

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA MATANZA DE ACENTEJO

ISLA DE TENERIFE



Aprueba digitalmente
Comisión de Ordenación del Territorio
Ayuntamiento de La Matanza de Acentejo
- 2 ABR. 2003

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN ABRIL 2003

D. ÁNGEL M. CARO CANO Y D. JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA
ARQUITECTOS



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE



**GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL
Y MEDIOAMBIENTAL S.A.**



AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO

SECRETARÍA GENERAL
Documento de
67 AGO 2003
Fdo.: Secretaria General
ULTMO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA
DE LA MATANZA DE ACENTEJO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN

SECRETARÍA GENERAL
Documento aprobado por el Pleno en Sesión de 7 AGO 2003
Edu. Secretaria General
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



ÍNDICE

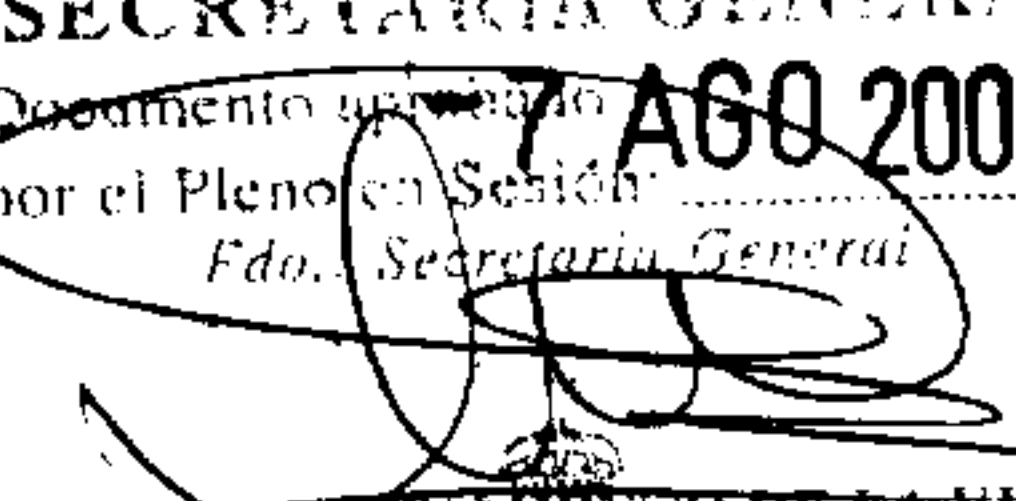
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS LICENCIAS

♦	CAPITULO 1	INFORMES Y LICENCIAS	
	Art. 1.1	Consultas e Informes.....	5
	Art. 1.2	Actos sujetos a licencia	5
	Art. 1.3	Contenidos y alcance de la licencia	5
	Art. 1.4	Cumplimiento de las condiciones de licencias	6
	Art. 1.5	Obligaciones del titular de la licencia	6
	Art. 1.6	Suspensión de obras sin licencia	7
	Art. 1.7	Obras sin licencia que no se ajustan al planeamiento	7
	Art. 1.8	Licencia condicionada a completar la Urbanización	7
	Art. 1.9	Caducidad de las licencias	7
♦	CAPITULO 2	ALINEACIONES Y RASANTES	
	Art. 2.1	Solicitud del señalamiento de alineación y rasante	8
	Art. 2.2	Ejecución del señalamiento	8
	Art. 2.3	Plazo de formalización del replanteo	9
♦	CAPITULO 3	DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE LICENCIAS	
	SECCION 1	TIPOS DE OBRAS	
	Art. 3.1	Contenido de la solicitud de licencia	10
	Art. 3.2	Documentación de solicitud de licencia de parcelación	10
	Art. 3.3	Documentación de la solicitud de licencia de urbanización	11
	Art. 3.4	Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierras	12
	Art. 3.5	Documentación de la solicitud de licencia de demolición	13
	Art. 3.6	Documentación de la solicitud de licencia de edificación	14
	Art. 3.7	Documentación de la solicitud de licencia de grúa-torre	14
	Art. 3.8	Documentación de solicitud de cambio de uso	15
	Art. 3.9	Documentación de la solicitud de licencias para actividades industriales.....	16
	SECCION 2	OBRAS MENORES	
	Art. 3.10	Documentación de la solicitud de licencias de obras menores...	16
	Art. 3.11	Obras menores de conservación de edificios catalogados	19
♦	CAPITULO 4	EJECUCION DE LAS OBRAS E INSTALACIÓN	
	Art. 4.1	Prescripciones observables en la ejecución de obras	19
	Art. 4.2	Responsabilidad de los técnicos	19
	Art. 4.3	Renuncia y designación	20
	Art. 4.4	Cambio de empresa constructora	20
	Art. 4.5	Modificaciones de proyecto.....	20
	Art. 4.6	Documentación en obras e inspección.....	21
	Art. 4.7	Abandono o paralización de las obras.....	21
	Art. 4.8	Conclusión de las obras.....	22
	Art. 4.9	Licencia de habitabilidad y primera ocupación	22
	Art. 4.10	Devolución de depósitos y cancelación de avales.....	23
	Art. 4.11	Vallado de solares	23
	Art. 4.12	Vallado de obra	23

SECRETARÍA GENERAL
 Documento aprobado por el Pleno en Sesión
 Fdo.: Secretaría General
7 AGO 2003
 ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA MATANZA DE ACENTEJO



♦ CAPITULO 5	CONSERVACION Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES.	
Art. 5.1	Obligación de la conservación.....	
Art. 5.2	Ordenes de ejecución	24
ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN		
♦ CAPITULO 6	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN	
Art. 6.1	Definición de conceptos	25
Art. 6.2	Patios.....	27
Art. 6.3	Chaflán.....	29
Art. 6.4	Elementos comunes en las edificaciones plurifamiliares.....	29
Art. 6.5	Medianerías al descubierto.....	30
Art. 6.6	Distancias entre fachadas.....	30
Art. 6.7	Condiciones generales de estética	30
ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN		
♦ CAPITULO 7	ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN	
Art. 7.1	Normas de Urbanización	32

SECRETARÍA GENERAL
 Documento aprobado por el Pleno en Sesión
 7 AGO 2003
 Fdo. Secretario General

 ILTMO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO
 PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE URBANIZACIÓN



DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS LICENCIAS

CAPITULO 1.- INFORMES Y LICENCIAS

Artículo 1.1. CONSULTAS E INFORMES

1.- Todo administrado tendrá derecho a que la Administración Municipal le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector, así como, sobre la aplicación de catálogo o cualquier documentación del presente Plan General de Ordenación a su caso concreto, y expresará, si procediese, el aprovechamiento urbanístico medio aplicable y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información, todo ello previo pago, en su caso, de los correspondientes derechos.

2.- Las peticiones a que se refiere el párrafo anterior deberán venir acompañadas de un plano de emplazamiento de la finca o sector no menor de 1:2.000.

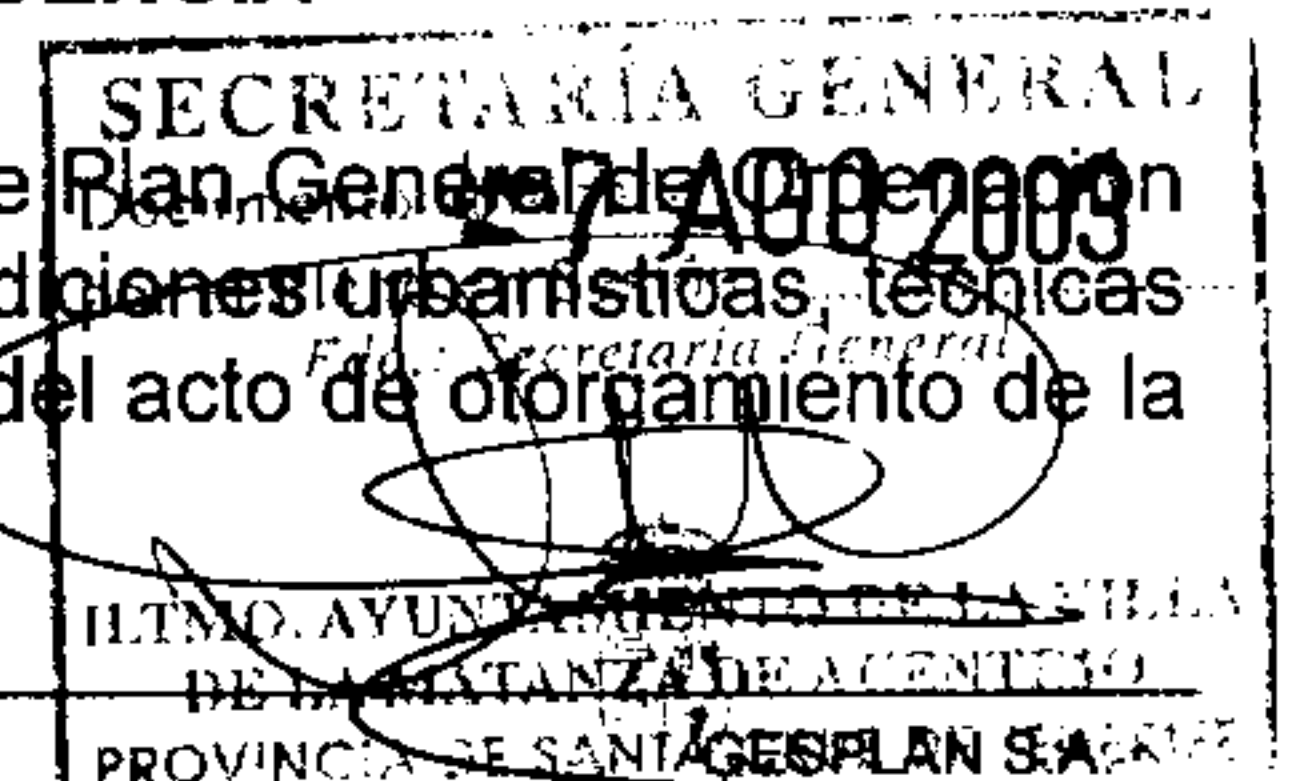
Artículo 1.2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.- Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica, los actos reseñados en el Art. 166 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC) y, en general, aquellos que deriven de la aplicación de los contenidos en el presente Plan General de Ordenación.

2.- La sujeción a licencia previa alcanzará a los actos referidos, incluso cuando, por razón de competencias específicas, resulten necesarias autorizaciones de otros organismos de la Administración en cualesquiera de sus esferas.

Artículo 1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA LICENCIA

1.- Cuanto se dispone en la documentación de este Plan General de Ordenación y en las presentes Ordenanzas respecto a las condiciones urbanísticas, técnicas y estéticas, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.



2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido en el Plan General en su documentación técnica y en las distintas ordenanzas según el destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo la insuficiencia del contenido de la licencia facultades en contra de las prescripciones y espíritu de este Plan General de Ordenación. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras, podrá dirigirse a la Administración municipal en solicitud de información o aclaración, que deberá facilitarse en el plazo máximo de un mes.

4.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada. Concedida a un propietario la licencia para construir en un solar de su propiedad, no necesitará ninguna otra especial para cualquier otro trabajo que tenga por objeto realizar el proyecto aprobado. Se exceptúa la instalación de grúas-torres, que necesitarán la licencia correspondiente.

Artículo 1.4. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LICENCIA

El propietario se sujetará a las condiciones marcadas en la licencia.

En caso contrario, queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones marcadas en la licencia.

Artículo 1.5. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1.- La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

- a) El pago de los derechos consignados en las tarifas correspondientes acordadas de antemano por la administración municipal.
- b) Comunicar la proximidad a la obra de instalaciones eléctricas, telefónicas, de conducción de agua u otros servicios generales, para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público.
- c) Reparar o abonar los daños que se ocasionan como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, aceña, empedrados, paseos, conducciones de agua, faros, hilos telegráficos, eléctricos, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos que fueren deteriorados.



2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario, previamente a la concepción de licencia.

Artículo 1.6. SUSPENSIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el Art. 1 del RDU se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o sus Delegados dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos. En el caso de que pudiera ser concedida, por ajustarse a las prescripciones de este Plan General de Ordenación, el propietario abonará todos los daños y perjuicios que ocasionare y los de derechos o tasas de la licencia, que serían en todo caso, del doble al quíntuplo de los tarifados en concepto de recargo, además de la sanción que, por aplicación del régimen disciplinario urbanístico pudieran proceder.

Artículo 1.7. OBRAS SIN LICENCIA QUE NO SE AJUSTEN AL PLANEAMIENTO

Si un propietario al haber construido sin licencia lo hubiera verificado en contra de las prescripciones de este Plan General, la Administración municipal acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar, sin perjuicio de la instrucción del correspondiente expediente sancionador en contra del infractor.

Artículo 1.8. LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

Podrán otorgarse licencia en terrenos que no tengan la condición de solar, de conformidad con lo prevenido en la Ley del Suelo, siempre que se cumplan estrictamente los requisitos, presupuestos y garantías previstas en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como los deberes establecidos en la Ley del Suelo.

Artículo 1.9. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

La eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística estará a lo dispuesto en el Art. 169 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC).





CAPITULO 2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 2.1. SOLICITUD DEL SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

1.- Todo administrado podrá pedir a la Administración municipal el señalamiento, sobre el terreno, de las líneas y rasantes oficiales que le correspondan a una finca determinada.

2.- La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasante, deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala como mínimo 1:2.000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas, excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración municipal podrá exigir la presentación de plano a escala mayor.

3.- Este requisito también será necesario para las obras oficiales.

4.- En ningún caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes, debiendo unirse ambos expedientes.

Artículo 2.2. EJECUCIÓN DEL SEÑALAMIENTO

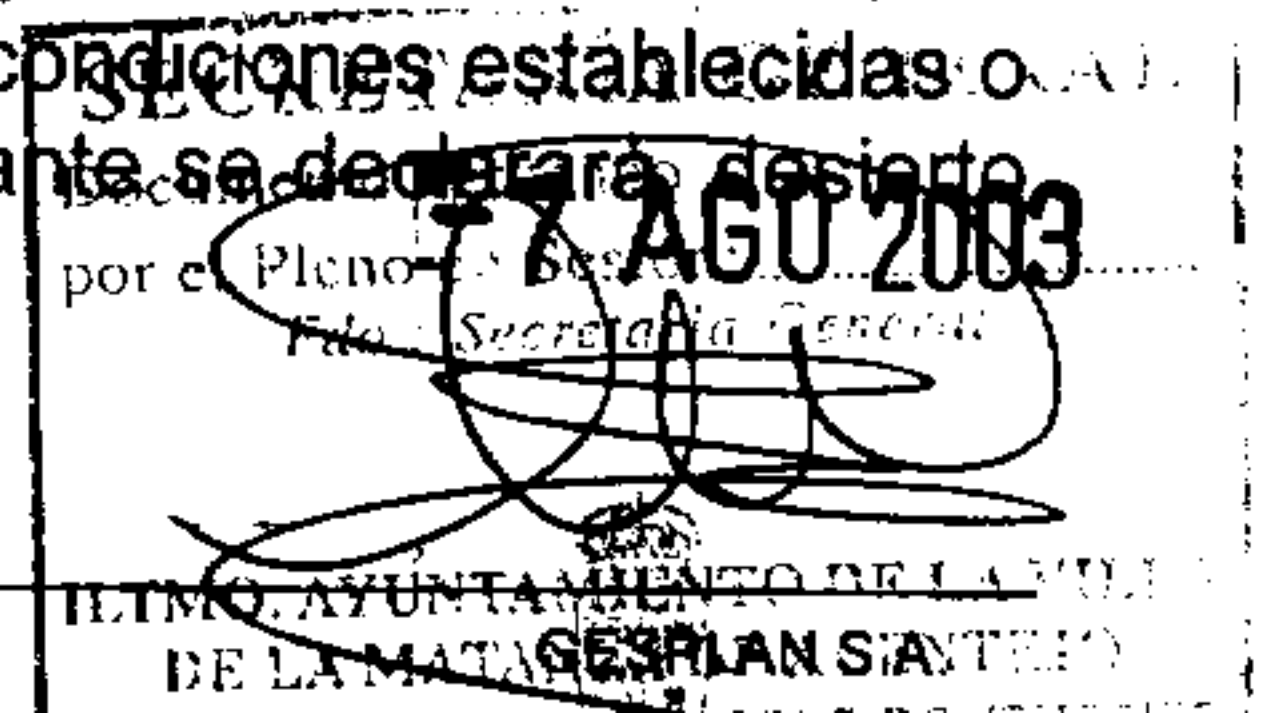
1.- El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y de zona-jardín o espacio libre, cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

* Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

- a) La presentación de un plano de deslinde de la finca, suscrito por facultativo competente.
- b) El pago de los derechos o tasa correspondientes.
- c) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

2.- La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará con la antelación necesaria, al solicitante por éste autorizada.

