dispondrán canales de recogida de aguas en los aleros de las cubiertas inclinadas que den frente a calle o espacio público exterior, salvo que existieran en la fachada original de un edificio protegido.

5. Las instalaciones de energía solar o las antenas receptoras de telecomunicación, en su caso, que se sitúen en la cubierta no podrán ser visibles desde la vía pública.

6. En los Asentamientos Rurales de Vera de Erques, Chirche, Aripe, El Jaral y Chiguergue, las cubiertas de las edificaciones deberán ser obligatoriamente inclinadas y de tejas, salvo que el correspondiente planeamiento especial de desarrollo disponga otra determinación para determinadas zonas o supuestos.

Artículo 4.4.9. Cornisas y Aleros

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 0,60 metros, salvo mayor limitación en la normativa particular correspondiente.

2. No se permite el alero de tejas cuando no forme parte de la prolongación de la cubierta.

Artículo 4.4.10. Marquesinas

1. Sólo se permitirán marquesinas cuando estén contenidas en el proyecto de la edificación a la que pertenezcan, siempre que lo permitan estas Ordenanzas para la tipología de que se trate, o cuando lo autorice expresamente el Ayuntamiento en los espacios libres públicos.

2. La altura libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será igual o superior a 3,50 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 0,60 metros y, salvo en caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor de 0,15 metros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1,00 metro.

3. Las marquesinas no podrán verter agua 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, en el supuesto de que esté relacionada con una edificación.

Artículo 4.4.11. Medianeras

El Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de obras de mejora y/o tratamiento de paredes medianeras cuando su estado afecte de forma negativa al paisaje urbano o rural, previo informe técnico justificativo y según el procedimiento legalmente previsto.

Artículo 4.4.12. Cerramientos de parcelas o solares

1. Los solares, parcelas, 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 de los solares sin edificar se sitúe en la alineación exterior, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno.

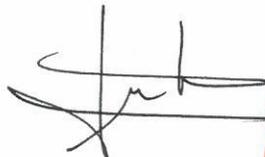
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. El cerramiento hacia la vía o espacio público de las parcelas edificadas en tipologías con jardín delantero o edificación aislada que no precise 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 1,20 metros y reja diáfana o transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2,20 metros. En parcelas de edificación en ladera que precisen muros de contención con respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta 3,00 metros de altura máxima y 2,00 metros de altura media.

5. Los cerramientos divisorios de parcela podrán ser opacos hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos desde el nivel del terreno, o cota de suelo, en su caso, salvo en lo dispuesto para las parcelas o fincas de suelo rústico.

Artículo 4.4.13. Muros de contención

Los muros de contención visibles desde el exterior, tanto exteriores como medianeros, deberán tener tratamiento de fachada y su acabado será preferiblemente en textura natural.


COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACIÓN DE TENERIFE-SOMERA-HIERRO
058818 08. NOV. 06
VISADO