3.- Tendrá que asistir al acto de replanteo, con el funcionario municipal encargado de efectuarlo y el facultativo designado por el propietario. Si personado el funcionario designado en el terreno objeto del señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones establecidas o no comparezcan el facultativo designado por el solicitante, se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes.



4.- En otros casos, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones o rasantes.

Artículo 2.3. PLAZO DE FORMALIZACIÓN DEL REPLANTEO

El replanteo de las fincas y el informe del arquitecto municipal describiendo dicho trazado, tendrán que despacharse forzosamente dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la presentación de la instancia.



SECRETARÍA GENERAL
 Documento aprobado
 por el Pleno - Sesión
 Edo.: Secretaria General
 27 AGO 2003
 ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA ISLLA
 DE LA MATANZA DE ACENTEJO
 PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

CAPITULO 3.- DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA**SECCION 1: TIPOS DE OBRAS****Artículo 3.1. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA**

1.- Las solicitudes se formularán, su caso, mediante instancia, dirigida a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que le represente con las siguientes indicaciones:

- a) Datos personales.
- b) Situación y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicite la licencia.
- c) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en los artículos siguientes.
- d) Lugar y fecha.

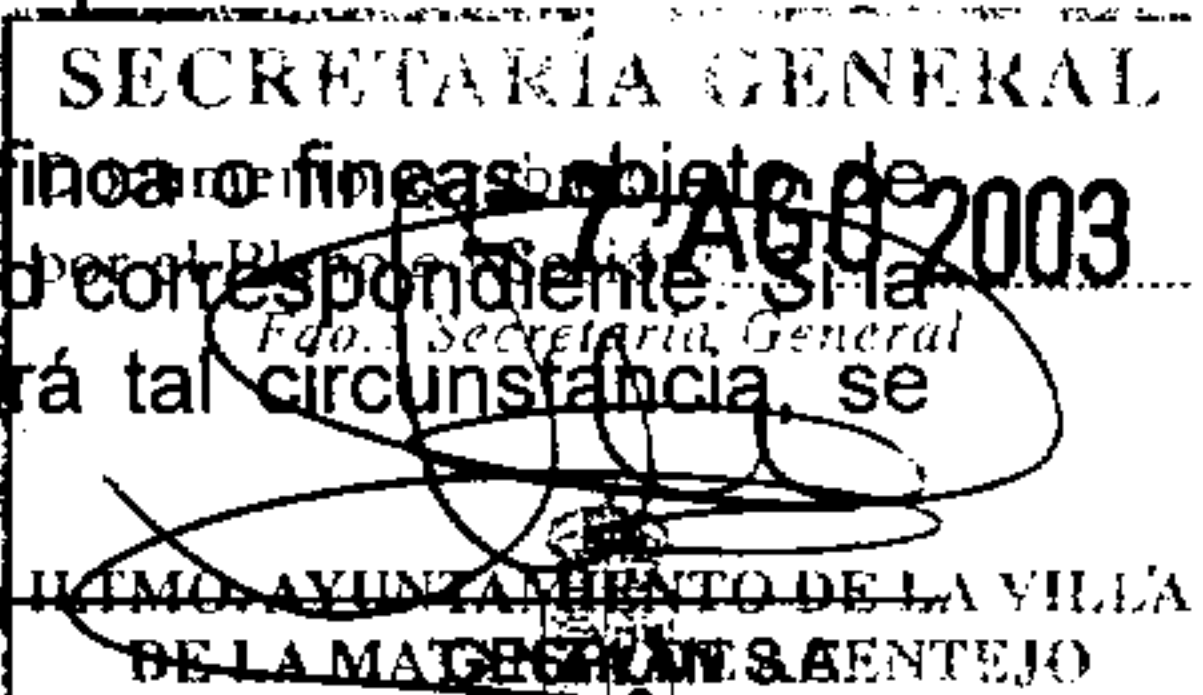
2.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos redactados por los técnicos competentes, que según la naturaleza de la licencia se determinan en los artículos siguientes.

3.- En todas las solicitudes de licencias que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será visado por el correspondiente Colegio profesional. Los planos tendrán como medida máxima 1,50x1,10 metros y se presentarán doblados a la medida A4 (UNE). Si las características del dibujo exigiere la confección de los planos a una medida superior a la establecida, se utilizarán para su confección escalas más reducidas que las previstas, de forma que no rebasen dichas medidas máximas.

Artículo 3.2 DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

1.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañará, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia al plan que establezca las condiciones de la parcelación, y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiera la parcelación cuando dicha cédula estuviere implantada, o documento oficial de contestación, en caso de que se hubiera consultado previamente.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas, de la finca o fincas objeto de parcelación expedido por el registro de la propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren registradas se indicará tal circunstancia, se





acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

- d) Plazo de situación o emplazamiento de escala no inferior a 1:2.000.
- e) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
- f) Plano de parcelación a la misma escala.

2.- La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior. Se presentarán por triplicado.

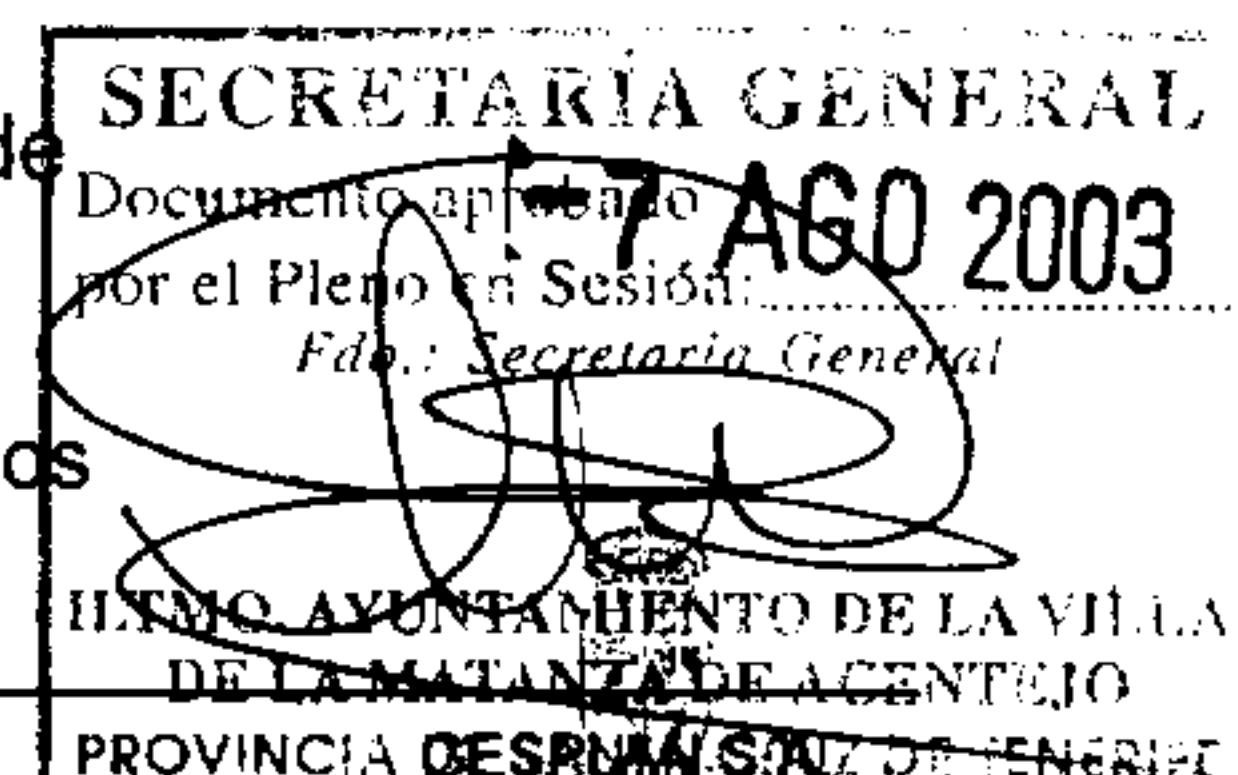
Artículo 3.3. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

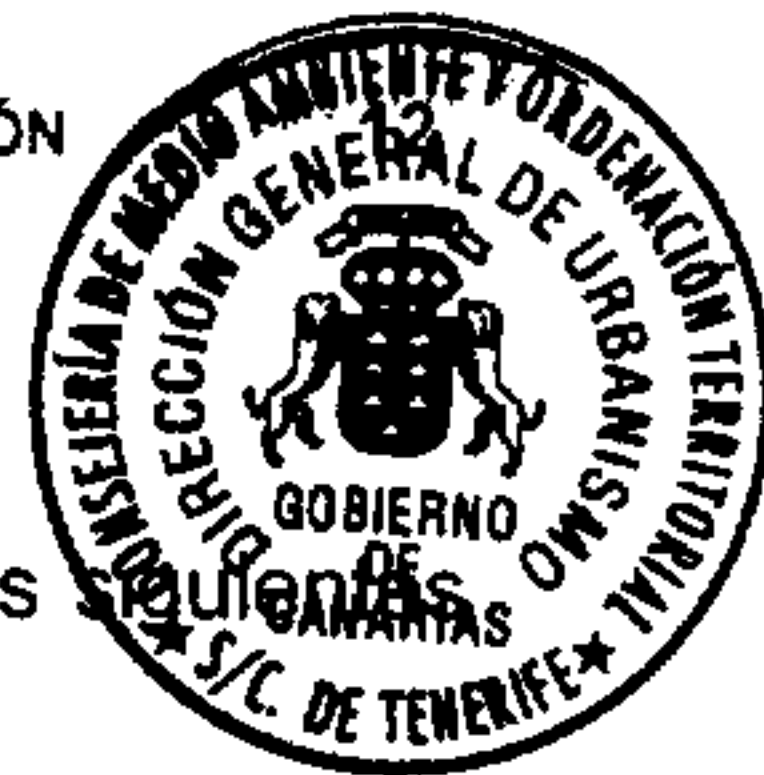
1.- Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado, en el que se determinen la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Cédula o cédulas, urbanísticas, si estuvieren implicadas, de la finca o fincas referidas, o documento oficial de contestación en el caso de que se hubiera consultado previamente.
- c) Proyecto técnico por triplicado.
- d) Copia del documento acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- e) Documento acreditativo de haber constituido fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para la operación de las obras de urbanización.

2.- Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- 1.- Movimientos de tierras
- 2.- Obras de fábrica
- 3.- Pavimentación
- 4.- Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego e incendios
- 5.- Evacuación de aguas y saneamiento
- 6.- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos
- 7.- Plantaciones de arbolados y jardinerías





3.- El proyecto técnico estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

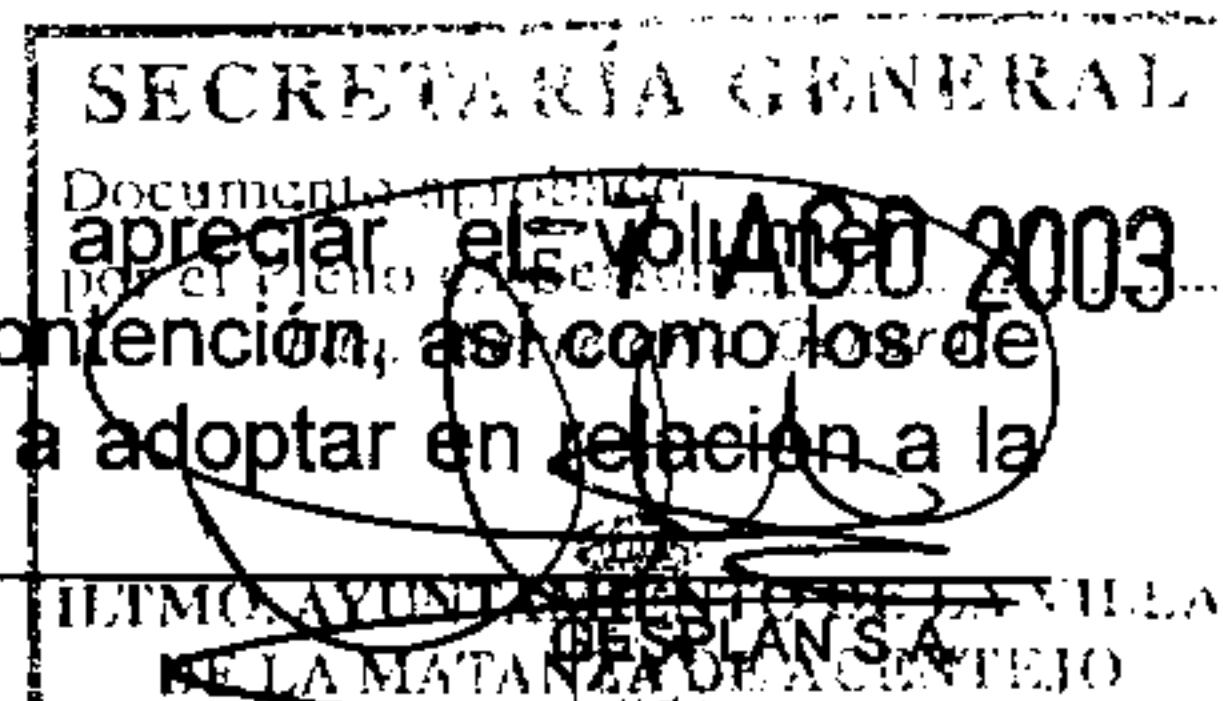
- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificados de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.
- d) Planos de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

4.- Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial al proyecto tramitado, se modificará la documentación del mismo, uno de cuyos ejemplares se le devolverá al promotor, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

Artículo 3.4. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 en Suelo Urbano; y 1:5.000 en Suelo Rústico.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1.000 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de perfiles que se consideren para apreciar las características de la obra a realizar, muros de contención, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la





propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos.
- e) Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
- f) Informe de las compañías, de distribución de agua, alcantarillado, teléfonos y electricidad, de que no afectan las instalaciones del servicio público.

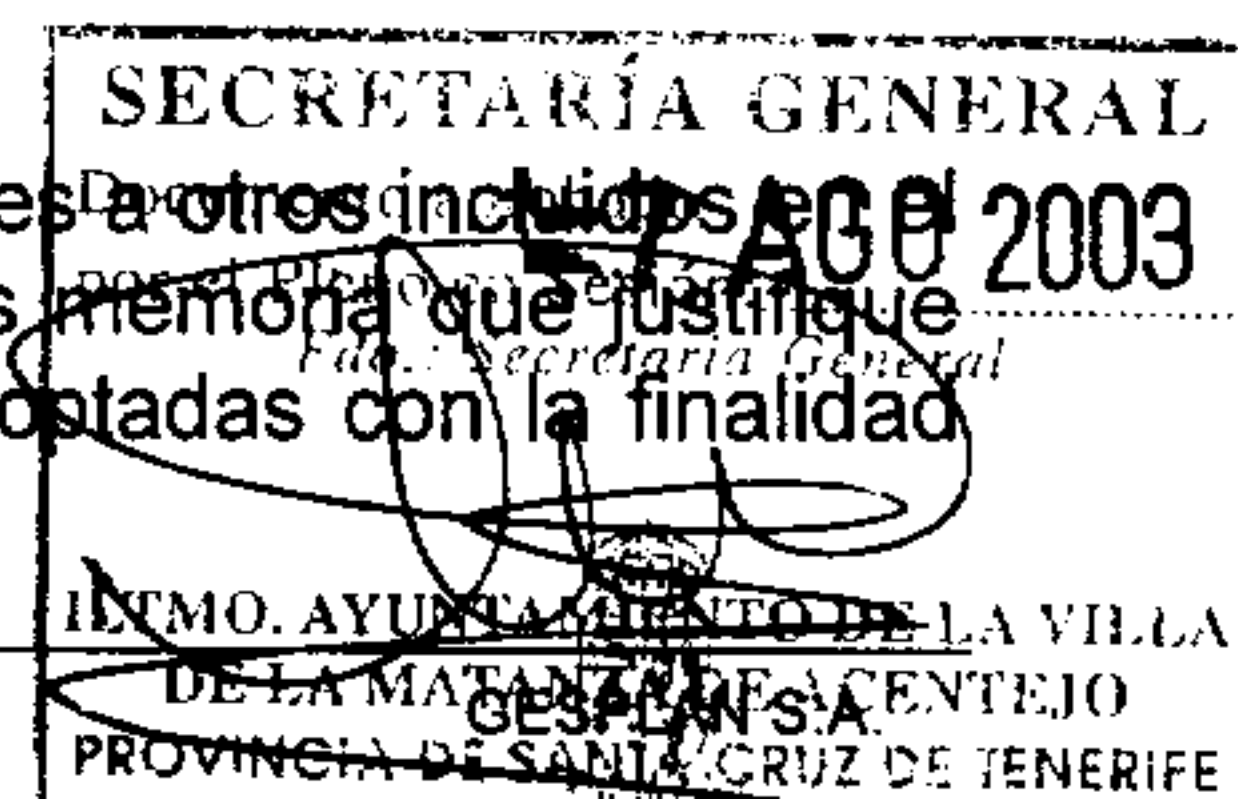
Artículo 3.5. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICIÓN

1.- Con la solicitud de licencia de demolición se presentará el proyecto de demolición.

2.- El proyecto de demolición constará como mínimo de la siguiente documentación:

- a) Plano de emplazamiento a escala como mínimo 1:2.000.
- b) Fotografías de las fachadas del edificio.
- c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a efectuar, con indicación expresa de las precauciones a tomar en relación a la protección.
- d) En el caso de que ésta se encuentre incluida en el ámbito del área de Normativa de Protección o se corresponda con algunas de las edificaciones precatalogadas en este Plan General, será necesario presentar planos como mínimo a escala 1:100 de las plantas, alzados y secciones que permitan apreciar el derribo a efectuar.
- e) Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
- f) Informe de las compañías, de distribución de agua, teléfono y electricidad de que no afectan las instalaciones de servicio público.
- g) Póliza de seguro, en su caso, con cobertura suficiente por responsabilidad civil.

3.- Cuando se trate de demoler edificios colindantes a otros incluidos en el precatalogo de este Plan General, se adjuntará además memoria que justifique las técnicas empleadas, así como las precauciones adoptadas con la finalidad





de no dañar o afectar la estructura portante ni los elementos arquitectónicos de dichos edificios.

4.- Cuando se trate de demoliciones parciales en edificios precatalogados, además de seguirse las directrices específicas que se establecen en este Plan General y en su caso en el ámbito de Normativa de Protección, se presentará una memoria explicativa de la técnica a emplear, reseñado expresamente las precauciones adoptadas para no dañar o afectar el resto de la edificación. Asimismo, deberá asegurarse una fianza mediante depósito o aval bancario que cubra la parte del edificio a conservar.

5.- Como protección del paisaje urbano en el ámbito de este Plan General de Ordenación, la solicitud de licencia de demolición será simultánea a la solicitud de licencia edificatoria, no pudiéndose otorgar licencia de demolición sin la simultánea concesión de licencia edificatoria.

Artículo 3.6. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

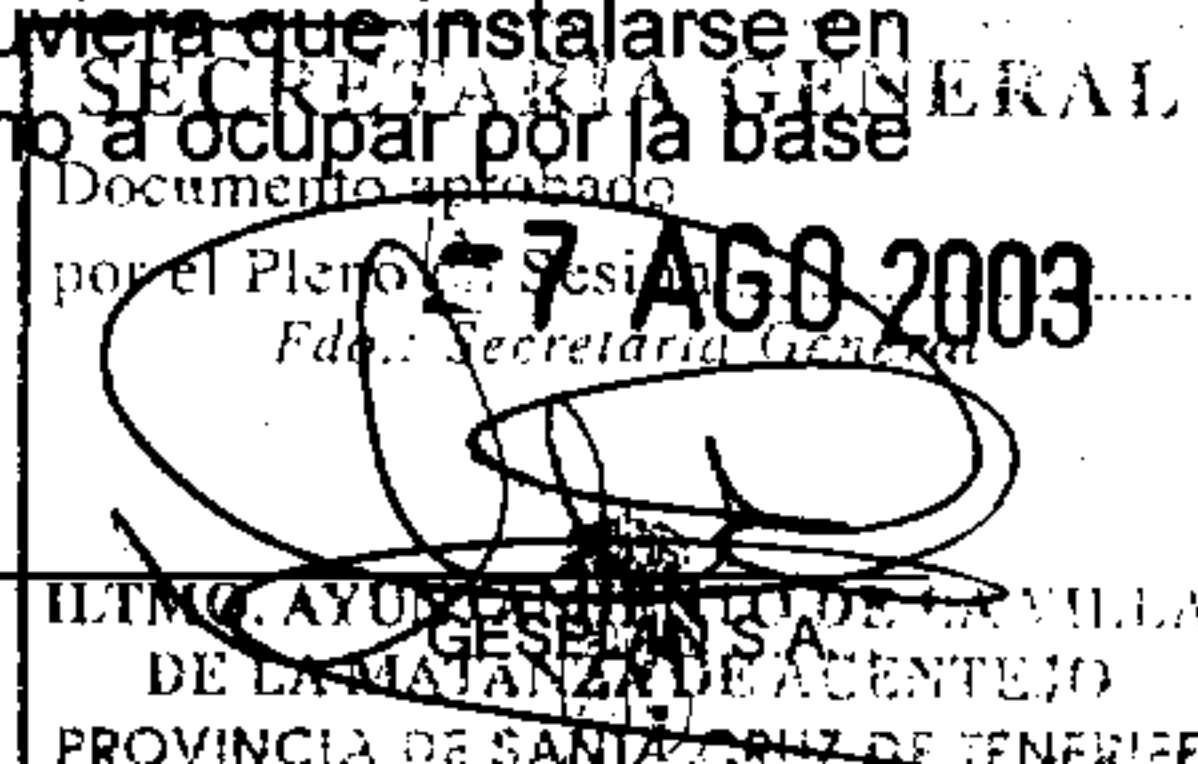
1.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del documento oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando se preceptivo según lo dispuesto en esta.
- b) Cédula urbanística, o fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
- c) Cinco ejemplares del proyecto técnico, con los planos debidamente acotados y superficiados en todas las piezas del edificio.

Artículo 3.7. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE GRÚA-TORRE

1.- Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúa-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Planos de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- b) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.





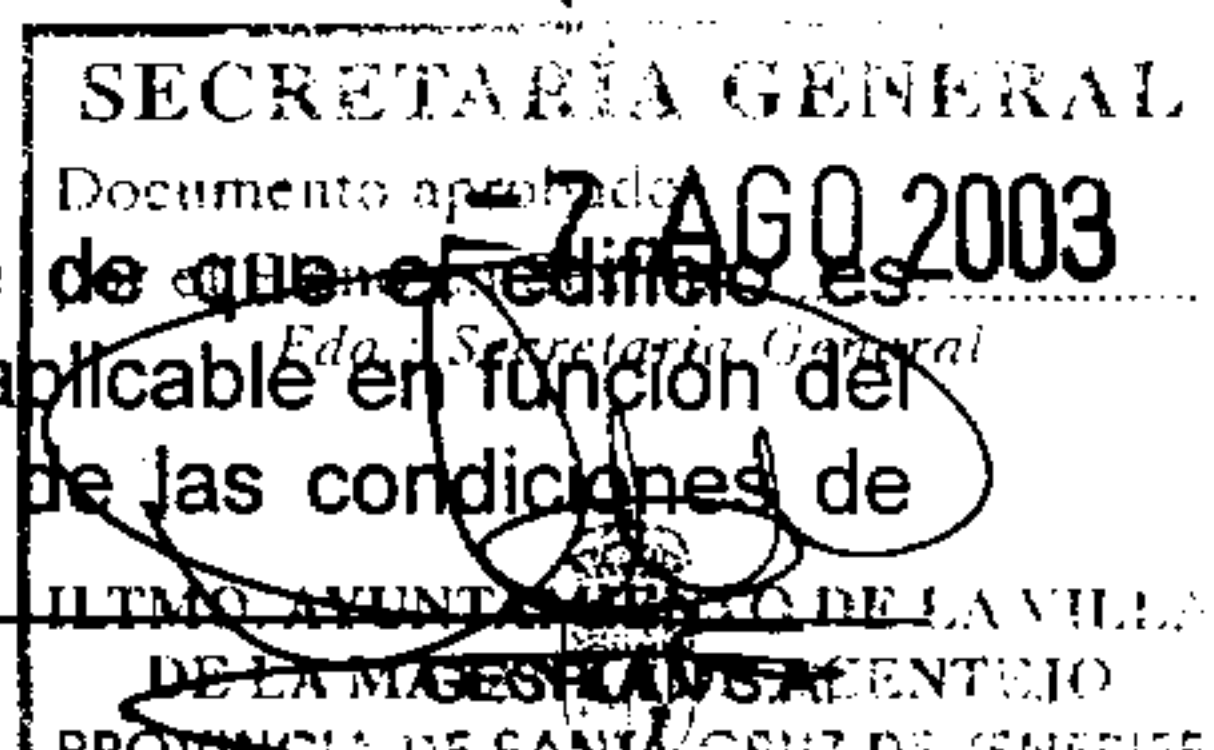
- c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar, asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- d) Documento, visado por el correspondiente Colegio oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- e) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento, de la grúa y su estancia en obra.

2.- Una vez instalada la grúa-torre se pedirá la autorización de funcionamiento y la solicitud de funcionamiento irá acompañada del certificado del instalador.

Artículo 3.8. DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE CAMBIO DE USO

1.- Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento, a escala 1:1.000 (o en su defecto 1:2.000), en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resultará si el edificio existente se ajusta o no a las indicadas alineaciones y rasantes.
- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
- d) Introducción de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Certificación expedida por facultativo competente de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de





estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las sobre prevención de incendios y las demás, precisas, para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 3.9. DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Sin perjuicio de la documentación que requieran la disposición específica sobre actividades industriales o bien, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, las solicitudes de licencias de edificaciones con fines industriales deberán venir acompañadas de los mismos documentos reseñados en el artículo 8.3.6 de la presente Normativa.

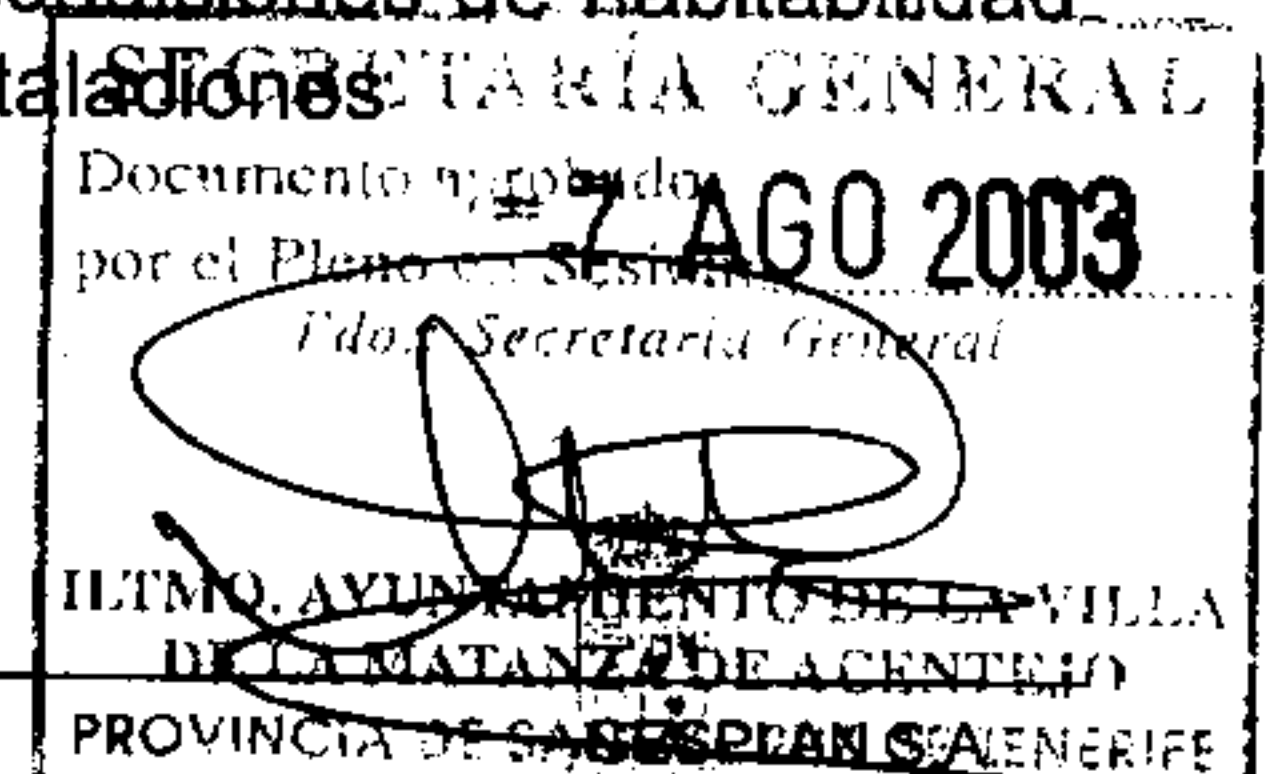
SECCION 2: OBRAS MENORES

Artículo 3.10. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS MENORES

3.10.1. Definición:

A.- Con carácter general se considerará Obra Menor a las siguientes:

1. Obras de edificación de nueva construcción que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) De escasa entidad constructiva y económica.
 - b) De sencilla técnica constructiva.
 - c) Que no tenga carácter residencial ni público.
2. Obras de modificación, reforma ó rehabilitación que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que no altere la configuración arquitectónica del edificio en su composición exterior, volumetría ni estructura.
 - b) Que no altere el número de viviendas, locales ni plazas alojativas.
 - c) Que no afecten a edificios protegidos, total ó parcialmente, ni a sus elementos.
 - d) Que supongan una mejora en las condiciones de habitabilidad ó de seguridad de los edificios e instalaciones.





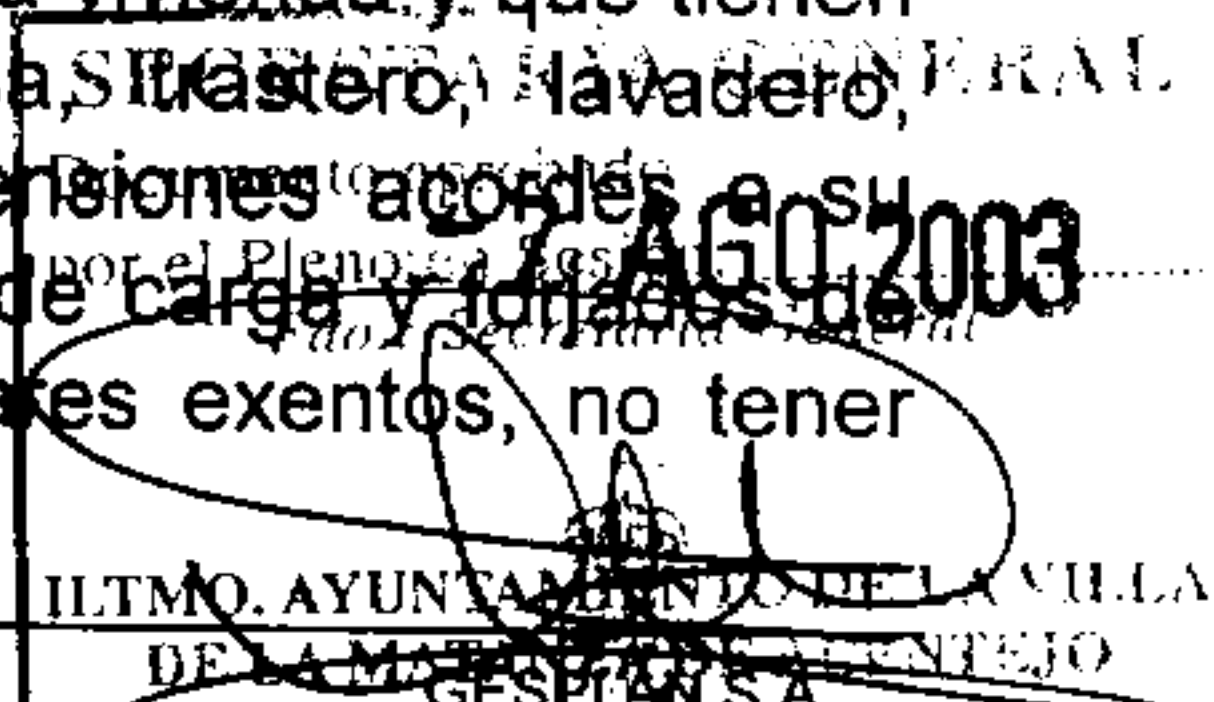
B.- En particular se considera como obras menores, entre otras, las siguientes:

B.1. En suelo rústico:

1. La instalación de cerramientos de fincas –totales o parciales- dedicadas al cultivo de secano o de regadío, cualquiera que sea el material del vallado cuya altura no sea superior a 1,20 metros.
2. La instalación de cerramientos –totales o parciales- de fincas dedicadas al cultivo de secano o regadío, que afecten al perímetro de la misma, y que no den lugar a la fragmentación de la finca original. El cerramiento será transparente, realizado con cercas de madera, setos o malla metálica cuyo hueco no sea inferior a 1x1 cm, y en cualquier caso con una altura máxima de 2 metros, donde la obra de fábrica no supere la rasante del terreno.
3. La ejecución y reparación de paredes de piedra para el acondicionamiento y preparación de los terrenos agrícolas para el cultivo.
4. Los movimientos de tierras, así como los abancalados derivados de éstos, que den lugar en fincas clasificadas por el planeamiento como suelo rústico bajo alguna categoría cuyo objetivo sea la protección de la actividad agrícola, siempre que los terrenos se presenten roturados con anterioridad, y la intervención constituya un acondicionamiento de los mismos por necesidades surgidas de la propia actividad agrícola (introducción de nuevas variedades, cambio de sistemas de cultivos, etc), y no den origen a desniveles superiores a 2,50 m. Los muros de abanalamiento se ejecutarán empleando los materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, utilizando preferentemente piedra natural del lugar.
5. La instalación de invernaderos desmontables que no conlleven movimientos de tierras, vinculados exclusivamente a usos agrícolas.
6. La reforma o rehabilitación, reparación ó reposición de elementos, enfoscado y pintura de paramentos exteriores de las construcciones, instalaciones, viviendas y edificaciones situadas en suelo rústico siempre que no afecte a los elementos de su estructura, ni comporte cambios de los elementos de fachada ó cubierta, ni suponga cambio de uso, utilizando materiales similares a los preexistentes y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
7. Las actuaciones de mera reposición de vías ya trazadas, siempre que se empleen materiales iguales a los preexistentes y que no impliquen modificaciones del actual trazado.

B.2. En suelo Urbano:

8. La ejecución de piezas complementarias de la vivienda y que tienen carácter de funcionalidad (aseo, despensa, trastero, lavadero, solana, tendedero, escalera, etc.), con dimensiones acordes a su uso y técnica constructiva sencilla (paredes de carga y techos de luces cortas y poca flecha, carencia de pilares exentos, no tener vigas de carga, etc.).





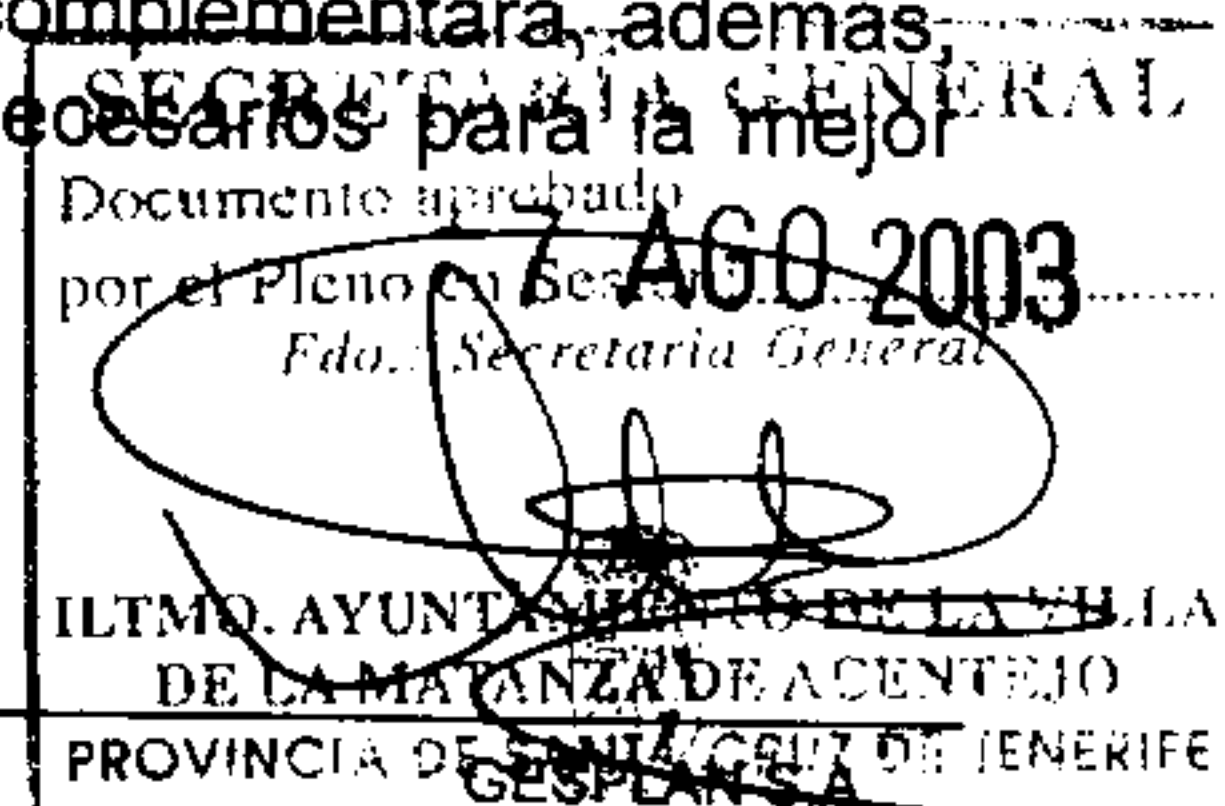
9. Limpieza y desbroce de solares.
10. Cerramientos y vallados de solares.
11. Rampas y apertura de acceso a parcelas.
12. Acondicionamiento de edificaciones existentes, en los mismos términos que en el punto B.1.4. anterior.
13. Toldos, marquesinas, vados.
14. Construcción de barracones o kioscos de exposición y/o venta.
15. Colocación de rótulos, banderas y anuncios en edificios no protegidos.
16. Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
17. Construcción de puentes de obra, andamios y similares.
18. Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras.
19. Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
20. Construcción o instalación de barracas.
21. Colocación de puertas, ventanas, persianas y rejas en fachada (sin modificación del hueco).
22. Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.
23. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
24. Construcción y modificación de escaparates.
25. Colocación de elementos mecánicos de instalaciones en cubiertas.
26. Colocación o sustitución de ascensores.
27. Tala de árboles.
28. Modificación o reparación de aseos en locales.
29. Reparación o reposición de red saneamiento que afecte elementos comunes de ésta.
30. Reparación o reposición de red de fontanería que afecte elementos comunes a ésta.
31. Reposición o reparación de red eléctrica que afecte elementos comunes a ésta.
32. Reposición de pavimentos.

3.10.2. Documentación:

1.- **Memoria.** La solicitud de licencia para las obras menores irá acompañada de un documento en el que se describen escrita y/o gráficamente las obras a realizar.

2.- **Presupuesto.** Las obras a realizar deberán estar debidamente valoradas, acompañándose presupuesto técnico ó factura proforma de la empresa que deberá ejecutarlas con indicación de la parte impositiva que las grava.

3.- **Planos.** En todos los casos, se presentará un plano de emplazamiento a escala mínima 1:2.000. La documentación gráfica se complementará, además, con planos descriptivos y de detalle que se estimen necesarios para la mejor ejecución de la obra.





Artículo 3.11. OBRAS MENORES DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1.- En los edificios catalogados, las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del capítulo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente las obras a realizar.

2.- Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al nivel de protección del edificio.

3.- Todas las obras que afecten al aspecto exterior del edificio deberán adecuarse al diseño original y requerirán proyecto y dirección facultativa.

CAPITULO 4.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIÓN

Artículo 4.1. PRESCRIPCIONES OBSERVABLES DE EJECUCION DE OBRAS

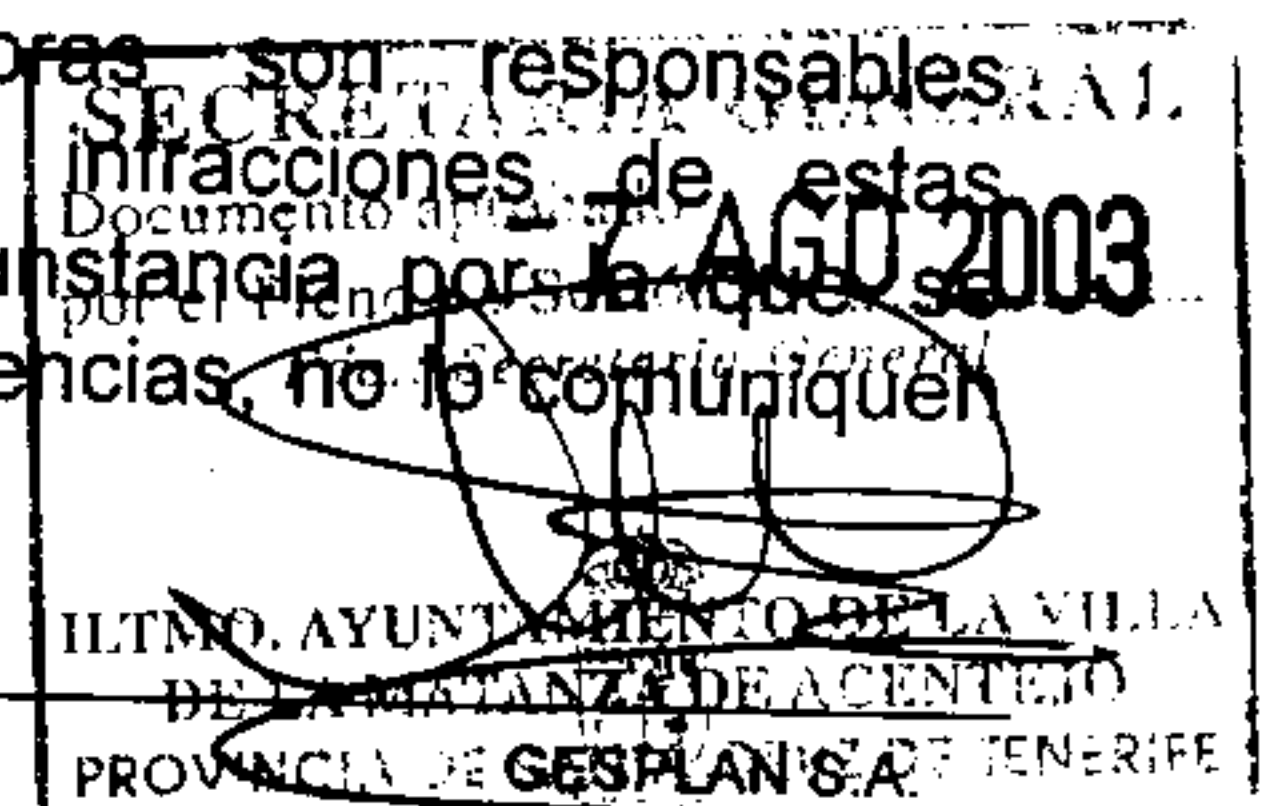
Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.
- c) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.
- d) Observar las Normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones.

Artículo 4.2. RESPONSABILIDAD DE LOS TÉCNICOS

1.- Todo técnico, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

2.- Los Arquitectos directores de las obras son responsables mancomunadamente con los promotores, de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se concedan las licencias, no lo comuniquen por escrito al Ayuntamiento.





Artículo 4.3. RENUNCIA Y DESIGNACIÓN

1.- Cualquier técnico que intervenga en una obra o instalación, y que dejará de actuar en la misma, lo pondrá, obligatoriamente, en conocimiento del Ayuntamiento dentro del plazo de tres días mediante escrito visado por el Colegio respectivo en el que se exprese la causa de la renuncia.

2.- El promotor de las obras, nombrará nuevo técnico y notificará al Ayuntamiento, dentro del término de los seis días siguientes.

3.- Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectasen a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituir de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquéllas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifiquen debidamente al Ayuntamiento la designación y aceptación del nuevo técnico.

Artículo 4.4. CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA

Si cambiara la empresa encargada de la realización de la obra durante el transcurso de la misma, el promotor, dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración municipal, mediante escrito en el que junto con el enterado del facultativo director, se consignen el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

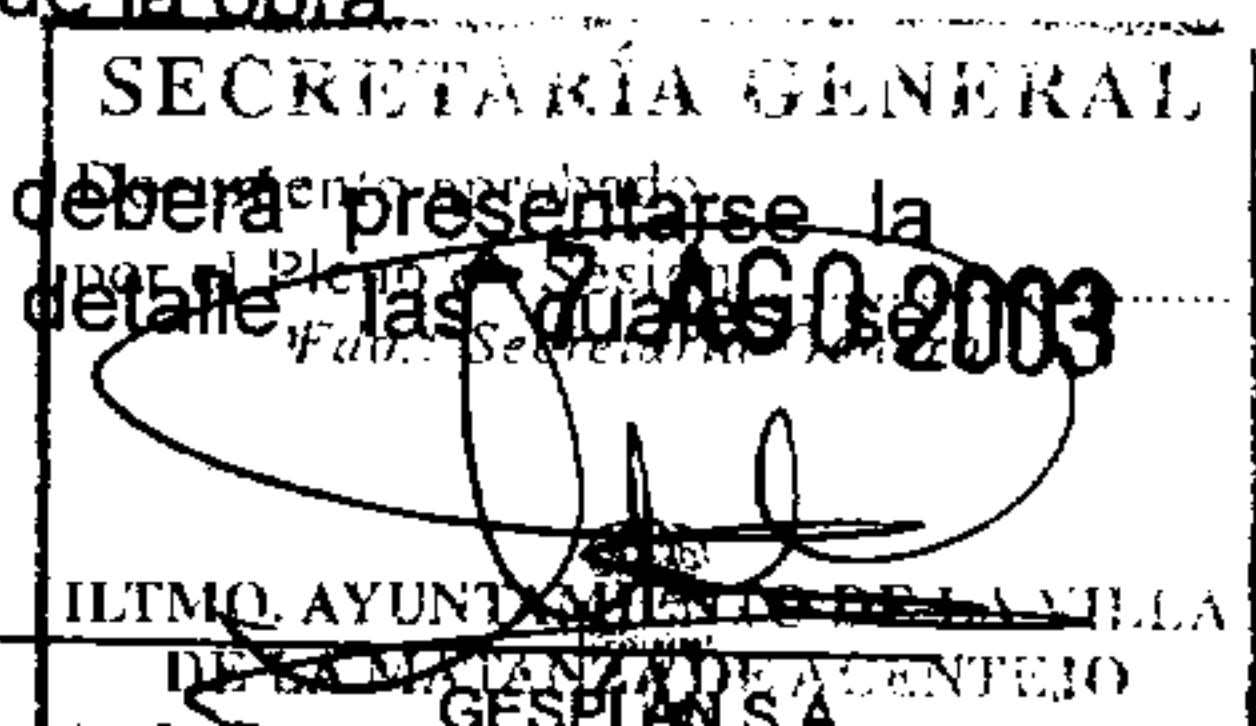
Artículo 4.5. MODIFICACIONES DEL PROYECTO

1.- Si en el transcurso de una obra fuera necesario introducir alguna modificación del proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o se trata de variaciones de detalles.

2.- En el caso de tratarse de modificaciones sustanciales se solicitará nueva licencia con los documentos necesarios para apreciar las modificaciones introducidas, no siendo preciso el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3.- Si a juicio de la Dirección Facultativa se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Se deberá presentar la Documentación necesaria para apreciar el carácter de las variaciones y la Oficina Técnica Municipal podrá autorizar provisionalmente la continuación de las obras y ejecución de las variaciones de detalle y dará constancia al interesado mediante la entrega de un ejemplar autorizado, el cual se hará constar en el libro de órdenes de la obra.

4.- Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle para autorizarán al concederse aquélla.





5.- Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realice sin haber obtenido licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo considerará como ocio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar, se devengarán tasas, con los recargos que fueran de aplicación.

Artículo 4.6. DOCUMENTACIÓN EN OBRAS E INSPECCIÓN

En el lugar de toda obra o instalación se tendrá a disposición de la inspección municipal:

- 1.- El documento acreditativo de la concesión de licencia.
- 2.- Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.
- 3.- Documento de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
- 4.- Copia del documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetos a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

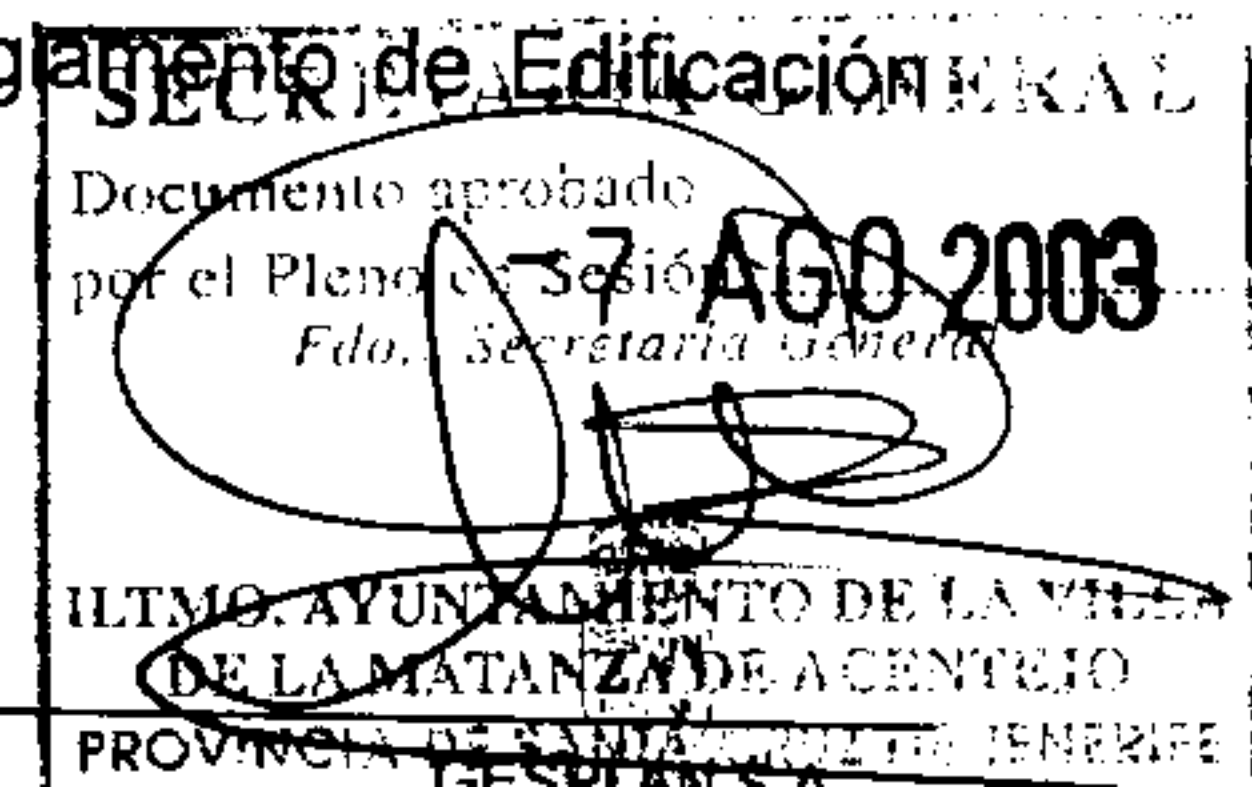
La inspección comprenderá cuantos actos estime oportunos el funcionamiento actuante, en relación al objeto de comprobación.

Artículo 4.7. ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS

1.- Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o, en su caso, en el de la prórroga o prórrogas concedidas.

2.- En ningún caso se permitirá que las obras una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afecten el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

3.- En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación forzosa y Registro municipal de solares.





Artículo 4.8. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

1.- Concluidas las obras, el propietario deberá retirar los andamios, y materiales sobrantes, así como reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieran resultado afectados. Deberá asimismo colocar el número correspondiente a la finca según el modelo aprobado y el rótulo de la calle caso de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

2.- En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones el Ayuntamiento dictará las condiciones oportunas para remediar las deficiencias, pudiendo ordenar con cargo al propietario la ejecución de los trabajos necesarios.

3.- El titular de la licencia, en el plazo máximo de 15 días, pondrá en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras, mediante escrito al que deberá acompañar:

- a) Certificado final de obra, visado por el Colegio respectivo.
- b) Planos de cimentación y estructura efectuada, así como los de las modificaciones introducidas en fase de ejecución.

Artículo 4.9. LICENCIA DE HABITABILIDAD Y PRIMERA OCUPACIÓN

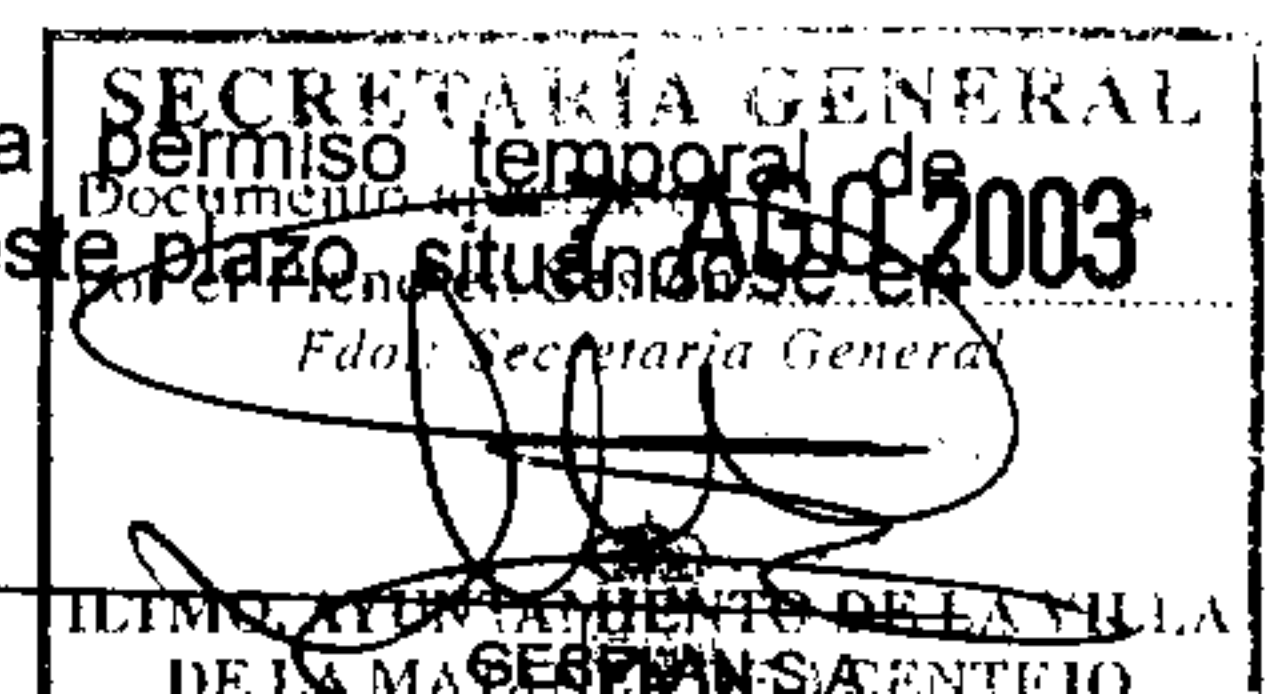
Una vez terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción correspondiente y certificado de terminación de las obras del arquitecto director, que será extendida una vez que por los distintos servicios municipales, sea comprobado que cumple con las condiciones que le fueron impuestas al concederle la licencia de construcción.

En todos los casos de apertura de industria, habrá de preceder a ésta la comprobación de las condiciones de la misma, sin que prejuzgue nada sobre ella la concesión de la licencia de construcción.

Caso de no cumplir las condiciones impuestas en la licencia de construcción, le será denegada, obligándole a realizar cuantas variaciones precise para ponerla en condiciones; no consintiéndosele, entre tanto, su ocupación.

En los casos de que en una finca ya construida, con las Normas de uso y zona determinadas, se pretendiera cambiar este uso, necesitará pedir nuevamente permiso de ocupación, el que le será concedido o no, según sus condiciones.

También en el caso de que una finca tenga permiso temporal de ocupación, habrá de pedirle su renovación al terminar este plazo, situándose en el caso anterior.





Artículo 4.10. DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALS

1.- Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que él mismo garantice.

2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallase pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Artículo 4.11. VALLADO DE SOLARES

Todos los solares estarán cercados con cerramientos opacos de hasta dos metros de altura, ejecutados en materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. En el caso de estar realizados con bloques de hormigón aligerado, se rematarán con enfoscados pintados; si son de madera o metálicos podrán rematarse con pintura o con cualquier otro tratamiento que asegure un adecuado acabado estético acorde con la zona en la que se ubique.

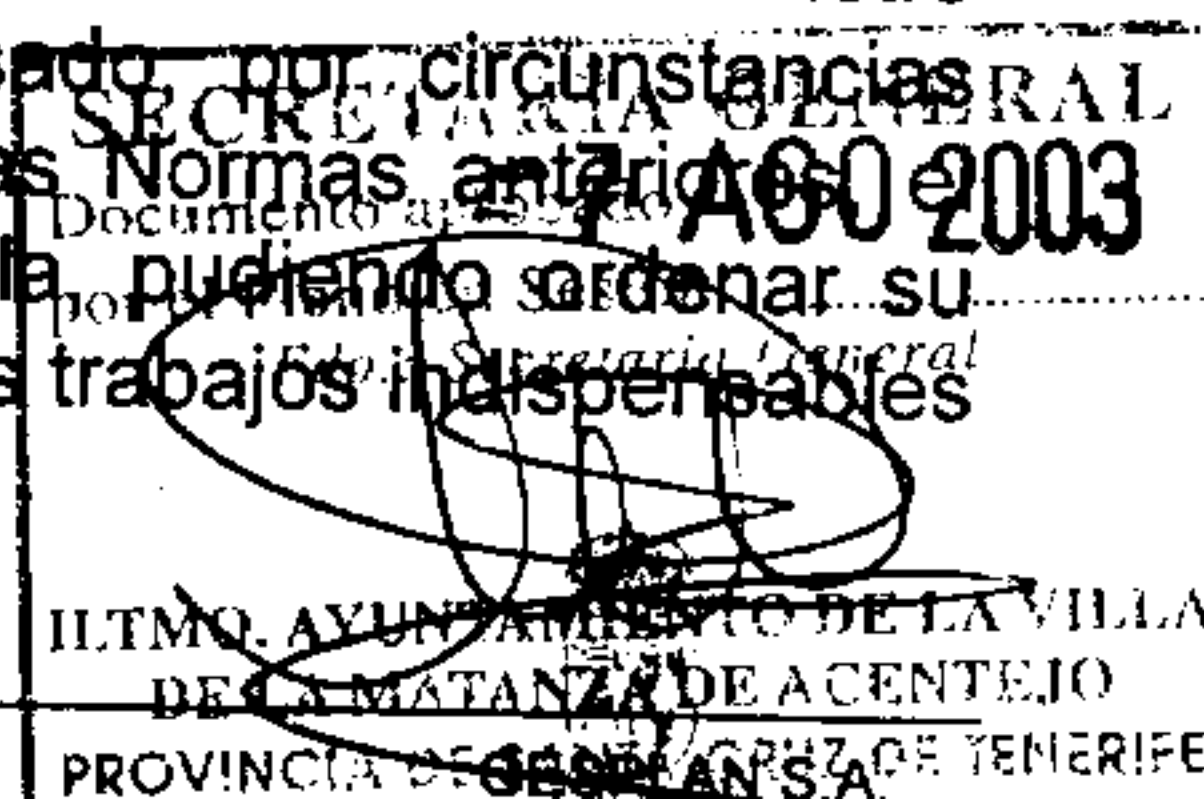
Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas calles, los propietarios de solares tendrán obligación de solicitar la alineación en el plazo de un mes, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación de la calzada.

Artículo 4.12. VALLADO DE OBRA

En toda obra de nueva planta, de reforma de fachada o de galería contigua a solares descubiertos, y en los derribos, reparaciones, instalación de portada, se colocará una valla de dos metros de altura por lo menos de madera, bloque de hormigón u otro material que constituya una superficie continua y permita una conservación decorosa y a la distancia de dos metros de los paramentos exteriores de los muros, como norma general.

En el caso de que la calle de que se trate tenga una acera cuyo ancho no permita el paso de peatones a partir de los dos metros que ocupe la valla, será obligatorio remeter ésta hasta una línea que quede a 0,60 metros por dentro de la línea de bordillo.

Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando, a petición del interesado, por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de las Normas anteriores, el Arquitecto municipal fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables





en la planta baja y continuando las obras en las plantas superiores y colocación de un andamio volado.

La altura mínima del andamio volado sobre la acera será de 3,00 metros, y saliente o vuelo máximo será de 1 metro.

En caso especiales en que por la Oficina de Arquitectura se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de carruajes en una o en las dos direcciones.

Quede terminantemente prohibido depositar material en la vía pública, fuera del espacio acotado por la valla.

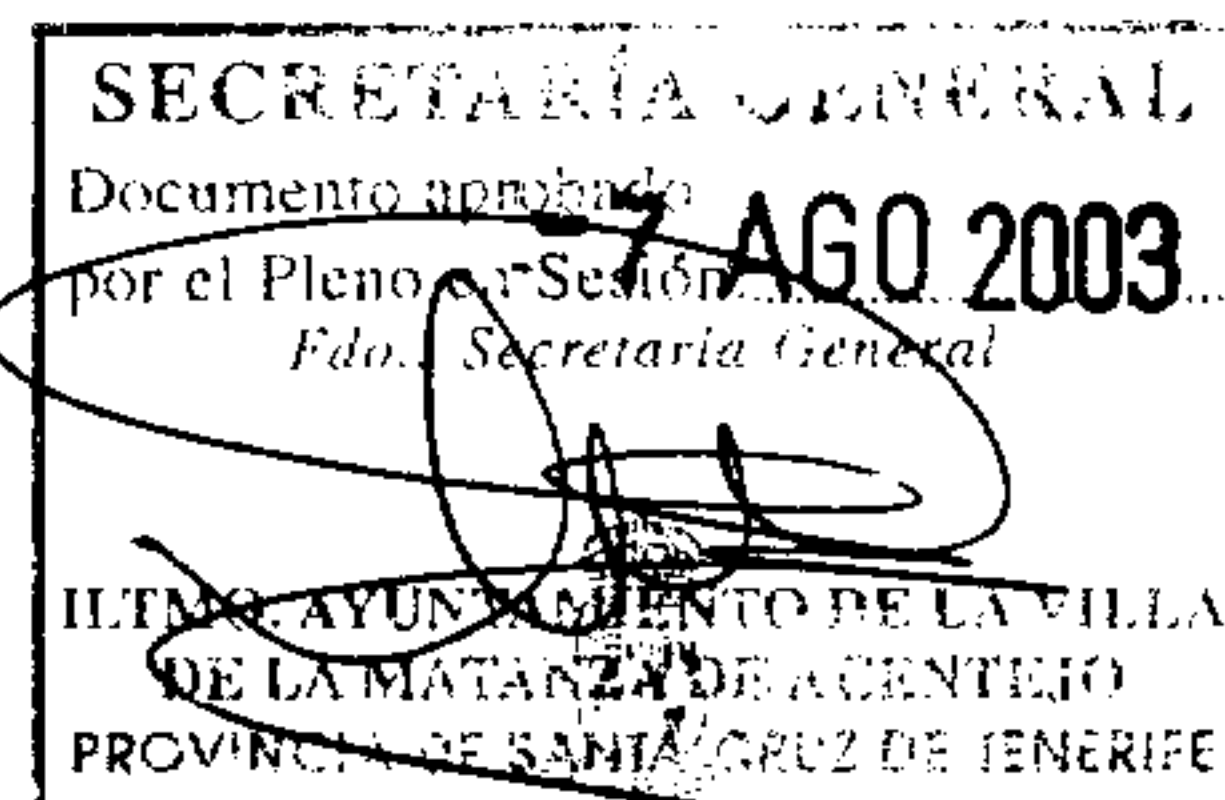
CAPITULO 5.- CONSERVACIÓN Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 5.1. OBLIGACIÓN DE LA CONSERVACIÓN

Los propietarios de los edificios particulares, así como los organismos titulares de los edificios públicos deberán mantener los elementos de aquellas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con el art. 3.5.4.1. de estas Normas y al vigente Texto Refundido de La Ley del Suelo.

Artículo 5.2. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, por propia iniciativa, moción razonada, denuncia o instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el artículo anterior.



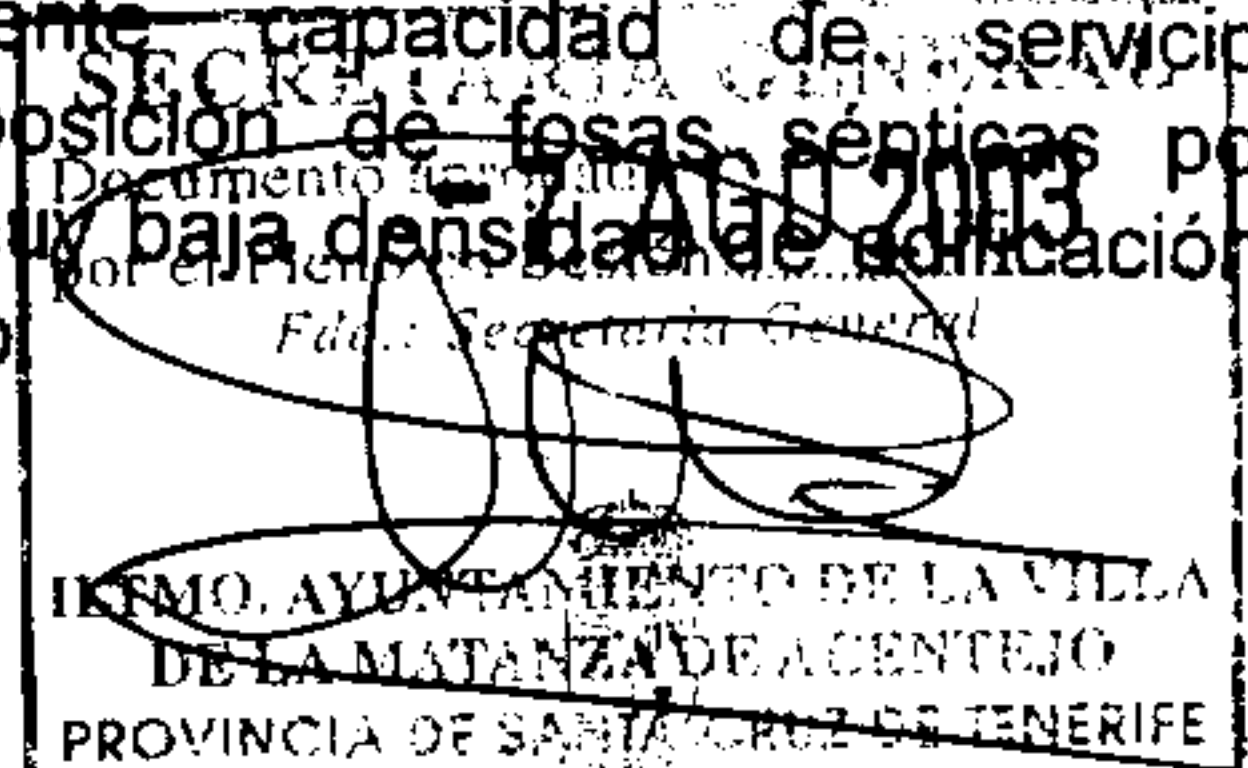
ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN



Artículo 6.1.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

- 1.- **Alineación de vía.** Es la línea que a lo largo de las vías establece el límite entre el dominio público y el privado.
- 2.- **Alineación de edificación.** Es la línea que señala la posición obligatoria de la edificación. Puede ser coincidente con la alineación de vía o retranqueada respecto a ésta.
- 3.- **Retranqueos.** Es la distancia existente entre la alineación de la edificación y la alineación de vía (retranqueos a vía) o entre la edificación y linderos (retranqueos a linderos).
- 4.- **Rasante de la vía.** Es el perfil longitudinal de la alineación de la vía.
- 5.- **Rasante de la edificación.** Es la cota a que se debe estar situada su planta baja referida a la rasante de la vía o espacio público a que dé frente.
- 6.- **Eje de la vía.** Es la línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la misma.
- 7.- **Solar.** De acuerdo con el Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el D. L. 1/2000, en su apartado 1.3.2, este planeamiento define como normas mínimas para que un terreno clasificado como suelo urbano en este Plan General tenga la condición de solar, los siguientes servicios mínimos:
 - 1º.- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abierta al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circundan. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies del suelo colindante con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.
 - 2º.- Suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
 - 3º.- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, que serán preferiblemente de tipo cerrado.





4º.- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos una de las vías que lo circundan. Además deberán estar definidas las alineaciones y rasantes correspondientes.

8.- Vuelo. Es todo elemento constructivo de la edificación que sobresalga de la alineación de la misma en sus plantas altas. Pueden ser abiertos y cerrados. Los vuelos cerrados están constituidos por volúmenes delimitados en todo su perímetro por cualquier tipo de obra de fábrica o carpintería, ejecutada desde el piso hasta el techo de la planta.

Los vuelos abiertos (balcones) quedan definidos por plataformas cuyo cerramiento debe estar limitado a cualquier tipo de obra no superior a 1,20 m. de altura del plano en que se apoya, quedando el resto abierto.

9.- Manzana. Superficie de suelo cuyo perímetro lo constituyen varias alineaciones de vía.

10.- Fachada. En cualquier paramento exterior o interior del edificio que dé frente a vía, a patio o a espacio circundante.

Será fachada principal la que dé frente a vía, directamente o a través de un espacio libre.

Será fachada posterior la opuesta a la principal que dé frente a espacio libre interior de la manzana o de la parcela; así como las que den hacia el límite del suelo urbano.

11.- Medianería. Es una servidumbre de adosamiento entre edificaciones. A ella no podrán abrirse huecos de iluminación o ventilación del edificio.

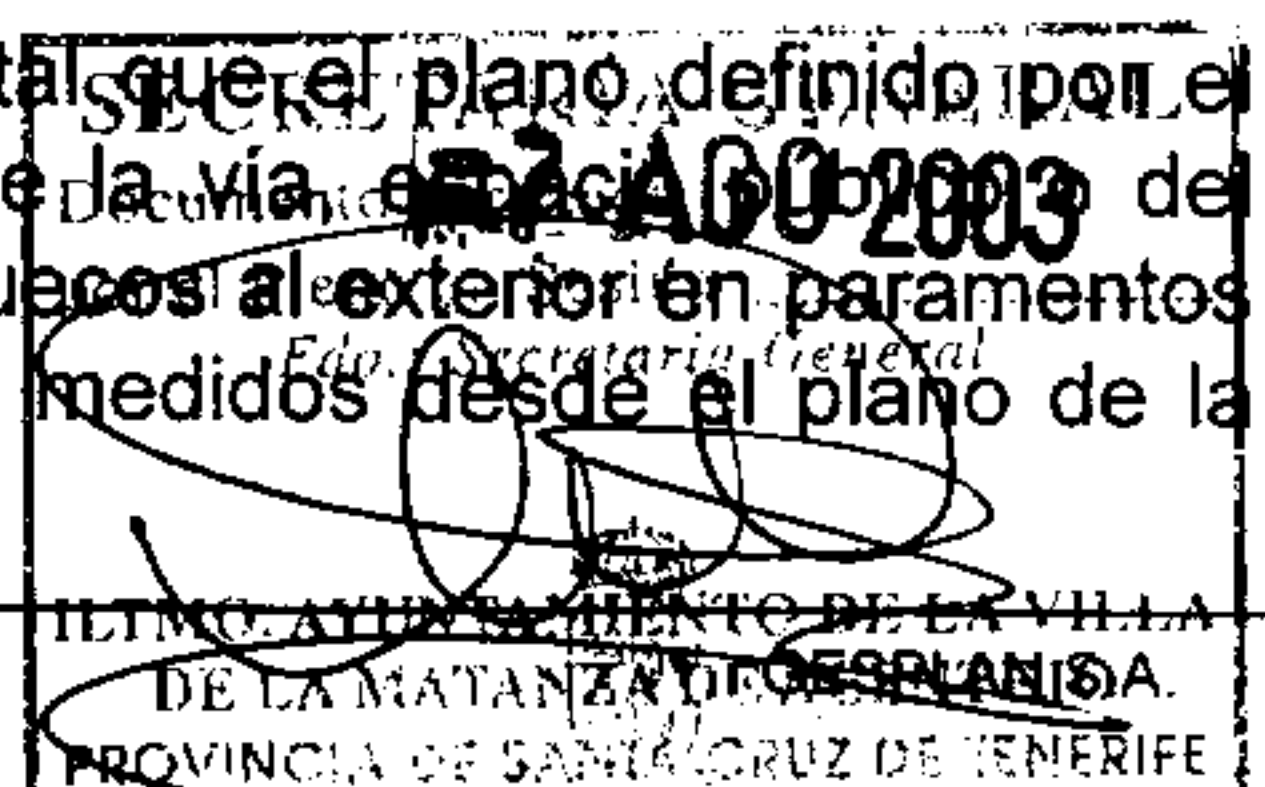
12.- Chaflán. Se define como chaflán al plano perpendicular a la bisectriz de la intersección de dos alineaciones de vía en una esquina de manzana. Será simétrico respecto de la bisectriz.

13.- Frente edificable. Es la mínima longitud de fachada a la vía pública que debe tener un edificio.

14.- Fondo edificable. Es la máxima longitud permitida entre la alineación de la edificación hacia la vía o espacio público y la alineación en el fondo de la parcela.

15.- Sótano. Es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno colindante, en el cual no sea posible abrir huecos al exterior en paramentos verticales.

16.- Semisótano. Es todo volumen construido tal que el plano definido por el pavimento de piso esté debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno colindante, en el cual sea posible abrir huecos al exterior en paramentos verticales, de altura libre no superior a 1,50 m., medidos desde el plano de la



acera o espacio circundante de la edificación hasta la cara superior del tejado. En el caso de uso como garaje no computará a efectos de superficie edificable sobre rasante, computando al 100% en los demás casos.



17.- Patio "inglés". Es el pozo o zanja practicado al pie del paramento de fachada con objeto de ventilar e iluminar sótanos o semisótanos.

18.- Patio interior. Es el espacio no edificado dentro del volumen de la construcción, cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

19.- Ocupación. Expresa el porcentaje o superficie que ocupa la edificación respecto de la superficie total de la parcela.

20.- Altura de la edificación. Es la altura máxima que puede alcanzar la fachada del edificio en función del número entero de plantas establecido.

21.- Edificación cerrada. Caracterizado por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de la vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes. Se presenta un paisaje urbano de fachada continua.

22.- Edificación semicerrada. Caracterizada por tener la alineación de la edificación paralela o coincidente a la alineación de vía o espacio público. Podrá tener más de dos fachadas; como consecuencia podrán existir discontinuidades en la fachada urbana.

23.- Edificación abierta. La edificación ocupa parcialmente la parcela, y todos sus paramentos tienen tratamiento de fachada. La alineación de la edificación puede no coincidir con la alineación de vía.

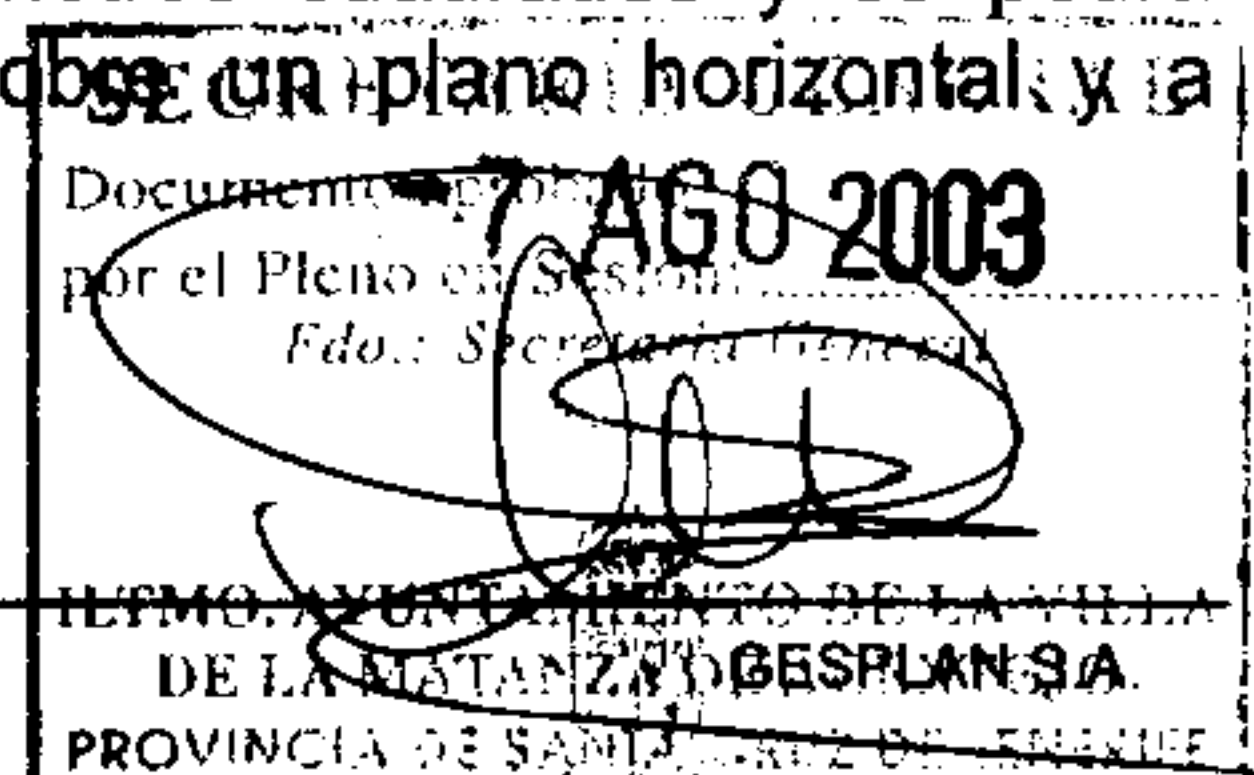
24.- Casco antiguo. Se incluyen en esta categoría la mayor parte de los edificios tradicionales que conforman el carácter rural típico del núcleo de La Matanza, y que tienen un gran interés patrimonial implicando, por tanto, medidas especiales para su conservación. La alineación de la edificación es libre, coincidiendo normalmente con la del vial a la que da frente, no pudiendo sobrepasar ésta.

Artículo 6.2.- PATIOS

Los patios se clasifican en:

1.- Patios interiores, que son aquellos que se encuentran cerrados, o susceptibles de cerrar, por todos sus paramentos perimetrales (art. 4.3.1.-17).

- La superficie mínima será de **OCHO** metros cuadrados y se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro sobre un plano horizontal y a cualquier altura.



- Se cumplirán además las siguientes condiciones en los patios que no abran locales habitables (excepto cocinas y baños):

- Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro (D) esté en función de la altura (H) desde el piso del patio a la coronación superior de la fábrica, con las siguientes valores:

Para... H = 7,50 m.....	D ≥ 3,00 m.
7,50 ≤ H ≤ 10,50 m.....	D ≥ 3,25 m.
H > 10,50 m.....	D ≥ 3,50 m.

- Se cumplirán las condiciones expresadas sin perjuicio de aplicación del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

2.- Patios abiertos

Se consideran patios abiertos cuando tengan un frente abierto a espacio público no menor de 5 m., con una profundidad comprendida entre 1,50 m. y un vez y media el frente.

Con estas condiciones se podrán realizar patios abiertos en cualquier fachada.

A efectos de la ocupación en edificación abierta, un patio abierto se considerará espacio exterior.

3.- Patios mancomunados

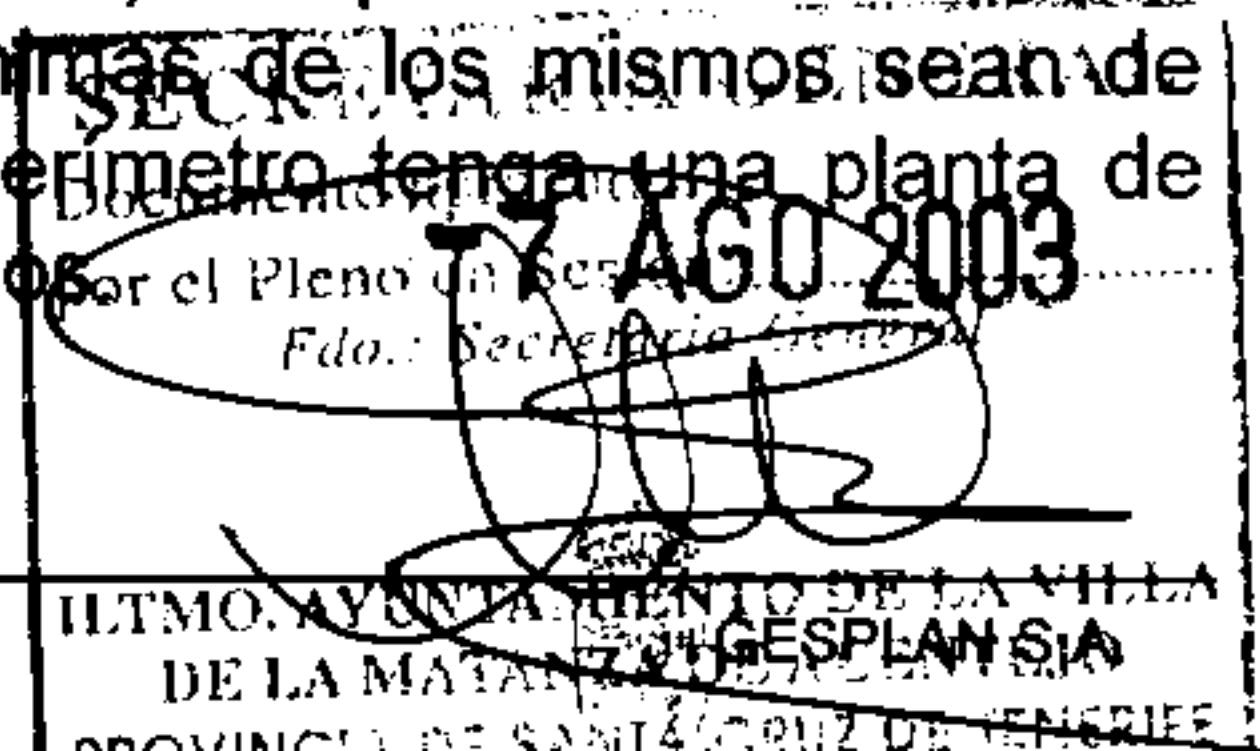
Son aquellos que se levantan sobre el suelo que pertenece a varios propietarios, pudiendo ser abiertos o cerrados.

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública que no podrá cancelarse sin la autorización del Ayuntamiento.

- Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

4.- El tipo denominado "**patio inglés**", sólo podrá servir a una planta bajo rasante, y su anchura mínima será de **2,50 mts.** La planta primera recuperará nuevamente la alineación de la edificación.

5.- En Edificación Abierta Grado 3 (EA-G3) se permitirán los patios interiores siempre y cuando las dimensiones mínimas de los mismos sean de 4,00x4,00 metros en caso de que el 75% del perímetro tenga una planta de altura; será de 6,00x6,00 metros en los demás casos.





Artículo 6.3.- CHAFLÁN

- Con carácter general, en los edificios con más de dos plantas que formen esquinas a dos vías será obligatorio la realización de un chaflán (art. 6.1.12), que tendrá una dimensión mínima de **3,00 mts.**

- La situación de los chaflanes en la trama urbana viene definida en los planos correspondientes; pudiendo el Ayuntamiento alterar estas condiciones generales mediante valoración razonada de las circunstancias específicas del entorno de ubicación.

- En edificación abierta los chaflanes se realizarán en la cerca o vallado de parcela.

Artículo 6.4. ELEMENTOS COMUNES EN LAS EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES

1.- El ancho libre mínimo entre paramentos del portal, será de 2,20 m. para resolver así el acceso de frente a la escalera de ancho mínimo. La profundidad mínima libre desde la puerta del portal será de 2,00 m. Se admiten estrangulamientos aislados en el acceso a la escalera que dejen una anchura libre de hasta 1,20 m. Delante del arranque de la escalera, de la puerta de un ascensor o de otra cualquiera, existirá una profundidad mínima de 1,50 m.

2.- Los pasillos y galerías de acceso, así como las mesetas si dan acceso a puertas, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

3.- Las escaleras cumplirán con los siguientes:

- La longitud mínima del peldaño será de 1,10 m., libre del espacio ocupado por el pasamanos.

- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

- Los peldaños tendrán huella mínima de 27,50 cm. y contrahuella máxima de 18,50 cm.

- Los tramos de escalera no podrán salvar alturas superiores a 2,90 m., sin desarrollo intermedio.

- Tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas. Podrá realizarse de forma cenital mediante lucernarios en edificios de hasta **tres plantas**, en este caso el hueco de luz dispondrá de una superficie como mínimo de **dos tercios** de la caja de escalera y **1,00 m²** de superficie de ventilación; la superficie del hueco de escalera será como mínimo de **8,00 m²**



4.- Será obligatorio la instalación de ascensor para todo edificio que tenga una altura mayor de 9,00 m., medidos entre la cota del portal de acceso al piso de la última planta.

Artículo 6.5. MEDIANERÍAS AL DESCUBIERTO

1.- Cuando existan muros al descubierto como consecuencia de las diferentes alturas reguladoras, o cualquier otra circunstancia que produzca escalonamientos o retranqueos en la propia edificación o respecto de las colindantes, se tratarán con los mismos materiales, color, textura, etc., que la fachada del edificio.

No se podrán abrir huecos en el muro de contigüidad, salvo que se retire 2,00 mts. del eje de medianería.

2.- Cualquier edificación colindante a otra que presente un paramento ciego o medianerías laterales, deberá adosarse obligatoriamente.

Artículo 6.6. DISTANCIAS ENTRE FACHADAS

La distancia entre dos fachadas, principales o laterales de edificaciones diferentes no será menor de 4,00 mts., salvo que sean patios interiores en cuyo caso se estará especificando para éstos.

Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.

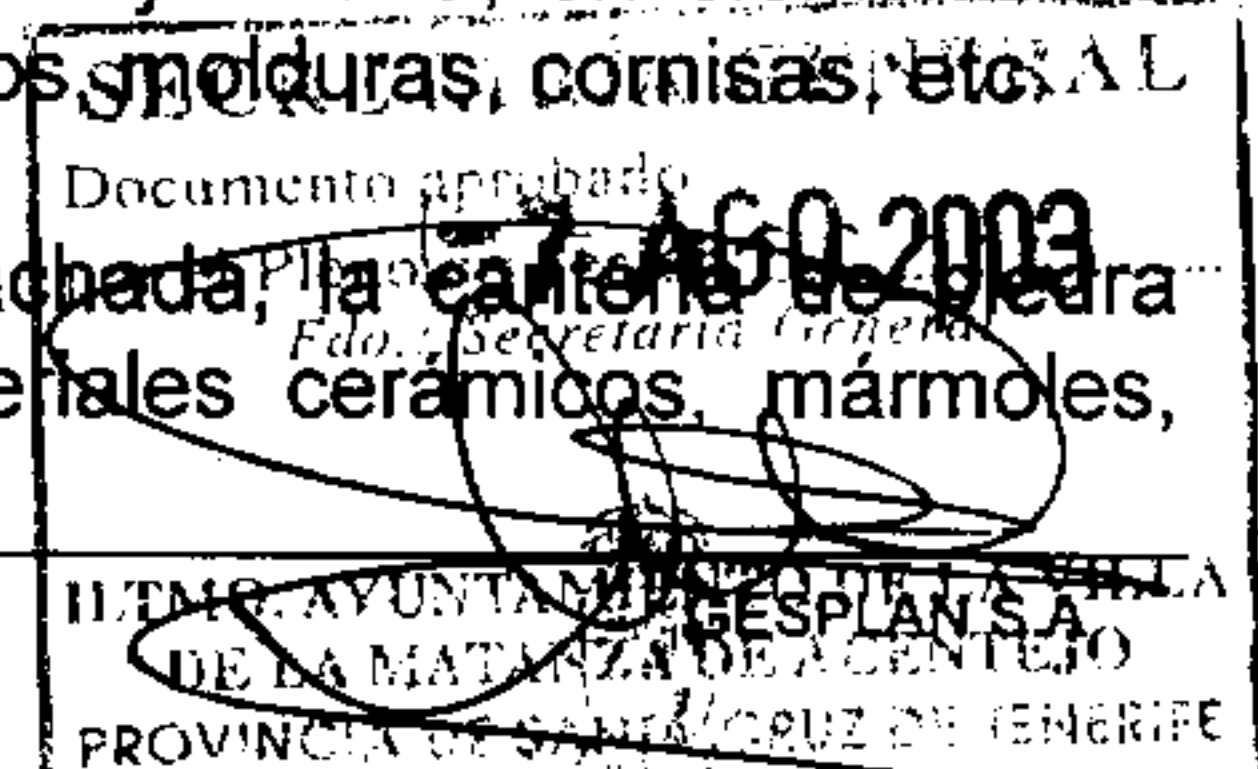
En Edificación Abierta Grado 3 (EA-G3), cuando en una misma parcela se construyan varios volúmenes separados, la distancia mínima entre cada punto de las fachadas será de 4,50 metros.

Artículo 6.7.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

1.- Las edificaciones deberán estar de acuerdo con el entorno urbano que las rodea, adecuación que se refiere a la composición general de las fachadas, cubiertas, textura, color, etc., ejerciendo el Ayuntamiento el control en el cumplimiento de estas condiciones e indicando, en su caso, a qué características estéticas deberán ajustarse.

2.- El tratamiento de fachadas podrá ser con pinturas de textura lisa o rugosa sobre enfoscado. Se utilizarán tonos claros, siendo preferible el empleo de colores en la gama de los ocres, admitiéndose el color blanco. Se podrán emplear otros recursos estéticos, en cuanto a color y textura, en elementos o zonas singulares de las fachadas tales como zócalos, molduras, cornisas, etc.

3.- Podrá emplearse, como material de fachada, la canchales de piedra natural, no admitiéndose los aplacados de materiales cerámicos, mármoles,



piedras artificiales, excepto en actuaciones en Suelo Urbano que no presenten inadecuadas a su entorno.

4.- La cubrición del edificio se podrá realizar mediante azotes o cubierta inclinada con teja cerámica curva.

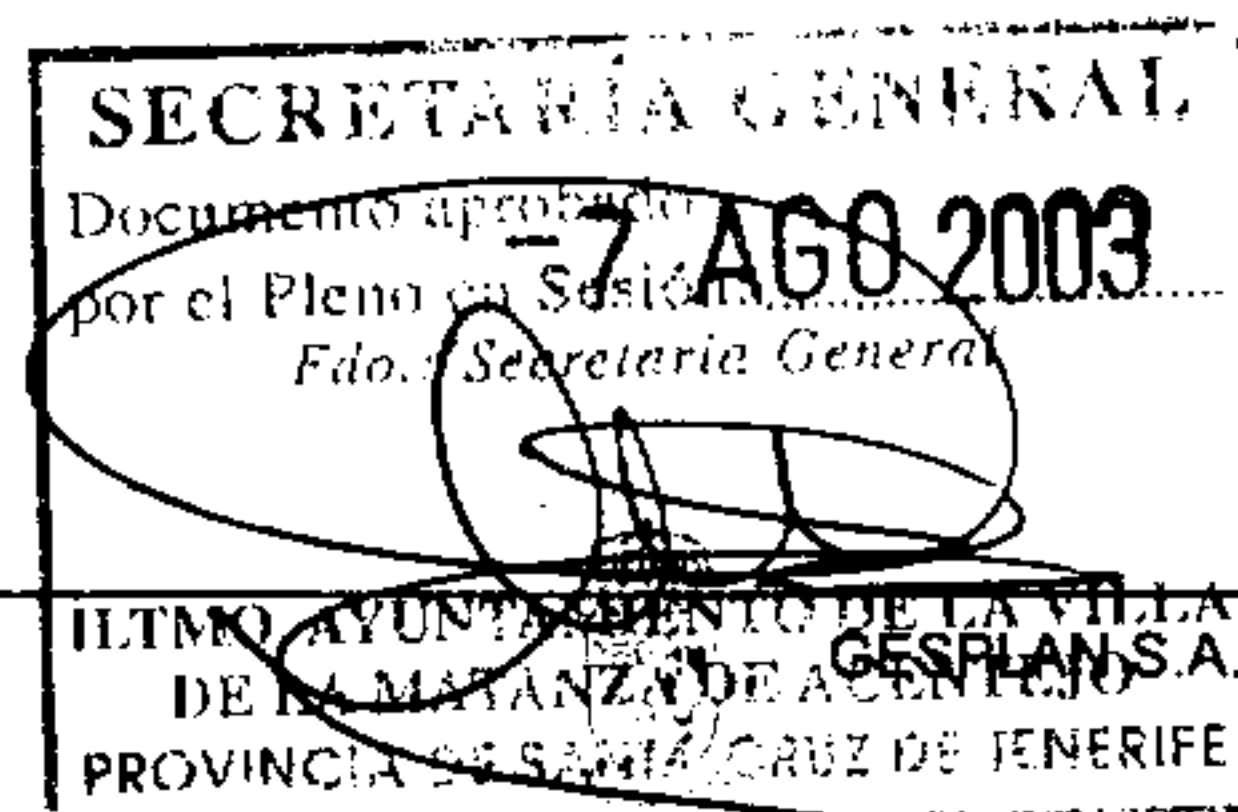
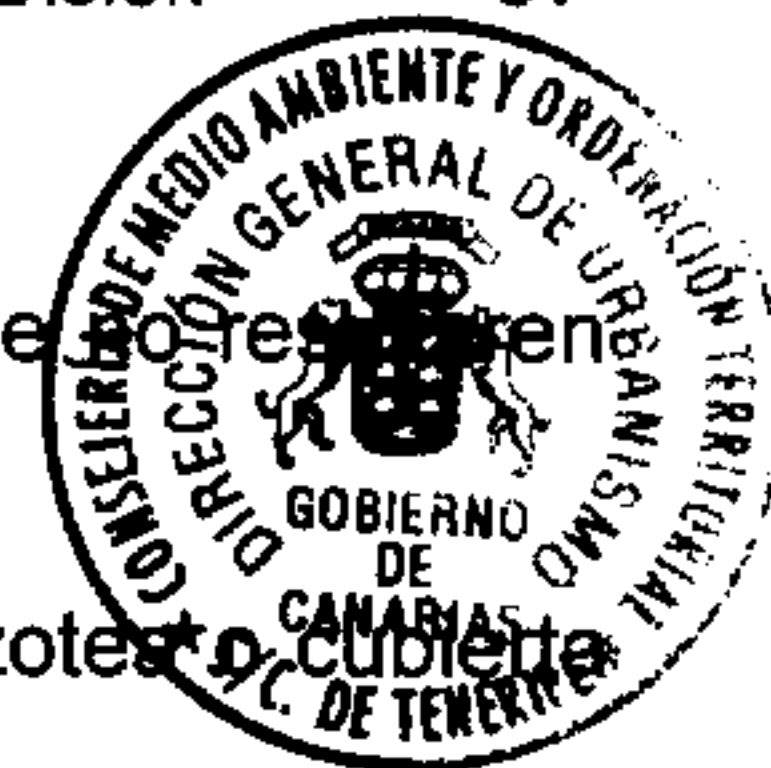
Cuando la cubrición se realice con teja cerámica curva se empleará en más del 80 por ciento de la superficie de cubierta, siendo esta norma de obligado cumplimiento en Edificación Abierta.

Se prohíben los aleros de teja como remate del edificio.

En aquéllas tipologías en las que el uso de la cubierta inclinada de teja cerámica sea obligatoria, se podrán presentar propuestas alternativas mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

5.- La carpintería será preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica pintada o lacada y el aluminio anodizado o lacado, si no se estimase inadecuada al entorno.

6.- En caso de producirse medianerías al descubierto éstas estarán ejecutadas de manera que su aspecto y calidad sean análogas a la de la fachada.



ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN



CAPITULO 7. ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 7.1.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Para el desarrollo de las determinaciones previstas en los Planes Parciales será necesario la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización, quedando sujeto el suelo a las limitaciones contenidas en el Art. 42 del RGU y el Art. 41 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), con respecto a no poder edificar en tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización y que son las referidas en el Art. 70 del RPU.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en los Arts. 67 a 70 del RPU, al Art. 41.3 del Decreto Legislativo 1/2000 (LOTIC y ENC), y a la Normativa vigente para las distintas instalaciones y a las siguientes especificaciones:

1. Sistema viario

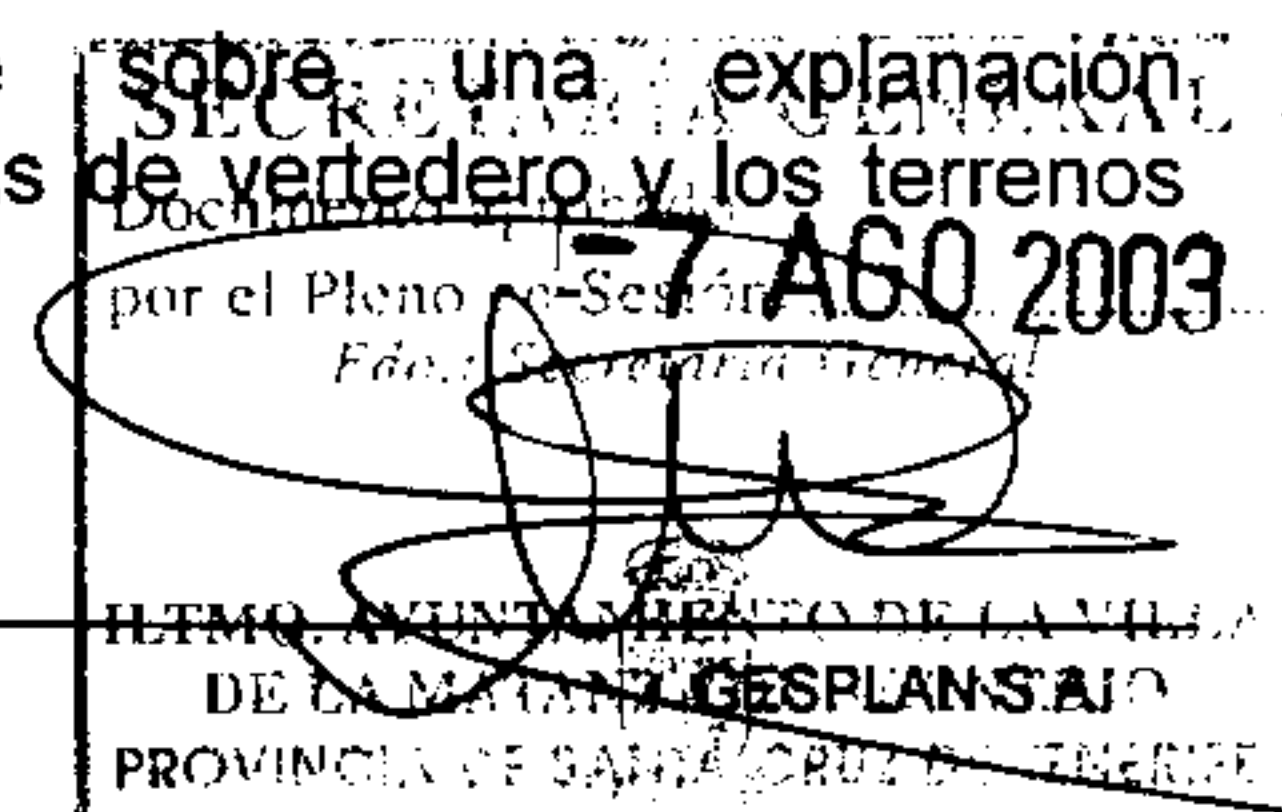
1.1.- El sistema viario se proyectará según la densidad de tráfico rodado o peatonal, su función dentro de la estructura urbana, la topografía, e integración de la estructura en el territorio.

Aunque en función de las preexistencias físicas, se deberá adoptar esquemas con trama ortogonal y evitar las vías con fondo de saco.

Con carácter general las vías tendrán una dimensión mínima de 3,00 m. de ancho para cada carril de circulación, 2,00 m. de ancho para cada una de las aceras, y 2,25 m. como mínimo para los aparcamientos en línea, que serán de 5,00 m. de ancho en el caso de aparcamientos en batería. Si se incluyeran zonas ajardinadas a lo largo de las vías, como mediana o en los laterales, así como carriles especiales para bicis o peatonales, deberán incluirse a partir de las dimensiones anteriores. Los alcorques para plantación de árboles deberán situarse en la zona de aparcamientos, fuera de las aceras.

1.2.- Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firmes necesarios como el material a emplear en la capa de rodadura, así como el carácter y el tráfico de las vías de que se trate, para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

1.3.- El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas arcillosas.



Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90 por ciento del Proctor Modificado.

1.4.- Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán puntos de recogida de aguas pluviales.

1.5.- Los taludes de los desmontes necesarios para las vías tendrán su pié convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes serán función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.

1.6.- Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su desarrollo. En todo caso habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

1.7.- Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos; debiendo estudiarse la conveniencia de implantación de elementos de la flora autóctona.

1.8.- En las zonas libres o de esparcimiento, se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para evacuar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

Los taludes no sobrepasarán las pendientes del 30 por ciento y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

2. Abastecimiento de agua

2.1.- Se indicará la procedencia de agua, justificando la forma de captación y aforos. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

2.2.- En el proyecto de la red de abastecimiento se adoptará el mínimo para el consumo diario: 150 litros por habitante y día.

El caudal de cálculo será el que resulte de distribuir la dotación citada en un período de 10 horas diarias.

Cuando se trate de zonas industriales, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha., y el caudal máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

2.3.- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, etc., bocas de riego conectadas a redes independientes derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos.

3. Red de Saneamiento

3.1.- En general no se admitirá en el suelo urbanizable la evacuación de aguas negras por el sistema de fosas sépticas y pozos absorbentes. No obstante, si en el momento de la redacción de los Proyectos de Urbanización no ha sido puesta en funcionamiento la red de alcantarillado proyectada para el municipio, aquellos deberán prever la conexión a la red interior del polígono que desarrollen a sistemas provisionales de evacuación que garanticen la correcta depuración de las aguas a filtrar o verter. En todo caso, los Proyectos deberán contener un Anejo justificativo de las medidas de depuración adoptadas. Se cumplirá la Normativa vigente para este tipo de instalaciones.

3.2.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, podrán aumentarlas a valores mayores, adoptando tubería especial, que por la dureza de su material lo permitan.

3.3.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de un uno por ciento y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 metros por segundo.

3.4.- En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancia comprendidas entre 30 y 50 metros, y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.

3.5.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,60 metros cúbicos.



3.6.- Para el cálculo del alcantarillado, se adoptará como caudal de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá del período de retorno, del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.



3.7.- En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- * zonas urbanizadas con edificación de altura..... 0,6
- * zonas con edificación unifamiliar en fila..... 0,5
- * zonas con edificación unifamiliar aislada..... 0,4
- * zonas con edificación industrial..... 0,3
- * zonas de almacenes..... 0,2
- * zonas de parques y jardines, de cultivo..... 0,1

3.8.- El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las lluvias, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los cauces naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas, de acuerdo con la legislación vigente (riego o emisario submarino). Las aguas de lluvia podrán verterse directamente a cauces públicos.

3.9.- Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos, los establecimientos industriales que evacúen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores, así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.

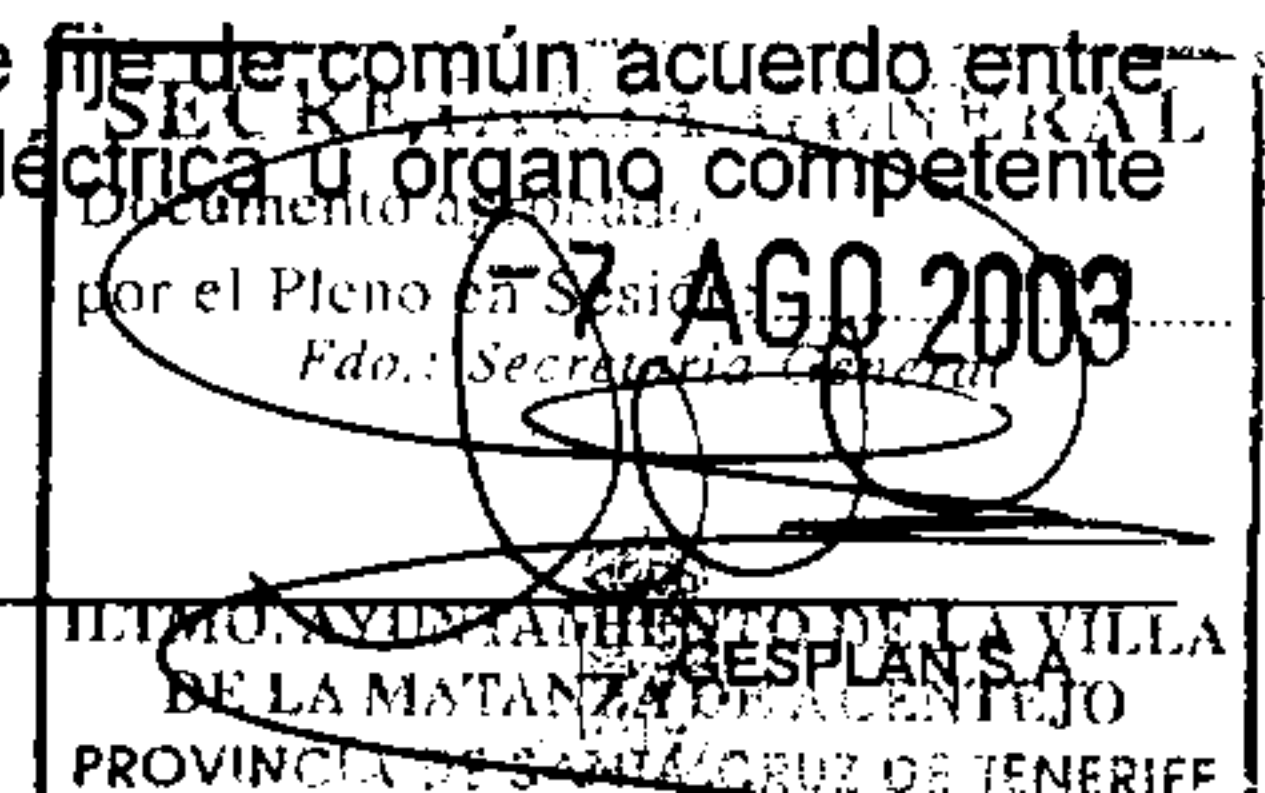
4. Suministros de energía eléctrica y alumbrado público

4.1.- Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en el vigente Reglamento de Baja Tensión. La red se realizará enterrada.

4.2.- Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

- La distancia en alta tensión será lo que se fije de común acuerdo entre proyectista, empresa suministradora de energía eléctrica u órgano competente en materia de Industria y Energía.



- Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas, debiendo cumplir las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

4.3.- En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horario del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales y autopistas, entre 15 x 30 lux, calles colectoras y secundarias, entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25 por ciento respecto da la vía en donde estén situados.

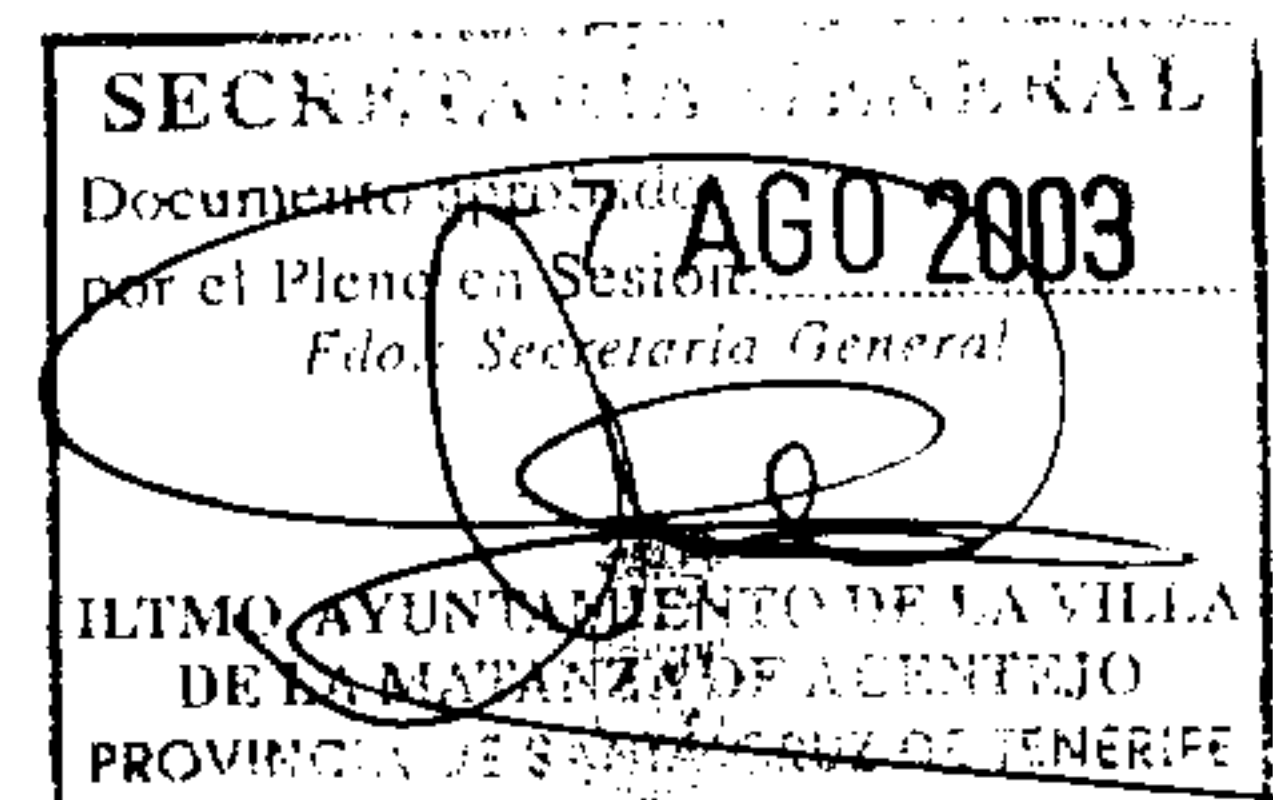
4.4.- Estas instalaciones cumplirán con las normas de protección del artículo 4.2.3.

5. Normas de protección

5.1.- Se estudiará el trazado de las instalaciones de servicios o infraestructuras, evitando la incidencia en el paisaje y sin afectar a las construcciones en cuanto pérdida de sus cualidades estéticas.

En Santa Cruz de Tenerife, abril de 2003

Fdo. Los Arquitectos





SECRETARÍA GENERAL
Documento aprobado por el Pleno en Sesión del día 7 de AGO 2003
Fdo.: Secretaría General
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA MATANZA DE ACENTEJO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE