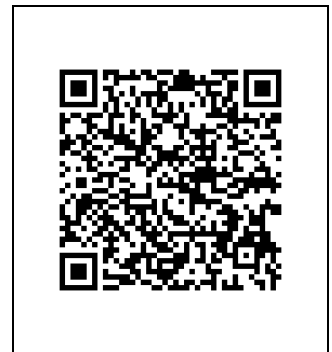


# ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

PUERTO DE LA CRUZ



Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Septiembre 2014



# Índice

Índice	i
TÍTULO PRIMERO.	1
DISPOSICIONES PRELIMINARES	1
Artículo 1.1.1. Objeto. ....	1
Artículo 1.1.2. Vigencia .....	1
TÍTULO SEGUNDO.	2
DETERMINACIONES PARA LOS PROYECTOS Y PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	2
Capítulo primero. Disposiciones generales	2
Artículo 2.1.1. Clases de proyectos .....	2
Artículo 2.1.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos .....	2
Capítulo segundo. Proyectos de Edificación	3
Artículo 2.2.1. Clases de obras de edificación .....	3
Artículo 2.2.2. Obras en edificación existente .....	3
Artículo 2.2.3. Obras de demolición.....	5
Artículo 2.2.4. Obras de nueva edificación .....	5
Artículo 2.2.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.....	5
Artículo 2.2.6. Documentación específica de los Proyectos de Edificación.....	5
Capítulo tercero. Proyectos de Obras Menores	6
Artículo 2.3.1. Definición y clases .....	6
Artículo 2.3.2. Condiciones de los proyectos de obras menores .....	7
Capítulo cuarto. Proyectos de Actividades e Instalaciones	8
Artículo 2.4.1 Proyectos de Actividades .....	8
Artículo 2.4.2. Instalación de grúa-torre .....	8
Capítulo quinto. Ejecución de las Obras	9
Artículo 2.5.1 Prescripciones observables en la ejecución de las obras .....	9
Artículo 2.5.2. Horario de las obras .....	9
Artículo 2.5.3. Dirección facultativa .....	9
Artículo 2.5.4. Renuncia de Dirección Facultativa .....	10
TÍTULO TERCERO.	11
CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN	11
Capítulo Primero. Determinaciones generales	11
Artículo 3.1.1. Definición .....	11
Artículo 3.1.2. Clases de condiciones.....	11
Capítulo Segundo. Condiciones de parcela	12
Artículo 3.2.1. Contenido.....	12
Artículo 3.2.2. Definiciones.....	12
Artículo 3.2.3. Aplicación.....	12
Artículo 3.2.4. Relación entre edificación y parcela.....	12
Artículo 3.2.5. Segregación y agregación de parcelas .....	12
Artículo 3.2.6. Delimitación e identificación de las parcelas .....	12

Artículo 3.2.7. Alineaciones .....	13
Artículo 3.2.8. Linderos .....	13
Artículo 3.2.9. Edificaciones colindantes .....	13
Artículo 3.2.10. Dimensiones mínimas de linderos.....	13
Artículo 3.2.11. Fondo de parcela .....	13
Artículo 3.2.12. Rasantes.....	13
Artículo 3.2.13. Superficie de la parcela.....	14
Artículo 3.2.14. Parcela mínima edificable.....	14
Artículo 3.2.15. Círculo inscribible en una parcela .....	14
Artículo 3.2.16. Parcela edificable.....	14
Artículo 3.2.17. Manzana.....	14
Artículo 3.2.18. Condiciones para la edificación de una parcela .....	14
Artículo 3.2.19. Solar.....	15
<b>Capítulo Tercero. Condiciones de ocupación de la parcela</b>	<b>16</b>
Artículo 3.3.1. Contenido.....	16
Artículo 3.3.2. Definiciones.....	16
Artículo 3.3.3. Aplicación.....	16
Artículo 3.3.4. Cerramiento .....	16
Artículo 3.3.5. Plano de fachada .....	17
Artículo 3.3.6. Perímetro externo de la edificación subterránea.....	17
Artículo 3.3.7. Edificación cerrada.....	17
Artículo 3.3.8. Edificación pareada.....	17
Artículo 3.3.9. Edificación en hilera.....	17
Artículo 3.3.10. Edificación abierta .....	17
Artículo 3.3.11. Línea de edificación .....	17
Artículo 3.3.12. Terreno circundante .....	18
Artículo 3.3.13. Medianería.....	19
Artículo 3.3.14. Posición de la edificación con respecto a la alineación.....	19
Artículo 3.3.15. Separación a linderos.....	19
Artículo 3.3.16. Retranqueo.....	19
Artículo 3.3.17. Separación entre edificios .....	20
Artículo 3.3.18. Fondo edificable .....	20
Artículo 3.3.19. Área de movimiento.....	20
Artículo 3.3.20. Ocupación o superficie ocupada .....	20
Artículo 3.3.21. Superficie ocupable .....	20
Artículo 3.3.22. Coeficiente de ocupación.....	21
Artículo 3.3.23. Superficie libre de parcela.....	21
<b>Capítulo Cuarto. Condiciones de edificabilidad</b>	<b>22</b>
Artículo 3.4.1. Contenido.....	22
Artículo 3.4.2. Definiciones.....	22
Artículo 3.4.3. Superficie edificada por planta.....	22
Artículo 3.4.4. Superficie edificada total.....	22
Artículo 3.4.5. Superficie útil .....	23
Artículo 3.4.6. Superficie edificable.....	23
Artículo 3.4.7. Coeficiente de edificabilidad .....	23
Artículo 3.4.8. Altura del edificio .....	23
Artículo 3.4.9. Altura en unidades métricas.....	24
Artículo 3.4.10. Altura en número de plantas.....	24
Artículo 3.4.11. Altura máxima de edificación.....	24

Artículo 3.4.12. Correspondencia entre alturas en número de plantas y unidades métricas .....	24
Artículo 3.4.13. Altura máxima de plantas .....	24
Artículo 3.4.14. Medición de la altura en edificación cerrada .....	25
Artículo 3.4.15. Medición de la altura en el resto de las edificaciones .....	26
Artículo 3.4.16. Construcciones en cubierta .....	27
Artículo 3.4.17. Sótanos y semisótanos .....	28
Artículo 3.4.18. Entreplantas .....	29
Artículo 3.4.19. Elementos volados .....	29
Artículo 3.4.20. Regulación de los elementos volados .....	30
Artículo 3.4.21. Altura mínima de los vuelos .....	30
Artículo 3.4.22. Dimensiones de la superficie del vuelo .....	30
Artículo 3.4.23. Vuelos a patios .....	30
<b>Capítulo Quinto. Condiciones de higiene</b> .....	<b>31</b>
Artículo 3.5.1. Contenido .....	31
Artículo 3.5.2. Definición .....	31
Artículo 3.5.3. Vivienda, Local y Dependencia .....	31
Artículo 3.5.4. Vivienda o local exterior .....	31
Artículo 3.5.5. Pieza habitable .....	31
Artículo 3.5.6. Densidad .....	31
Artículo 3.5.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano .....	32
Artículo 3.5.8. Ventilación .....	32
Artículo 3.5.9. Iluminación .....	32
Artículo 3.5.10. Patio .....	32
Artículo 3.5.11. Anchura de patios .....	33
Artículo 3.5.12. Medición de la altura de los patios .....	33
Artículo 3.5.13. Nivel de pavimentación .....	33
Artículo 3.5.14. Dimensiones de los patios de parcela cerrados .....	33
Artículo 3.5.15. Dimensión de los patios de parcela abiertos .....	33
Artículo 3.5.16. Dimensiones de los patios traseros .....	33
Artículo 3.5.17. Dimensiones de los patios ingleses .....	33
Artículo 3.5.18. Acceso a los patios .....	33
Artículo 3.5.19. Construcciones en los patios .....	34
Artículo 3.5.20. Patios mancomunados .....	34
<b>Capítulo Sexto. Condiciones de servicios y dotaciones</b> .....	<b>35</b>
Artículo 3.6.1. Contenido .....	35
Artículo 3.6.2. Definiciones .....	35
Artículo 3.6.3. Aplicación .....	35
Sección primera. Aparcamientos y garajes en los edificios .....	35
Artículo 3.6.4. Dotación de aparcamiento .....	35
Artículo 3.6.5. Plaza de aparcamiento .....	37
Artículo 3.6.6. Garaje .....	37
Artículo 3.6.7. Accesos a los garajes .....	38
Artículo 3.6.8. Altura libre de garajes .....	39
Artículo 3.6.9. Escaleras en los garajes .....	40
Artículo 3.6.10. Ventilación de garajes .....	40
Artículo 3.6.11. Aparcamiento en los espacios libres .....	40
Artículo 3.6.12. Utilización de los garajes .....	40
Artículo 3.6.13. Desagües .....	40
Artículo 3.6.14. Prevención de incendios .....	40

Artículo 3.6.15. Aseos .....	40
Sección segunda. Instalaciones de confort .....	41
Artículo 3.6.16. Instalaciones de acondicionamiento de aire.....	41
Artículo 3.6.17. Aparatos elevadores .....	41
Sección tercera. Servicios de evacuación .....	42
Artículo 3.6.18. Evacuación de aguas pluviales .....	42
Artículo 3.6.19. Evacuación de aguas residuales .....	42
Artículo 3.6.20. Evacuación de humos .....	42
Artículo 3.6.21. Evacuación de residuos sólidos .....	43
Sección cuarta. Dotación de agua.....	43
Artículo 3.6.22. Dotación de agua potable .....	43
Artículo 3.6.23. Dotación de agua caliente.....	43
Sección quinta. Dotación de energía .....	44
Artículo 3.6.24. Energía eléctrica .....	44
Artículo 3.6.25. Instalación de transformación .....	44
Artículo 3.6.26. Cuarto de contadores y controles.....	44
Artículo 3.6.27. Puesta a tierra .....	44
Artículo 3.6.28. Gas energético.....	44
Artículo 3.6.29. Combustibles líquidos .....	44
Artículo 3.6.30. Energías alternativas .....	44
Sección sexta. Dotaciones de comunicación.....	45
Artículo 3.6.31. Telecomunicación.....	45
Artículo 3.6.32. Servicios postales .....	45
<b>Capítulo Séptimo. Condiciones de seguridad en los edificios</b> .....	<b>46</b>
Artículo 3.7.1. Contenido.....	46
Artículo 3.7.2. Definiciones.....	46
Artículo 3.7.3. Aplicación.....	46
Artículo 3.7.4. Accesos a las edificaciones .....	46
Artículo 3.7.5. Señalización en los edificios.....	47
Artículo 3.7.6. Puerta de acceso.....	47
Artículo 3.7.7. Circulación interior .....	47
Artículo 3.7.8. Escaleras .....	48
Artículo 3.7.9. Rampas .....	49
Artículo 3.7.10. Prevención de incendios.....	49
Artículo 3.7.11. Sectores de incendios .....	49
Artículo 3.7.12. Prevención de las caídas .....	49
<b>Capítulo Octavo. Condiciones de estética</b> .....	<b>50</b>
Artículo 3.8.1. Definición .....	50
Artículo 3.8.2. Aplicación.....	50
Artículo 3.8.3. Salvaguarda de la estética urbana .....	50
Artículo 3.8.4. Protección de los ambientes urbanos .....	51
Artículo 3.8.5. Fachadas .....	51
Artículo 3.8.6. Modificación de fachadas .....	52
Artículo 3.8.7. Fachadas ciegas.....	52
Artículo 3.8.8. Instalaciones en las fachadas .....	52
Artículo 3.8.9. Cubiertas.....	53
Artículo 3.8.10. Aleros.....	54
Artículo 3.8.11. Marquesinas .....	54
Artículo 3.8.12. Pérgolas .....	54

Artículo 3.8.13. Toldos .....	55
Artículo 3.8.14. Carpintería .....	55
Artículo 3.8.15. Muestras.....	55
Artículo 3.8.16. Banderines.....	56
Artículo 3.8.17. Publicidad en carreteras.....	56
Artículo 3.8.18. Protección del arbolado .....	56
Artículo 3.8.19. Consideración del entorno .....	57
<b>Capítulo Noveno. Condiciones ambientales</b>	<b>58</b>
Artículo 3.9.1. Definición .....	58
Artículo 3.9.2. Aplicación.....	58
Artículo 3.9.3. Compatibilidad de actividades .....	58
Artículo 3.9.4. Lugares de observación de condiciones .....	59
Artículo 3.9.5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas .....	59
Artículo 3.9.6. Transmisión de ruido.....	59
Artículo 3.9.7. Vibraciones.....	60
Artículo 3.9.8. Deslumbramientos.....	60
Artículo 3.9.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.....	60
<b>TÍTULO CUARTO.</b>	<b>62</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS</b>	<b>62</b>
<b>Capítulo Primero. Determinaciones generales</b>	<b>62</b>
Artículo 4.1.1. Definición .....	62
Artículo 4.1.2. Aplicación.....	62
Artículo 4.1.3. Clasificación de los usos .....	62
Artículo 4.1.4. Usos permitidos.....	62
Artículo 4.1.5. Usos prohibidos.....	62
Artículo 4.1.6. Ventilación e iluminación .....	63
Artículo 4.1.7. Locales en sótano .....	63
Artículo 4.1.8. Accesos desde la vía pública .....	63
<b>Capítulo Segundo. Uso residencial</b>	<b>64</b>
Artículo 4.2.1. Definición y clases .....	64
Artículo 4.2.2. Aplicación.....	64
Sección Primera. Condiciones de las viviendas .....	64
Artículo 4.2.3. Viviendas en sótanos o semisótanos .....	64
Artículo 4.2.4. Vivienda exterior .....	64
Artículo 4.2.5. Vivienda mínima .....	65
Artículo 4.2.6. Superficie y volumen mínimos habitables.....	65
Artículo 4.2.7. Programas funcionales mínimos .....	65
Artículo 4.2.8. Dimensiones mínimas y condiciones de organización .....	66
Artículo 4.2.9. Dimensión de los huecos de paso .....	66
Artículo 4.2.10. Accesos comunes a las viviendas .....	66
Artículo 4.2.11 Dotación de aparcamiento .....	67
Sección Segunda. Residencia comunitaria .....	67
Artículo 4.2.12. Condiciones de aplicación.....	67
<b>Capítulo Tercero. Uso turístico</b>	<b>68</b>
Artículo 4.3.1. Definición y clases .....	68
Artículo 4.3.2. Aplicación.....	68
Artículo 4.3.3. Dimensiones.....	68
Artículo 4.3.4. Aseos comunes.....	68
Artículo 4.3.5. Aparcamiento .....	68

Artículo 4.3.6. Tendederos en terrazas .....	68
<b>Capítulo Cuarto. Uso industrial</b> .....	<b>69</b>
Artículo 4.4.1. Definición y clases .....	69
Artículo 4.4.2. Aplicación.....	71
Artículo 4.4.3. Aislamiento de las construcciones .....	71
Artículo 4.4.4. Condiciones dimensionales.....	71
Artículo 4.4.5. Condiciones de las instalaciones.....	72
Artículo 4.4.6. Servicios de aseo .....	72
Artículo 4.4.7. Dotación de aparcamiento .....	72
Artículo 4.4.8. Ordenación de la carga y descarga.....	72
Artículo 4.4.9. Condiciones de los talleres domésticos.....	72
<b>Capítulo Quinto. Uso de servicios terciarios</b> .....	<b>73</b>
Artículo 4.5.1. Definición y clases .....	73
Artículo 4.5.2. Aplicación.....	74
Artículo 4.5.3 Dimensiones mínimas de los aseos no adaptados y de sus Vestíbulos previos...	75
Sección Primera. Condiciones del comercio.....	75
Artículo 4.5.4. Dimensiones.....	75
Artículo 4.5.5. Circulación interior .....	76
Artículo 4.5.6. Altura libre de pisos.....	76
Artículo 4.5.7. Aseos .....	76
Artículo 4.5.8. Aparcamientos.....	76
Artículo 4.5.9. Ordenación de la carga y descarga.....	76
Artículo 4.5.10. Locales de uso alimentario.....	76
Artículo 4.5.11. Almacenaje de productos alimentarios.....	77
Artículo 4.5.12. Grandes superficies comerciales .....	77
Artículo 4.5.13. Luz y ventilación.....	77
Artículo 4.5.14. Vinculación de plantas de sótanos o semisótanos .....	77
Sección Segunda. Condiciones de las oficinas .....	78
Artículo 4.5.15 Dimensiones.....	78
Artículo 4.5.16. Accesos interiores .....	78
Artículo 4.5.17. Altura libre de pisos.....	78
Artículo 4.5.18. Aseos .....	78
Artículo 4.5.19. Aparcamientos.....	78
Artículo 4.5.20. Vinculación de las plantas de sótano semisótano .....	78
Artículo 4.5.21. Luz y ventilación.....	79
Artículo 4.5.22. Condiciones de los despachos profesionales domésticos .....	79
Sección Tercera. Condiciones de las salas de reunión.....	79
Artículo 4.5.23 Dimensiones.....	79
Artículo 4.5.24. Ubicación de la actividad .....	79
Artículo 4.5.25. Accesos y salidas .....	79
Artículo 4.5.26. Vías de evacuación .....	79
Artículo 4.5.27. Altura mínima libre.....	80
Artículo 4.5.28. Dotación sanitaria.....	80
Artículo 4.5.29. Aseos .....	80
Artículo 4.5.30. Vestuarios .....	80
Artículo 4.5.31. Instalación eléctrica .....	80
Artículo 4.5.32. Medidas contra incendios .....	81
Artículo 4.5.33. Instalaciones provisionales .....	81
<b>Capítulo Sexto. Uso dotacional</b> .....	<b>82</b>



Artículo 4.6.1. Definición y clases .....	82
Artículo 4.6.2. Aplicación.....	82
Artículo 4.6.3. Alcance de la calificación dotacional .....	83
Artículo 4.6.4. Compatibilidad de usos .....	83
Artículo 4.6.5. Sustitución de los usos dotacionales .....	83
Artículo 4.6.6. Edificaciones especiales .....	83
Artículo 4.6.7. Plazas de aparcamiento de carga y descarga .....	83
<b>TÍTULO QUINTO.</b>	<b>85</b>
<b>INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</b>	<b>85</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS</b>	<b>85</b>
Artículo 5.1.1. Actos sujetos a licencia.....	85
Artículo 5.1.2. Transmisión de licencias urbanísticas .....	85
Sección Primera.- Licencia urbanística de parcelación .....	85
Artículo 5.1.3. Definición.....	85
Artículo 5.1.4. Documentación exigible para la obtención de la licencia urbanística de parcelación.....	86
Sección Segunda.- Licencia urbanística de obras.....	86
Artículo 5.1.5. Necesidad de licencia.....	86
Artículo 5.1.6. Licencias de obra mayor y de obra menor .....	86
Artículo 5.1.7. Documentación a presentar para la obtención de la licencia de obra mayor.....	87
Artículo 5.1.8. Documentación a presentar para la obtención de la licencia de obra menor. ....	88
Artículo 5.1.9. Documentación a presentar para la obtención de la licencia de obra mayor para modificación de proyecto.....	88
Sección Tercera.- Licencia urbanística para instalación de rótulos y letreros.....	89
Artículo 5.1.10.- Definición y documentación. ....	89
Sección Cuarta.- Licencia urbanística para apertura de zanjas.....	89
Artículo 5.1.11. Definición y documentación.....	89
Sección Quinta.- Alineaciones y Rasantes .....	90
Artículo 5.1.12. Señalamiento de alineaciones y rasantes .....	90
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. ÓRDENES DE EJECUCIÓN</b>	<b>91</b>
Sección primera. Deber de conservación .....	91
Artículo 5.2.1. Obligación de conservación .....	91
Artículo 5.2.2. Contenido del deber de conservación.....	91
Artículo 5.2.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato .....	92
Artículo 5.2.4. Órdenes de ejecución para la conservación .....	92
Artículo 5.2.5. Procedimiento de ejecución del deber de conservación .....	93
<b>CAPÍTULO TERCERO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>94</b>
Artículo 5.3.1. Derecho de acceso a la información urbanística .....	94
Artículo 5.3.2. Consulta directa .....	94
Artículo 5.3.3. Consultas previas .....	94
Artículo 5.3.4. Información urbanística relativa a parcelas o áreas concretas.....	94



# TÍTULO PRIMERO.

## DISPOSICIONES PRELIMINARES

### Artículo 1.1.1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas Municipales de Edificación de Puerto de la Cruz constituyen la normativa de edificación que regula todos los aspectos propios de las actividades de edificación no definitorios de la edificabilidad o el destino del suelo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (en adelante TRLOTENC) y modificaciones posteriores, así como a lo expresado en las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, y en concreto a lo dispuesto en los números 9.4; 22.4; 23.1.c; 37.3, 42.4; 105.3; 115.3; 116.2.f; 116.3 y 131.2 de las Directrices de Ordenación General y 14.8; 15.3 y 17.1 de las Directrices de Ordenación del Turismo.

Se redactan conforme a lo establecido en la legislación estatal y autonómica y serán de aplicación todas aquellas normas vigentes que las complementen. En todos los casos de legislación señalada como referencia en estas Ordenanzas se entenderá de aplicación aquella que, en su caso, la sustituyese.

En el presente documento se concreta la regulación de todos los aspectos de contenidos de los proyectos de edificación, la definición y concreción de los parámetros reguladores de la edificación que es necesario conocer para poder aplicar las determinaciones de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y las determinaciones propias de los usos que se pueden albergar en las diferentes clases y categorías de suelo que establece asimismo el Plan General de Ordenación.

### Artículo 1.1.2. Vigencia

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de estas Ordenanzas se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva de la presente Ordenanza se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Comunidad de Canarias.
- b) Transcurrido el plazo de quince días hábiles desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y el texto íntegro de la Ordenanza se publicarán en el Boletín Oficial de Provincia.
- c) La Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el citado Boletín.

# TÍTULO SEGUNDO.

## DETERMINACIONES PARA LOS PROYECTOS Y PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

### Capítulo primero. Disposiciones generales

#### Artículo 2.1.1. Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo, dentro del ámbito de la edificación, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De edificación
- De obras menores
- De actividades e instalaciones

#### Artículo 2.1.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos

1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se estructuran documentalmente según lo dispuesto en el Anejo I del Código Técnico de la Edificación, es decir, Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliegos de condiciones Técnico Facultativas, Mediciones y Presupuesto, Estudio de Seguridad y Salud, y Memoria de Cálculo, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Ordenanzas, y en la normativa estatal y de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visado por sus respectivos Colegios Profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto aprobado o de las especificaciones fijadas en las condiciones particulares de la licencia.

5.- En los casos de obras menores se estará a lo que se señala en el artículo 2.3.2.

## Capítulo segundo. Proyectos de Edificación

### Artículo 2.2.1. Clases de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones reguladas en los Títulos Tercero y Cuarto de las presentes Ordenanzas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en edificación existente
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

### Artículo 2.2.2. Obras en edificación existente

Son aquellas que se efectúan en el interior de una edificación existente o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto de la edificación o a alguna de las dependencias que la integran tienen carácter de total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociados entre sí:

- a) Obras de conservación o mantenimiento:  
Son aquellas cuya finalidad es la de mantener la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura, tipología y distribución. Se incluyen, entre otras, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- b) Obras de restauración:  
Tienen por objeto la restitución de una edificación existente, o de parte de la misma, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación o demolición parcial que no alteren la distribución. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada de la edificación o partes de la misma en relación a las necesidades del uso a que fuere destinada.
- c) Obras de consolidación o reparación:  
Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad de la edificación y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución sin variar la tipología de la edificación.
- d) Obras de acondicionamiento:  
Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de una edificación o de parte de sus dependencias mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, sus características morfológicas.  
Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas particulares de la zona.  
En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad de la edificación o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan a solo parte de las dependencias que integran la edificación y supongan en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.
- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a una sola de las dependencias de la edificación y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de reestructuración:

Son las que afectan a los elementos estructurales de la edificación o al número de unidades independientes que la constituyen, causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito de intensidad de las obras se distinguen:

- Obras de reestructuración total: Cuando afectan al conjunto de la edificación con el vaciado total interior de la misma. En el supuesto de actuaciones en edificaciones no sujetas a regímenes de protección individualizada que permitan esta actuación, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública, sin que el volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubiertas pueda superar el de la situación originaria. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva edificación, salvo en aquellos preceptos que sea de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.
- Obras de reestructuración parcial: Cuando se realizan sobre parte de las dependencias o plantas de la edificación, o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer vaciado total del interior de la misma. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios cumpliendo las condiciones establecidas por las normas urbanísticas u otras ordenanzas de aplicación. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva edificación establecido en estas ordenanzas, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de la estructura.

f) Obras exteriores:

Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de las edificaciones sin alterar la volumetría ni la morfología general de las mismas.

Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre, o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

### **Artículo 2.2.3. Obras de demolición**

Son aquellas mediante las cuales desaparece la totalidad o bien partes concretas de las construcciones o instalaciones existentes. Según supongan o no la total desaparición se considerarán:

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial.

Las obras de demolición están prohibidas en todas las edificaciones incluidas en los catálogos, con la salvedad única de las que se recojan en su ficha característica.

### **Artículo 2.2.4. Obras de nueva edificación**

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: son las de reposición, cuando las normas urbanísticas lo permitan, de una edificación preexistente, total o parcialmente desaparecida, mediante una nueva construcción en el mismo lugar y reproduciendo sus características tipológicas.
- b) Obras de sustitución: son las de nueva construcción en el lugar de una edificación preexistente, previamente demolida total o parcialmente.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

### **Artículo 2.2.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación**

1.- Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.1.2., los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliegos de Condiciones Técnico Facultativas, Mediciones y Presupuesto, Estudio de Seguridad y Salud y Memoria de Cálculo. Se redactarán con las características y detalle que requiera la completa definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables e incluirá los complementos documentales requeridos.

2.- A todo proyecto de obra de edificación se acompañará el modelo normalizado de hoja de estadística de edificación y vivienda, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista.

3.- En los proyectos de nueva edificación y en aquellos otros que resultare necesario se acompañará el plano que refleje el señalamiento de alineaciones y rasantes oficiales sobre el terreno.

4.- El proyecto acompañará los oficios de direcciones facultativas de los técnicos superiores y medios legalmente autorizados visados por los colegios oficiales correspondientes de acuerdo a la legislación vigente.

### **Artículo 2.2.6. Documentación específica de los Proyectos de Edificación**

Los proyectos de obras de edificación se complementarán con la documentación descriptiva, justificativa, fotográfica, de levantamiento, comparativa o cualesquiera otras pertinentes que se estimare necesaria por la Administración en atención a la clase de obra que se proyectare.

# Capítulo tercero. Proyectos de Obras Menores

## Artículo 2.3.1. Definición y clases

1.- Serán consideradas obras menores sometidas a licencia municipal aquellas actuaciones que se realicen sobre urbanizaciones, obras, instalaciones o cualquier soporte físico que posea regulación urbanística en las que no sea necesaria la redacción completa de un proyecto técnico por no afectar a la seguridad, estabilidad, estructura de los bienes inmuebles o instalaciones. Asimismo, se consideran obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en los edificios en instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados bien de interés cultural o catalogados por el presente Plan General, los movimientos de tierra, la tala masiva de arbolado y el desarrollo o alteración de la flora autóctona.

2.- Son obras menores, entre otras, las siguientes:

a) Obras relacionadas con la vía pública:

- Colocación de casetas prefabricadas para exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos, salvo los que por sus proporciones, a juicio de los técnicos municipales, ofrezcan peligro en su instalación.
- Colocación de anuncios y bastidores, excepto los que ofrezcan peligro en su instalación.
- Colocación de toldos en las plantas bajas
- Construcción y reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Colocación de postes de todo tipo
- Ocupación temporal y provisional de la vía pública en relación con la ejecución de obras menores.

b) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificaciones:

- Obras en interiores de locales no destinados a viviendas, que no modifiquen su estructura, ni uso y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Obras en interiores de vivienda sin repercusión a la fachada y que no alteren la disposición de las condiciones higiénicas de sus dependencias, tales como alicatados, soleras, pavimentos, pinturas, renovación de sanitarios, etc.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas ya realizadas.
- Reparación de fachadas.
- Colocación de rejas interiores.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Ejecución de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Colocación de persianas y de toldos.

c) Obras en solares o patios:

- Trabajos de nivelación en el entorno de la edificación construida, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel del terreno existente.
- Formación o eliminación de jardines.



- Instalación de cabinas de teléfonos, casetas, buzones, elementos escultóricos y similares.
  - Establecimientos de vallas o cercas definitivas.
  - Pavimentación, soleras y tratamientos pergolados o de algún otro elemento aislado.
- d) Obras auxiliares de la construcción
- Establecimientos de vallas o cercas de precaución de obras
  - Construcción y uso de todo tipo de andamios y similares.
  - Acodalamiento de fachadas.
- e) Pequeñas obras de reparación
- Construcción de fosas sépticas y pozos absorbentes.
  - Formación de aseos en locales comerciales y oficinas.
  - Escaparates y tratamiento de las fachadas en las plantas bajas como accesorios de la composición general del inmueble sin variación de su estructura original.
- La supervisión de la ejecución de las obras anteriormente definidas por técnico competente vendrá exigida cuando, a criterio de la Oficina Técnica Municipal, resulte necesaria por la complejidad técnica y constructiva de aquellas.

### **Artículo 2.3.2. Condiciones de los proyectos de obras menores**

Los proyectos de obras menores contendrán la documentación suficiente para poder dar una idea completa de lo que supone su realización en lo que es su propia instalación, así como su repercusión en la ciudad. Sin perjuicio de que por la naturaleza de la obra sea preciso solicitar otra documentación, la solicitud vendrá acompañada, al menos, de una memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar y de la valoración económica de las mismas, debiendo aportarse, además, un plano de situación en el que, de forma clara, se indique su ubicación.

# Capítulo cuarto. Proyectos de Actividades e Instalaciones

## Artículo 2.4.1 Proyectos de Actividades

Los proyectos de instalación de actividades se ajustarán a lo previsto en la normativa que le es propia.

## Artículo 2.4.2. Instalación de grúa-torre

La solicitud de licencia para la instalación y uso de grúa-torre en la construcción se acompañará de la siguiente documentación:

- a) Proyecto de instalación suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluya al menos la documentación mínima prevista en el Real Decreto 836/2003, de 27 de junio, por el que se aprueba una nueva Instrucción técnica complementaria «MIE-AEM-2» del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones, o aquella que la sustituya.
- b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

## Capítulo quinto. Ejecución de las Obras

### Artículo 2.5.1 Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
- c) Mantener en estado de buena conservación la valla u otro elemento de precaución.
- d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
- e) Instalar desde el inicio de la obra, en lugar fijo y bien visible desde la vía pública, el cartel de identificación de la misma.
- f) En los supuestos de demolición de edificaciones se procederá, con quince (15) días de antelación a la ejecución de las obras, a la desratización y desinsectación del inmueble.
- g) En la zona de obras se efectuarán los correspondientes riegos de escombros y tierras para evitar en lo posible molestias al vecindario y transeúntes.
- h) Las obras que afecten a la vía pública estarán debidamente señalizadas, tanto de día como de noche, en prevención de riesgos para los usuarios de la misma.
- i) Los escombros que se produzcan serán trasladados a vertederos legalmente autorizados fuera del término municipal o en las localizaciones que establezca el Plan Insular de Construcción o Demolición para la isla de Tenerife u otra disposición insular o autonómica que se dicte al respecto.

2.- Además de las mencionadas prescripciones deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

- a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia diligenciada.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado
- c) Documento acreditativo de dirección facultativa de las obras
- d) Copia del plano de señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

### Artículo 2.5.2. Horario de las obras

El horario de las obras será desde las ocho (8:00) horas a las diecinueve (19:00) horas y de lunes a viernes. En casos de urgencias debidamente justificadas, previa resolución municipal, podrá ampliarse dicho horario, así como autorizarse la ejecución de las mismas los sábados, domingos y días festivos.

### Artículo 2.5.3. Dirección facultativa

No se permitirá la iniciación de las obras objeto de licencia cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se comunique al Ayuntamiento los facultativos designados como directores. Dicha comunicación se presentará en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por los Colegios Oficiales a los que pertenezcan los facultativos según la legislación vigente.

#### **Artículo 2.5.4. Renuncia de Dirección Facultativa**

1.- Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas que dejare de actuar en dicha obra o instalación deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se expresa la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, según la legislación vigente.

2.- El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar, habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso procederá la suspensión de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

# TÍTULO TERCERO.

## CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

### Capítulo Primero. Determinaciones generales

#### Artículo 3.1.1. Definición

Las condiciones que se expresan en el presente título son aquellas a las que deben estar sometidas las edificaciones e instalaciones que se realicen en el término municipal de Puerto de la Cruz, para conseguir la imagen que se proyecta de la ciudad y a través de las cuales se establece la normativa de regulación específica de los parámetros reguladores que intervienen en las definiciones de los procesos edificatorios.

#### Artículo 3.1.2. Clases de condiciones

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en el presente capítulo referidas a:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de ocupación de la parcela.
- c) Condiciones de edificabilidad
- d) Condiciones de calidad e higiene.
- e) Condiciones de servicios y dotaciones.
- f) Condiciones de seguridad.
- g) Condiciones de estética.
- h) Condiciones ambientales.

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración, salvo indicación en contra en las propias ordenanzas generales o en la regulación particular zonal.

3.- La edificación deberán satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título Cuarto de las presentes Ordenanzas, según el uso a que se destine.

4.- En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5.- En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

## Capítulo Segundo. Condiciones de parcela

### Artículo 3.2.1. Contenido

El presente capítulo señala las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

### Artículo 3.2.2. Definiciones

Los términos urbanísticos que a continuación se relacionen en este capítulo definen los parámetros que permiten interpretar claramente los diferentes elementos reguladores de la edificación que facilitan la traducción normativa del contenido formal y material que el Plan General propone para cada parcela.

### Artículo 3.2.3. Aplicación

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de zona.

### Artículo 3.2.4. Relación entre edificación y parcela

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

2.- En la segregación respecto a fincas en que existiera edificación habrá de determinarse la edificabilidad que le corresponda atendiendo a la ya consumida por la construcción. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

### Artículo 3.2.5. Segregación y agregación de parcelas

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2.- No se permitirán segregaciones de parcelas que posean afecciones por viario, zona libre o cualquier otra calificación que proceda de cesión obligatoria y gratuita, si no es para proceder a su cesión al Ayuntamiento, haciéndolo constar así en la correspondiente escritura.

3.- Conforme al artículo 82.2 TRLOTENC, no se podrán autorizar ni inscribir escrituras de división de terrenos en las que no se acrediten el otorgamiento de la licencia municipal para esa parcelación o segregación.

### Artículo 3.2.6. Delimitación e identificación de las parcelas

1.- Como base para la delimitación de la propiedad y de las parcelas se tomarán como referencia los planos parcelarios y catastrales que forman parte de la información urbanística del Plan General, o los planos parcelarios catastrales realizados en el último catastro anterior a la aprobación del Plan General o, en caso de discrepancia con la realidad física, la que pueda aportarse en documento público anterior a la aprobación del Plan General.

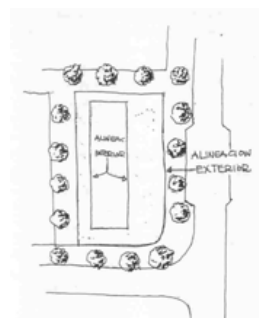
2.- Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

### Artículo 3.2.7. Alineaciones

Son las líneas que definen la delimitación entre dos suelos con regulación diferente o con estructura de propiedad o gestión distinta.

Pueden ser:

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

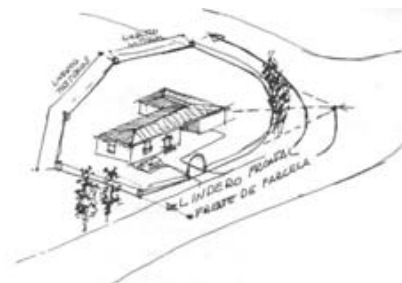


### Artículo 3.2.8. Linderos

1.- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Pueden ser:

- a) Lindero frontal o frente de parcela: Es aquel que delimita la parcela con la vía o el espacio libre de dominio público al que dé frente. Si existe más de un lindero frontal tendrán la condición de tal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en el que se sitúe el acceso a la misma.
- b) Linderos testeros: Es el lindero opuesto al frontal
- c) Linderos laterales: Son los restantes linderos



2.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

### Artículo 3.2.9. Edificaciones colindantes

Son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de las nuevas edificaciones.

### Artículo 3.2.10. Dimensiones mínimas de linderos

Son las establecidas por estas Ordenanzas, por el Plan General o por los planes que lo desarrollen para uno o varios linderos de parcela.

### Artículo 3.2.11. Fondo de parcela

Es la menor distancia entre el frente de la parcela y el lindero testero de la misma.

### Artículo 3.2.12. Rasantes

Son las cotas de los espacios libres públicos definidos en los planos de Ordenación. Serán de aplicación las que definen las actuales vías, salvo las actuaciones sobre el viario actual propuestas por el planeamiento, que vendrán definidas por medio de un Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.

Podrán regularizarse o sufrir pequeños ajustes por criterio de la Oficina Técnica Municipal al levantarse el acta de alineaciones y rasantes oficiales.

### **Artículo 3.2.13. Superficie de la parcela**

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

### **Artículo 3.2.14. Parcela mínima edificable**

Es la superficie mínima por debajo de la cual la parcela no es edificable por condiciones dimensionales.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como edificable que se señalan en el artículo 3.2.19 y no existiere la posibilidad de reordenación de otras parcelas con ella por estar consolidada la edificación en las parcelas colindantes.

### **Artículo 3.2.15. Círculo inscribible en una parcela**

Es la dimensión mínima circular que debe poder situarse en el interior de los linderos de una parcela.

También expresa la dimensión menor de cualquier estrechamiento que puede tener esa parcela entre dos de sus linderos opuestos medidos en su mínima aproximación.

Se puede aplicar en esta definición la excepción realizada en el artículo 3.2.14, siempre que existan edificaciones colindantes que no permitan variar en la parcela un estrechamiento menor que el marcado como mínimo en la ordenanza particular correspondiente.

### **Artículo 3.2.16. Parcela edificable**

Se entiende por parcela edificable la comprendida interiormente dentro de las alineaciones exteriores y sus linderos.

Podrá tener las limitaciones derivadas de la normativa específica de aplicación.

### **Artículo 3.2.17. Manzana**

Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones exteriores.

### **Artículo 3.2.18. Condiciones para la edificación de una parcela**

1.- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable. En suelo urbano, si el Plan no exige determinaciones de planeamientos ulteriores, la parcela podrá ser edificable si cumple el resto de las condiciones que se expresa en este artículo y cumple lo dispuesto en el artículo 3.2.19.
- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
  - i) Estar emplazada con frente a vía o vías urbanas que tengan acceso rodado o peatonal, pavimentación en todas las calzadas y aceras a las que dé frente y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista y que todos los espacios públicos a los que dé frente estén dotados de alumbrado público.
  - ii) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías de los artículos 190, 207 y siguientes



del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

- c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.2.14, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
  - i) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que se pudiera señalar como máxima.
  - ii) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que pudiese señalarse como máxima.
  - iii) Forma: Deberá tener unas dimensiones igual o mayores de las fijadas según la descripción del artículo 3.2.15 computada de la manera descrita en dicho artículo.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

### **Artículo 3.2.19. Solar**

Salvo que mediare un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 1.3.1 del Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TRLOTENC y los descritos en el artículo 3.2.18 de estas Ordenanzas, y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

# Capítulo Tercero. Condiciones de ocupación de la parcela

## Artículo 3.3.1. Contenido

Las condiciones de ocupación de la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y precisa la parte de ella que es susceptible de ser ocupada por la edificación y la que debe quedar libre de construcciones o instalaciones.

## Artículo 3.3.2. Definiciones

Los términos urbanísticos definidos en este capítulo tienen el mismo cometido que el especificado en el artículo 3.2.2.

## Artículo 3.3.3. Aplicación

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de ocupación.

## Artículo 3.3.4. Cerramiento

1.- Son los elementos constructivos que se pueden construir sobre los linderos que delimitan una parcela y en sus alineaciones exteriores.

2.- Las parcelas se cerrarán con cercas o vallas de carácter permanente.

3.- Salvo las excepciones previstas en este artículo, hacia espacio público la altura de la cerca será, como mínimo, de un metro con ochenta centímetros (1,80 m) y, como máximo, de dos metros con veinte centímetros (2,20 m). La altura máxima de estructura ciega será inferior a un (1) metro al menos en las dos terceras (2/3) partes de su longitud. Por encima de esta altura de estructura ciega, sólo se permitirán cerramientos vegetales (setos, madera, etc.), de cerrajería o celosía. En caso de que las condiciones topográficas del terreno exijan cercas más altas del máximo permitido, la autoridad municipal podrá aprobar los proyectos que al efecto se le presente siempre que estén debidamente justificados.

4.- Todas las cercas que separen propiedades serán levantadas y conservadas en buen estado por el propietario o, en su caso, los propietarios de la medianería. La altura ha de ser, como mínimo, de un metro con ochenta centímetros (1,80 m) y, como máximo, de dos metros con noventa centímetros (2,90 m). La estructura ciega será, como mínimo, de un metro con ochenta centímetros (1,80 m) en toda su longitud y en todos los puntos del terreno. La medición de la altura se hará con respecto al terreno urbanizado de la parcela que se pretenda cerrar.

5.- Las parcelas resultantes de la demolición de edificaciones, en tanto no se proceda a su nueva edificación y siempre que esta no sea simultánea, deberán cerrarse mediante un muro ciego de dos metros de altura que deberá ser mantenido en adecuadas condiciones de ornato.

6.- Los solares resultantes de procesos urbanizadores, en tanto no se proceda a su construcción, serán vallados mediante valla tipo carretera anclada a postes metálicos u otra solución alternativa de similar naturaleza.

7.- Cuando el cincuenta por ciento (50%) de los solares de una manzana estén construidos, la autoridad tomará las medidas necesarias para cercar el resto de los solares vacíos.

8.- Con la finalidad de conseguir que las partes no edificables de un área sean agradables desde el punto de vista estético, así como para protegerlas contra un posible uso como vertedero,

los propietarios de solares no edificables podrán sustituir la obligación de cercarlos por su plantación temporal.

9.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### **Artículo 3.3.5. Plano de fachada**

Son los planos o planos verticales, reales o virtuales, que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los aleros y cornisas de remate de la edificación.

En edificación cerrada y en el lindero frontal se entenderá que el plano de fachada no contiene los elementos volados o salientes permitidos por su ordenanza específica.

#### **Artículo 3.3.6. Perímetro externo de la edificación subterránea**

Es el conjunto de las caras exteriores de los muros que delimitan las construcciones totalmente subterráneas.

#### **Artículo 3.3.7. Edificación cerrada**

Es aquella en la que la edificación puede llegar a adosarse a todos los linderos, incluido el frontal.

#### **Artículo 3.3.8. Edificación pareada**

1.- Es aquella en que la edificación puede adosarse a un lindero que no sea el frontal o bien a dos linderos que no sean opuestos ni tampoco el frontal, siendo uno de ellos el testero para llegar a formar, bien con otra parcela o bien con otras parcelas, un sólo cuerpo edificatorio o una edificación que posee un único volumen.

2.- Siempre habrá de presentarse para esta edificación pareada un proyecto único para todo el volumen que se pretenda construir sin poder fragmentarse el mismo por parcelas.

#### **Artículo 3.3.9. Edificación en hilera**

1.- Es aquella en que la edificación puede adosarse a dos linderos, que no podrán ser el frontal ni el testero.

2.- Las edificaciones que se ejecuten con esta tipología edificatoria tendrán que recoger de una sola actuación, o con proyecto único, todas las parcelas que integren una unidad volumétrica. Es decir, que en los principios o finales de una edificación en hilera tendrán que separarse de los linderos de las primeras o de las últimas parcelas la distancia que marque la ordenanza de la zona con respecto a los linderos frontales.

#### **Artículo 3.3.10. Edificación abierta**

Es aquella que queda retirada de todos los linderos con una separación fijada en la correspondiente ordenanza de zona.

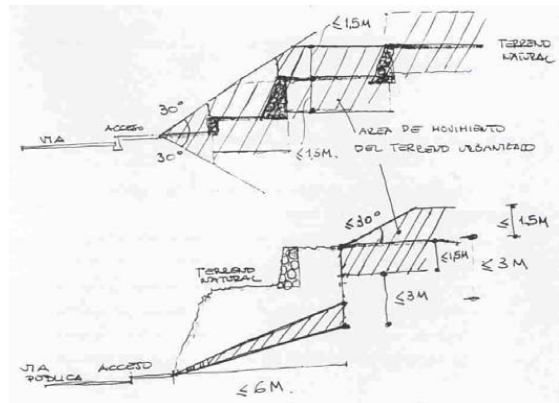
#### **Artículo 3.3.11. Línea de edificación**

Es la intersección del plano de fachada del edificio definido en el artículo 3.3.5 con el terreno circundante según se define en el artículo siguiente.

### Artículo 3.3.12. Terreno circundante

1.- Es el terreno que resulta de la urbanización de la parcela, incluso en las zonas de patios, entradas a garajes, zonas libres interiores, etc.

2.- El movimiento del terreno circundante con respecto al terreno natural tendrá que corresponderse con la topografía del terreno. En general, no se podrán producir desviaciones hacia arriba o abajo del terreno natural en más de un metro cincuenta centímetros (1,50), excepto en la zona del lindero frontal, en el cual tendrá que ser coincidente el terreno urbanizado con la rasante oficial y, a partir de ella hacia el interior de la parcela, el terreno urbanizado se dispondrá dentro de un ángulo de más



o menos treinta grados sexagesimales ( $\pm 30^\circ$ ) hasta encontrar al terreno natural o el urbanizado según las condiciones anteriores, o bien a los seis (6) metros de la alineación oficial se podrán disponer muros de una altura inferior a tres (3) metros hasta encontrar el terreno natural, o bien en este último caso si no se encontrara el terreno natural se podrán realizar movimientos del terreno mayores de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) hasta los tres (3) metros solamente en el supuesto de no encontrar con esa figura el terreno natural. En los dos casos expuestos en este punto se puede realizar, en una superficie del diez por ciento (10%) de la parcela o solar como máximo, movimientos mayores si por las condiciones topográficas del mismo así lo exigieran pero siempre respetando en la zona colindante con la rasante de la vía la rasante oficial.

3.- La anchura con la que deberá mantenerse la rasante del terreno circundante en dirección ortogonal al plano de fachada para que tenga esa consideración es de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m).

4.- En casos excepcionales se podrán autorizar movimientos del terreno natural superiores a los definidos en los dos apartados anteriores mediante la elaboración y aprobación de un Estudio Volumétrico que comprenda las propiedades que puedan estar afectadas por el movimiento de tierras, definiendo las variaciones del terreno y las causas que intervienen en la modificación, expresando las variaciones del terreno que se proponen y los espacios en los que se superan las determinaciones de los dos apartados anteriores y demostrando en todo momento que esos mayores movimientos no causen perjuicio a los predios colindantes.

5.- Como base para considerar el terreno natural se tomará la cartografía existente en el Municipio o bien, en caso de discrepancia de la misma con la realidad existente, habrá de demostrarse por medio de un levantamiento topográfico, visado por el Ayuntamiento, que el terreno en su descripción corresponde al terreno natural, sin sufrir alteraciones que no hayan dispuesto de la correspondiente licencia municipal.

6.- Por lo tanto, no podrán autorizarse movimientos del terreno natural sin saber cuál va a ser el destino final de la parcela y presentar el proyecto a construir sobre la misma.

7.- En edificación cerrada ese terreno circundante queda definido por las rasantes de las alineaciones oficiales de las vías públicas a las que dé frente la parcela. En el caso de espacios libres privados se estará a lo dispuesto en los puntos anteriores de este artículo.

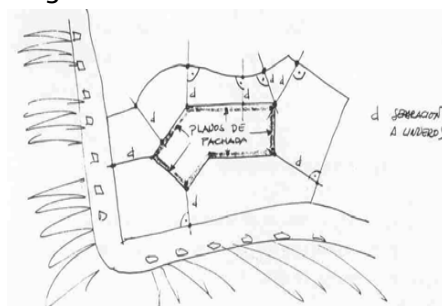
### Artículo 3.3.13. Medianería

Es el lindero de edificación que es común con una construcción colindante, esté en contacto con ella o, en edificaciones pareadas o en hilera, el que separa una parcela de su colindante.

### Artículo 3.3.14. Posición de la edificación con respecto a la alineación

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

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

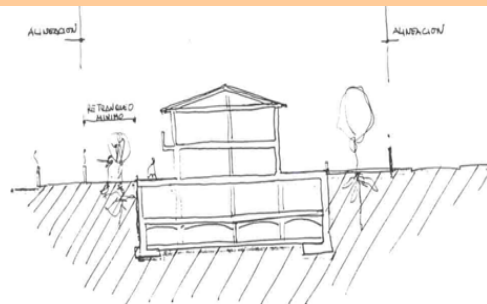


2.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Ordenanzas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

### Artículo 3.3.15. Separación a linderos

1.- La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste último.

En los casos de discontinuidad de cualquiera de los elementos entre los que se efectúa la medida, la separación a los linderos supondrá la mínima distancia entre ellos.



2.- En aquellos casos en que las Ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3.- Las construcciones situadas por debajo del terreno circundante enteramente subterráneas, salvo la excepción prevista en el artículo 3.3.16 y los vasos de las piscinas con sus instalaciones accesorias, no podrán ocupar el subsuelo de los espacios correspondientes a la separación a linderos.

### Artículo 3.3.16. Retranqueo

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

2.- Las construcciones situadas por debajo del terreno circundante enteramente subterráneas no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos. En las manzanas numeradas con la identificación 1.01; 1.08; 1.09; 1.10 y 1.12 en el plano E81-06-09, de los de Ordenación de Usos Pormenorizados del Suelo del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz se podrá ocupar el subsuelo de los espacios correspondientes a retranqueos, si éste se destina a aparcamiento subterráneo y el tratamiento de su cubierta es ajardinado en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

### **Artículo 3.3.17. Separación entre edificios**

1.- La separación entre edificios es la dimensión que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

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

3.- Se entiende que un inmueble es un solo edificio cuando funcional, espacial, volumétrica y constructivamente forma una sola entidad, refiriendo estos parámetros siempre a la construcción existente por encima del terreno circundante.

### **Artículo 3.3.18. Fondo edificable**

Es el parámetro que se establece en el planeamiento y que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior medida perpendicularmente a ésta.

### **Artículo 3.3.19. Área de movimiento**

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

### **Artículo 3.3.20. Ocupación o superficie ocupada**

1.- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2.- En las zonas en que se admitan patios de parcela, si estos llegan hasta el nivel inferior del terreno circundante, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable fijados en el Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

### **Artículo 3.3.21. Superficie ocupable**

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía puede señalarse:

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

3.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4.- Las construcciones enteramente subterráneas, salvo las excepciones previstas en el artículo 3.3.16, no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

### **Artículo 3.3.22. Coeficiente de ocupación**

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2.- Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

3.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

### **Artículo 3.3.23. Superficie libre de parcela**

Es el área resultante en la que no se puede edificar por aplicación de la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

## Capítulo Cuarto. Condiciones de edificabilidad

### Artículo 3.4.1. Contenido

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y definen la organización de los volúmenes y formas de las construcciones que sobre ellas se realicen.

### Artículo 3.4.2. Definiciones

Para los términos urbanísticos definidos en este capítulo son de aplicación lo expresado en el artículo 3.2.2.

### Artículo 3.4.3. Superficie edificada por planta

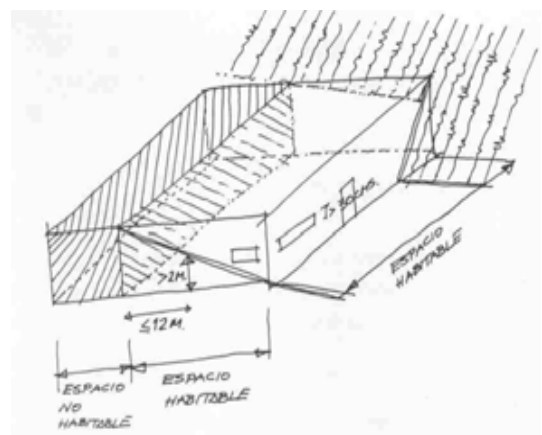
1.- La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas del edificio que no estén totalmente enterrados y que sean habitables.

2.- Se entiende por límite exterior de cada planta los planos reales o virtuales, verticales o inclinados, que configuren el espacio cubierto, cerrado y habitable de un edificio.

3.- Se entiende que un espacio cubierto o parte de él es cerrado cuando esté delimitado por paramentos reales, verticales o inclinados, por tres (3) de sus lados.

4.- Un espacio es habitable cuando se pueda practicar físicamente en alguno de los paramentos que lo conforman un hueco de dimensiones superiores a treinta (30) centímetros en altura, que esté situado a una altura inferior a los dos (2) metros sobre su nivel de piso y que pueda recibir luz o ventilación desde un espacio exterior sea patio, a espacio libre de parcela, o espacio público o cualquier otro similar. Toda pieza habitable deberá satisfacer las condiciones del artículo 3.5.10.

5.- Los espacios habitables situados en semisótano o por encima del terreno circundante mantendrán esa calificación hasta una distancia de doce (12) metros desde la línea en la que se cumplan las disposiciones del apartado anterior, medidos únicamente en la dirección colindante con la vía pública o terreno circundante y nunca en una dirección ortogonal o de fondo en la cual tendrá la consideración de habitable en toda la longitud de la edificación medida ortogonalmente a la alineación. Estos espacios deberán cumplir con las condiciones de luz y ventilación mínimas exigibles por estas ordenanzas y la legislación vigente en la materia.



### Artículo 3.4.4. Superficie edificada total

1.- Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen la edificación.

2.- En el caso de edificaciones destinadas al uso hotelero según se define en el artículo 4.3.1.3, clasificadas en categorías de cuatro y cinco estrellas, no se computará como superficie edificada la correspondiente al exceso de edificación que exista, sobre los mínimos exigidos en la normativa turística de aplicación, para superficies de salón, comedor y bar. En todo caso el cumplimiento de este precepto no permitirá el incumplimiento de los restantes parámetros urbanísticos (altura, retranqueos, ocupación).



### **Artículo 3.4.5. Superficie útil**

La superficie útil de una dependencia, así como la forma de determinarla, será la prevista en el apéndice de terminología a.23 del Decreto 117/2006 por el que se regulan las Condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad o aquella que lo sustituya.

### **Artículo 3.4.6. Superficie edificable**

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

- 2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
- a) la conjunción de las determinaciones de ocupación y edificabilidad sobre la parcela.
  - b) el coeficiente de edificabilidad.

### **Artículo 3.4.7. Coeficiente de edificabilidad**

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

2.- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificada total y la superficie total de una zona, unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificada total y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela descontando de aquella la superficie calificada como espacios libres, comunicaciones o de dotaciones públicas. Si no se dice expresamente el coeficiente de edificabilidad que se cita en las zonas siempre es el neto.

3.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de estos parámetros con otros derivados de las condiciones de ocupación y edificación, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

### **Artículo 3.4.8. Altura del edificio**

1.- La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno circundante según queda definido este último en el artículo 3.3.12 .

2. Su medición se efectuará en unidades métricas o en número de plantas del edificio.

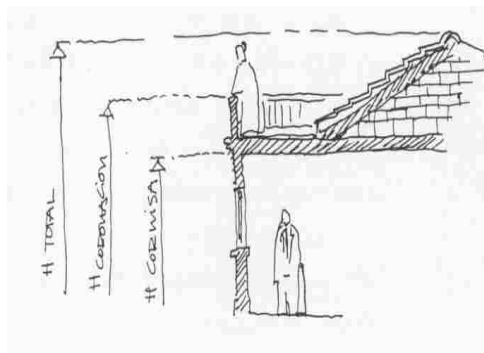
3.- La medición de la altura se realizará en la línea de edificación definida en el artículo 3.3.11.

4.- La medición en número de plantas o por unidades métricas de la altura se referirá a la dimensión vertical existente entre el terreno circundante en la línea de edificación y la línea de cornisa de la edificación, bien estén estas dos líneas en un mismo plano o planos diferentes.

### Artículo 3.4.9. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas desde el terreno circundante hasta cualquiera de los siguientes elementos, y que en función de ellos será:

- Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.
- Altura total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.



### Artículo 3.4.10. Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima del terreno urbanizado o de la rasante, incluida la planta baja.

### Artículo 3.4.11. Altura máxima de edificación

Es el número de plantas permitidas en una parcela neta y que viene determinado en los planos de ordenación de usos pormenorizados del suelo urbano o en los planos de desarrollo del Plan General. En los casos de Ordenanzas Particulares de las zonas, las alturas máximas podrán regularse por la correspondiente ordenanza particular en su zona.

### Artículo 3.4.12. Correspondencia entre alturas en número de plantas y unidades métricas

La correspondencia entre la altura en unidades métricas y el número de plantas viene establecida en función de las alturas de cada una de las plantas y las diferentes variables que intervienen en su medición definidas en los artículos siguientes. En general la altura en número de plantas se corresponde con la de metros según la siguiente escala:

Número de plantas	Altura de cornisa en unidades métricas
1	4,50
2	8,00
3	11,50
4	15,00
5	18,50
6	22,00
7	25,50
n	$4,50 + 3,50 (n-1)$

### Artículo 3.4.13. Altura máxima de plantas

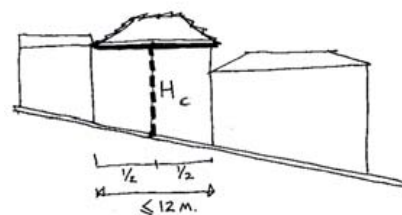
Es la distancia vertical entre la cara superior de dos forjados consecutivos. Para la planta baja queda definida en cuatro metros cincuenta centímetros (4,5 m) y para plantas de pisos en tres metros cincuenta centímetros (3,50 m). En los casos de edificios de uso hotelero u otros usos exclusivos no residenciales, se permitirá mayor altura tanto en planta baja como pisos, siempre que con ello no se incumpla la altura de cornisa establecida en el artículo 3.4.12.

### Artículo 3.4.14. Medición de la altura en edificación cerrada

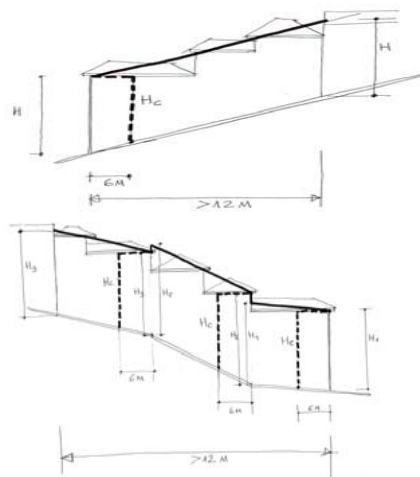
La altura máxima de cornisa que se permite en edificación cerrada se medirá con los siguientes criterios:

1.- En parcelas con una sola fachada:

a) Para fachadas inferiores a doce (12) metros de longitud, la altura se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada en la línea de edificación.

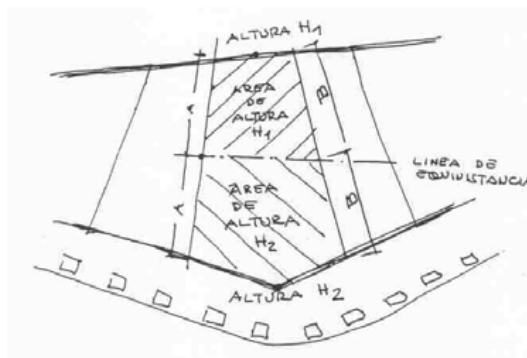


b) Para fachadas superiores a doce (12) metros, la altura de cornisa se colocará en las verticales trazadas a seis (6) metros de los extremos inferiores de los distintos tramos de parcela con diferente rasante; desde allí se trazará una horizontal hasta que corte con una vertical situada en el citado extremo inferior y sobre dicha intersección se trasladará la rasante de la calle quedando la edificación comprendida bajo esta última línea inclinada.

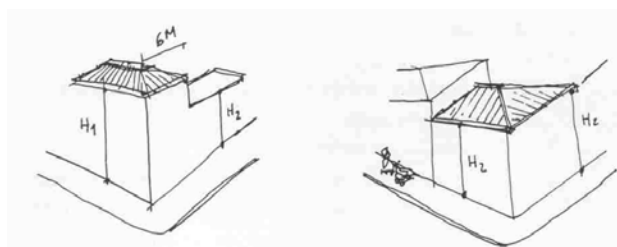


2.- En parcelas con varias fachadas:

a) En parcelas con fachadas a varias alineaciones que no formen esquinas con frente a espacios públicos, en las que, al aplicar su altura reguladora de cornisa no coincidan sus alturas, se llevará la altura de cada fachada hasta una línea equidistante en planta de las fachadas desde las que se midiera la altura.



b) En el caso de que las diferentes fachadas formen esquina se aplicará a cada fachada el criterio de medir la altura, expresado en el apartado 1 de este artículo.



En caso de que la altura de cornisa no coincida en la esquina, se permite volver en esa esquina con la altura máxima de una alineación, en la dirección de la otra, una longitud no superior a seis (6) metros. Cuando por razones tipológicas, estéticas o de entorno, sea necesario disponer medidas más restrictivas, el Ayuntamiento podrá imponer limitaciones a esta forma de definir la altura hasta el límite de coincidir las dos alturas con la inferior que resulte en las dos alineaciones que forman la esquina.

### Artículo 3.4.15. Medición de la altura en el resto de las edificaciones

1.- La altura reguladora en edificación abierta, en hilera, pareada y en aquellas que no sea cerrada se medirá entre la línea de edificación y la línea de cornisa de la edificación.

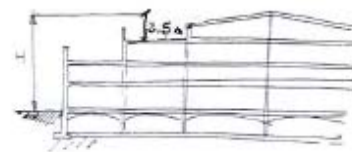
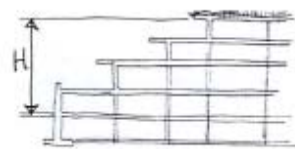
2.- La línea de edificación, definida en el artículo 3.3.11, se podrá identificar a lo largo de todo el perímetro de la edificación y no se interrumpirá ni por la existencia de patios ni entradas o escaleras. Solamente se podrá realizar una línea de edificación teórica en la entrada a los garajes de la edificación. En este caso, la línea de edificación teórica será la que une los extremos de los bordes de los muros o planos inclinados que formen la entrada del garaje.

Como limitación a esa entrada se fija una altura de cuatro (4) metros y una anchura de diez (10) metros para la puerta y una inclinación de treinta (30°) grados, como mínimo, para los planos laterales que limitan el plano de fachada, excepto en el plano de entrada de los vehículos por rampa y acceso a los minusválidos conjuntamente que tendrá los máximos exigibles por su uso.

3.- La línea de cornisa se define como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

En el caso de que la línea de cornisa no esté en el mismo plano vertical que la línea de edificación, se proyectará en horizontal sobre la vertical de la línea de edificación.

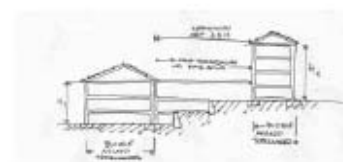
En el caso de que el forjado de la última planta no sea horizontal o esté compuesto por paramentos verticales e inclinados, se medirá la altura de cornisa a una distancia de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y sobre el forjado del piso de la última planta.



4.- En el caso de que las diferentes fachadas de la edificación tengan, por configuración del terreno circundante, una altura diferente, la altura de todas ellas se proyectará sobre un sólo plano de fachada y la altura máxima se medirá desde el punto más bajo de todas ellas.



5.- Como excepción al apartado anterior se podrá admitir en cada fachada la regulación de la altura máxima admisible si, considerando el edificio construido descompuesto en diferentes bloques teóricos que cumplan la condición de separación entre edificios regulados en el artículo 3.3.17, cada uno de los bloques teóricamente descompuestos cumpliera la altura reguladora en todas sus fachadas con respecto a su terreno circundante, pudiéndose unir, a los efectos de este artículo, con construcción, los bloques teóricos realizados con otro bloque real que tenga la altura más baja de los dos considerados.



6.- A efectos de cumplimentar los dos apartados anteriores todos los proyectos de edificación deberán presentar un esquema con todos los planos de fachadas proyectadas en el que se demuestre el cumplimiento del presente artículo y, si procediese, el análisis de la descomposición teórica en bloques con el grafismo suficiente para identificar la forma de medir la altura según se describe en este artículo.

### Artículo 3.4.16. Construcciones en cubierta

1.- Salvo las excepciones previstas en este artículo, se prohíbe, con carácter genérico, cualquier construcción en las cubiertas de las edificaciones, aún cuando se encuentren por debajo de la altura máxima de edificación.

2.- Con las condiciones particulares que se dirán en este artículo, aún cuando estén por encima de la altura máxima de edificación, se permiten de manera excepcional las siguientes construcciones: formación de cubiertas, petos y barandillas de coronación, elementos ornamentales de fachada, remates de escaleras y cuartos de ascensores, cuartos lavaderos, piscinas e instalaciones complementarias, chimeneas y, siempre que se ubiquen para el normal uso del edificio, placas fotovoltaicas o solares, instalaciones de climatización o refrigeración, depósitos reguladores y antenas técnicas.

En el caso de edificaciones en suelo con uso característico industrial se permite la colocación de instalaciones en cubierta distintas a las destinadas para el normal uso de la edificación.

3.- La altura de coronación no podrá ser superior en dos (2) metros a la altura de cornisa, altura que podrá mantenerse en lo petos de la edificación hacia las medianeras.

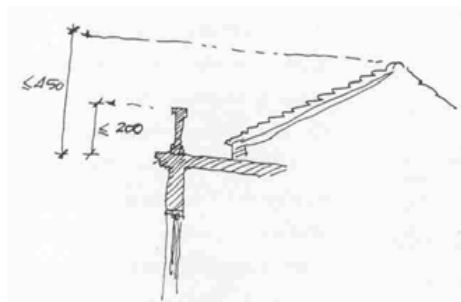
4.- La altura total de la edificación no podrá ser superior a cuatro metros cincuenta centímetros (4,50) sobre la altura de cornisa.

5.- Los remates de escaleras, cuartos de ascensores, chimeneas, instalaciones de climatización y refrigeración y antenas técnicas tendrán que estar separados como mínimo cuatro (4) metros de las alineaciones exteriores del edificio. En casos debidamente justificados, o en aquellos en los que la forma de la parcela no lo permita, podrá autorizarse su ubicación dentro de estos cuatro metros mediante la presentación del correspondiente estudio que describa las medidas correctoras que se prevean para minimizar el impacto que tendrá su ubicación en la imagen urbana.

6.- Los depósitos reguladores se ubicarán siempre que sea posible bajo cubierta. En caso de optar por solución constructiva diferente, los depósitos se deberán integrar en el diseño del edificio, minimizando el impacto que a las vistas y a la imagen urbana pudieran generar.

7.- Las placas solares o fotovoltaicas estarán integradas en el diseño de la cubierta y su solución deberá suponer en lo posible su separación de la línea de fachada, al objeto de evitar impactos en la imagen urbana. Asimismo, las instalaciones de climatización o refrigeración, depósitos reguladores y antenas técnicas deberán estar integradas en el diseño de la cubierta.

8.- En el caso de que se pretendan edificar cuartos lavaderos o trasteros sobre el forjado de la última planta permitida en cubiertas de teja, se ubicarán bajo los faldones de la cubierta inclinada. En todo caso, los cuartos lavaderos cumplirán las siguientes condiciones:



- a) Lado máximo de cada cuarto, un metro con setenta centímetros (1,70)
- b) La altura en cada punto del cuarto deberá estar comprendida entre dos metros con veinte centímetros (2,20) como máximo y un metro con ochenta centímetros (1,80) como mínimo.
- c) Su número no podrá ser superior a uno por vivienda del inmueble.
- d) Sólo se permiten en edificaciones que tengan uso residencial en la cuantía del apartado anterior, prohibiéndose en los restantes usos.

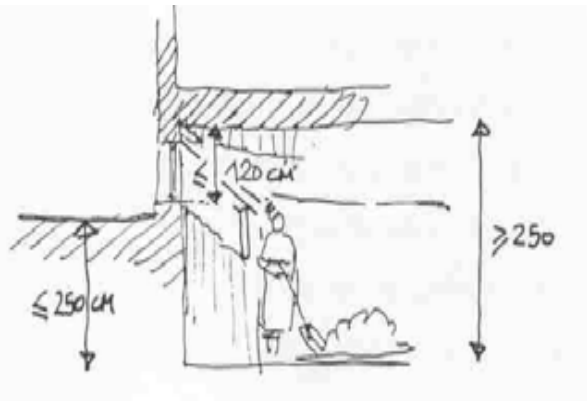
9.- Las piscinas e instalaciones complementarias sólo se permitirán en edificaciones de uso hotelero:

- 9.1.- A estos efectos, se entiende por instalaciones complementarias las construcciones destinadas a bar y almacén o cocinas del mismo, así como los cuartos de bombas, aseos, zonas de masajes, saunas, spas y piscinas de hidroterapia.
- 9.2.- Las construcciones destinadas a instalaciones complementarias no podrán superar en ningún caso una superficie cubierta conjunta superior a 25m<sup>2</sup>.
- 9.3.- Los vasos de piscinas, salvo aquellas preexistentes, estarán enrasados con el nivel de la cubierta. Se permite únicamente la colocación sobrepuesta a la cubierta de spas e hidromasajes con una superficie máxima de lámina de agua de 10m<sup>2</sup>.

### Artículo 3.4.17. Sótanos y semisótanos

1.- Se entiende por sótano aquella planta en la que no es posible realizar aberturas al exterior en todo su perímetro, ni tenga huecos practicables directamente a un patio que pueda estar situado sobre él. Por lo tanto, toda planta sótano tendrá la cota inferior en su techo a un nivel inferior al terreno urbanizado colindante con ella.

2.- Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cota de su suelo se encuentra a un nivel inferior al terreno urbanizado y la cota inferior de su techo a un nivel superior al terreno urbanizado colindante. Para que sea considerada una planta como semisótano la abertura mayor que se pueda practicar será de un metro con veinte centímetros (1,20) en vertical y computada desde el nivel inferior del techo hacia el suelo, excepto si una ordenanza particular autoriza otras dimensiones.



3.- El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50) en cada punto por debajo del terreno circundante colindante.

4.- La altura libre mínima de los sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50), si no existe otra normativa de uso que demande más altura.

5.- El número total de plantas bajo rasante, incluidos los semisótanos, no podrá exceder de tres (3), ni la cara superior del pavimento del sótano más profunda distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o desde el terreno circundante.

En caso de que las tres plantas de sótano o semisótano se destinen a garajes se permite una cuarta planta pudiéndose aumentar en este caso la profundidad a situar el último sótano a doce

(12) metros. Únicamente podrá destinarse a uso distinto al de garaje la planta situada en primer lugar bajo la rasante.

6.- Los sótanos o semisótanos, salvo las excepciones previstas en el artículo 3.3.16, no podrán ocupar la zona dedicada a espacios libres de parcela, retranqueos o separación a linderos en la edificación que por normativa sea obligatoria.

Los sótanos o semisótanos con un uso distinto a garaje, depósitos de agua y cuartos de instalaciones no podrán ocupar el subsuelo de los espacios libres de parcela, retranqueos o separación a linderos.

### **Artículo 3.4.18. Entreplantas**

1.- Las entreplantas son aquellas construcciones habitables en las que su piso se encuentra formando parte funcional y dependiente de la planta sobre la que se sitúa.

2.- Solamente se podrán realizar entreplantas en la planta más cercana a la rasante de la acera o del terreno circundante, siempre que tales plantas no se dediquen a viviendas o portales.

3.- La superficie construida de la entreplanta no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida del local al cual esté vinculada.

4.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50m). En entreplantas existentes se permitirá una altura menor, pero nunca podrá ser inferior a dos metros con veinte centímetros (2,20m).

En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

5.- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja al que esté vinculada.

6.- La entreplanta no podrá estar situada en una zona que diste de la fachada menos de cinco (5) metros.

### **Artículo 3.4.19. Elementos volados**

1.- Tendrán la consideración de elementos volados aquellas superficies que, en edificación cerrada, sobresalen de la alineación de fachada y son habitables. En otro tipo de edificaciones, los elementos constructivos que comporten movimientos de fachada tendrán la consideración de superficie integrante del interior del inmueble y no de volados, por lo que el plano de fachada, según la definición del artículo 3.3.5, los incluirá dentro del edificio a considerar.

2.- Se definen como cuerpos volados cerrados aquellos salientes habitables cuyos paramentos, ya sean de fábrica o acristalados, estén cerrados totalmente por todos o más de dos de sus cuatro lados a una altura superior a un metro con veinte centímetros (1,20). En general supondrá un aumento de la superficie de la dependencia a la que pertenece.

3.- Se definen como cuerpos volados abiertos aquellos salientes transitables cuyos cerramientos están constituidos por el de la dependencia a la cual pertenecen y por barandillas de protección de altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20), medidos desde el pavimento del cuerpo volado.

4.- Se define como balcón la superficie plana horizontal que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado volando desde la fachada, que atiende a un hueco, está protegida por barandillas no opacas y está cubierta. El volado máximo es de un metro con veinte centímetros (1,20).

5.- Se define como balconada el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve, está dotada de barandilla corrida y está cubierta. El volado máximo es de un metro con veinte centímetros (1,20).

### Artículo 3.4.20. Regulación de los elementos volados

- 1.- Queda prohibida la construcción de los cuerpos volados cerrados.
- 2.- Se permite la construcción de cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas, siempre que la ordenanza de zona no sea más restrictiva, en las siguientes condiciones:
  - Cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas a calle de más de doce (12) metros con un vuelo máximo de un metro con veinte centímetros (1,20)
  - Cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas a calle entre ocho (8) metros y doce (12) metros con un vuelo máximo de setenta (70) centímetros.
  - En calles menores de ocho (8) metros se prohíben los cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas.

### Artículo 3.4.21. Altura mínima de los vuelos

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50).

### Artículo 3.4.22. Dimensiones de la superficie del vuelo

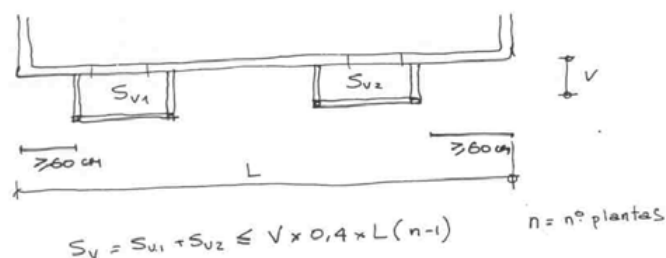
Con esta normativa se pretende facilitar la utilización del vuelo como atributo de la fachada en su conjunto. Por esta razón, la superficie volada que tendrá como ancho máximo (V) se calcula como magnitud total, que se distribuirá libremente por la fachada, salvo que lo especifiquen de otra forma las ordenanzas particulares.

La superficie máxima de vuelo (SV), en metros cuadrados, se determina en función de la siguiente fórmula:

$$SV \leq V \times 0,4 \times L \times (n-1)$$

Donde:

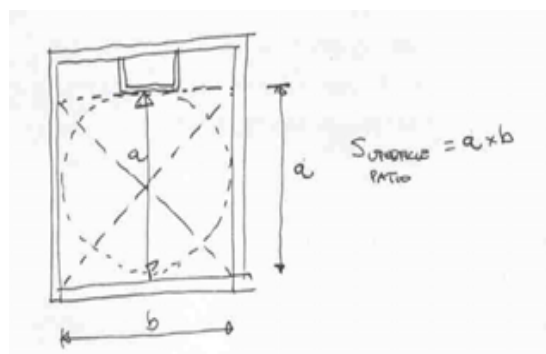
- n Número de plantas del edificio sobre la rasante de la calle.
- L Longitud de fachada, porcentaje de ocupación de la fachada que se fija en el cuarenta por ciento (40%) en metros.
- V Distancia máxima que sobresale el vuelo de la alineación oficial en metros.
- SV Superficie máxima de vuelo en metros cuadrados.



Estos vuelos deberán, en cualquier caso, separarse como mínimo de las líneas medianeras con las parcelas colindantes a una distancia igual al vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros.

### Artículo 3.4.23. Vuelos a patios

Los vuelos a patios de parcela o patios traseros se regirán por la misma normativa que la que le corresponde a la fachada a la calle, teniendo en cuenta que el ancho de la calle será el ancho del patio. Los vuelos en los patios cerrados quedarán restringidos por la condición de poder cumplirse las condiciones de superficie y lado mínimo entre los paramentos de la cara exterior de los volados; es decir, las dimensiones del patio serán las que se puedan realizar entre las caras exteriores de los volados y sus paramentos o caras exteriores de volados opuestos.





## Capítulo Quinto. Condiciones de higiene

### Artículo 3.5.1. Contenido

Son condiciones de higiene las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de las edificaciones o sus dependencias por las personas.

### Artículo 3.5.2. Definición

Los términos urbanísticos definidos en este apartado tienen el mismo cometido que el especificado en el artículo 3.2.2.

### Artículo 3.5.3. Vivienda, Local y Dependencia

Se entiende por vivienda o local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad, residencial o de otro tipo, respectivamente.

Se entiende por dependencia cada una de las piezas de las viviendas o locales.

### Artículo 3.5.4. Vivienda o local exterior

1.- Se entiende que una vivienda o local es exterior si todas o algunas de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar hacia 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 específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

2.- Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

### Artículo 3.5.5. Pieza habitable

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 3.5.4. Se exceptúan las pertenecientes a aquellas dependencias que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

### Artículo 3.5.6. Densidad

1.- Se denomina densidad el grado de ocupación de personas de una edificación o instalaciones con relación a la superficie del solar sobre la que se ubica. Se expresa en el número de metros cuadrados de solar que debe existir en una parcela por cada habitante de la misma. Se denomina habitante a las personas que puedan pernoctar en ese edificio o que la disposición, uso, forma y demás características permitan albergar con las condiciones higiénicas que se expresan en estas Ordenanzas.

2.- A los efectos del cómputo de los habitantes se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- a) En uso residencial se tendrán en cuenta todas las piezas habitables que pertenecen a la zona 2 – Espacios de uso privado (artículo 4.2.7) y aquéllas que expresamente no pertenezcan a otra zona. En estos espacios se computarán dos (2) personas a aquella habitación que supere los diez (10) metros cuadrados.

En viviendas unifamiliares, a partir de un programa de tres dormitorios, se podrán disponer como máximo tres (3) habitaciones que puedan estar dedicadas a otros usos (biblioteca, sala de juegos, etc.) que no se computarán a los efectos de albergar personas.

- b) En usos turísticos el número de personas a tener en cuenta es el que posea el establecimiento a efectos de su clasificación hotelera o extrahotelera.
- c) En el uso terciario de oficinas la ocupación de personas será el resultado de dividir la superficie construida por diez (10).

### **Artículo 3.5.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano**

En plantas de sótano y semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire y no estén adscritos al uso residencial, en cuyo caso únicamente se permitirá para piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y en las que se cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

### **Artículo 3.5.8. Ventilación**

Es la capacidad de renovación del aire de una dependencia. Puede ser:

- a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas.
- b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos.

### **Artículo 3.5.9. Iluminación**

1.- Iluminar una dependencia es proveerle de luz mediante:

- a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2.- Sin perjuicio de las condiciones que se especifican para cada uso, ninguna pieza habitable podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

### **Artículo 3.5.10. Patio**

1.- Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por los planos de fachada de las edificaciones. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2.- Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
- b) Patio trasero: es el patio de parcela situado en el testero de la parcela ocupando la totalidad de la longitud del mismo.
- c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3.- Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública o a un espacio libre.

4.- En la edificación abierta, en hilera o pareada se prohíben los patios de parcela cerrados.

5.- En la edificación cerrada se prohíben los patios de parcela abiertos y patios ingleses. No tendrán la consideración de patios abiertos las aperturas, líneas poligonales o formas definidas por las alineaciones en los planos de ordenación, así como tampoco tendrán esa consideración las aberturas en fachadas con una embocadura inferior a tres (3) metros y una profundidad inferior a un metro con cincuenta centímetros (1,5).

6.- La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en esta sección.

### **Artículo 3.5.11. Anchura de patios**

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

### **Artículo 3.5.12. Medición de la altura de los patios**

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva teniendo en cuenta todo el perímetro del patio, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las del piso de las viviendas y locales de cota más baja que tengan huecos de luz y ventilación al mismo.

### **Artículo 3.5.13. Nivel de pavimentación**

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

### **Artículo 3.5.14. Dimensiones de los patios de parcela cerrados**

La dimensión de los patios deberá establecerse de acuerdo a lo dispuesto para los elementos de los sistemas de ventilación en el artículo 3.2.1 del Código Técnico de la Edificación, parte II, DB HS Salubridad, Sección HS3, Salubridad.

### **Artículo 3.5.15. Dimensión de los patios de parcela abiertos**

- 1.- Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea  $P \leq F$ , siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de la embocadura. En otro caso se considerarán patios de parcela cerrados.
- 2.- Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a un metro con cincuenta centímetros (1,50).
- 3.- La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de un tercio de la altura H (H:3) con un mínimo de tres (3) metros, para una profundidad, P, igual o inferior a tres (3) metros y mayor de un tercio de la altura H (H:3) con un mínimo igual a la profundidad, P, cuando esta sea superior a tres (3) metros.

### **Artículo 3.5.16. Dimensiones de los patios traseros**

La dimensión de los patios traseros deberá establecerse de acuerdo a lo dispuesto para los elementos de los sistemas de ventilación, en el artículo 3.2.1 del Código Técnico de la Edificación, parte II, DB HS Salubridad, Sección HS3, Salubridad.

### **Artículo 3.5.17. Dimensiones de los patios ingleses**

- 1.- Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en la fachada que esté enfrente a las alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.
- 2.- No podrán ejecutarse en el caso de edificación cerrada.

### **Artículo 3.5.18. Acceso a los patios**

Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, estancia privada, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligatoria limpieza y policía de los mismos.

### **Artículo 3.5.19. Construcciones en los patios**

1.- No se permite ningún tipo de construcción en los patios que suponga alteración dimensional o funcional de los mismos. En todo caso, se permite la colocación en los mismos de cubriciones e instalaciones en las cuantías y dimensiones previstas en el Decreto 117/2006 por el que se regulan las Condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

2.- En el caso de patios en edificios de viviendas, comerciales u oficinas se permite la construcción de muros divisorios entre las diferentes propiedades con una altura máxima de dos (2) metros, siempre que además se cumpla con lo previsto en el Decreto 117/2006 por el que se regulan las Condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

3.- Los linderos de las parcelas en la zona colindante con los patios podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de una altura máxima de tres (3) metros, computándose las dimensiones del patio a la cara interior de dicho muro.

### **Artículo 3.5.20. Patios mancomunados**

1.- Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas de patio.

2.- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo en escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares y deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsistan las condiciones de dependencia entre los patios que han constituido la mancomunidad.

3.- Se permite la separación a nivel de los accesos al patio en la división de las parcelas con un muro de una altura máxima de dos metros con veinte centímetros (2,20).

## Capítulo Sexto. Condiciones de servicios y dotaciones

### Artículo 3.6.1. Contenido

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

### Artículo 3.6.2. Definiciones

Los términos urbanísticos definidos en este apartado tienen el mismo cometido que el especificado en el artículo 3.2.2.

### Artículo 3.6.3. Aplicación

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

2.- En todo caso, se cumplirán las condiciones vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. Concretamente, el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

## Sección primera. Aparcamientos y garajes en los edificios

### Artículo 3.6.4. Dotación de aparcamiento

1.- Todas las edificaciones y locales, en los que así se prevea en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que se establece en estas Ordenanzas para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa propia del uso.

2.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3.- El Ayuntamiento, motivadamente y previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4.- Entre otras, serán causa para relevar de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento las características del soporte viario, razones derivadas de la accesibilidad o que la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5.- Las construcciones que se realicen con fachada única a una vía de tráfico rodado cuyo frente sea menor de ocho (8) metros y que no disponga de ensanchamientos internos que permitan la ordenación de un garaje o en las que la superficie de la parcela sea menor de sesenta (60) metros cuadrados quedan exceptuadas de cumplir con la dotación de aparcamientos.

6.- En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, computando

los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

7.- Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

8.- El Ayuntamiento podrá denegar o, en otros casos, imponer la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, adoptándose las medidas correctas oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

9.- En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparable de estos, a cuyos efectos figurarán así y se vincularán a los mismos en la correspondiente licencia municipal, así como en finca registral.

10.- Sin perjuicio de las excepciones previstas en este artículo, en toda edificación que se construya, reconstruya o se modifique el uso, o en la que se lleve a cabo una alteración o adición sustancial, se habrá de prever y reservar en la planta o plantas bajas de semisótanos, o de sótanos de dicha edificación, o dentro de los límites de la parcela o solar, el número de plazas de aparcamientos que determinen las Ordenanzas Particulares para coches o vehículos de cualquier otro tipo, destinadas a uso de los ocupantes o visitantes del edificio. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. El espacio necesario para aparcamientos de vehículos y para carga y descarga se debe proporcionar con total independencia de la zona viaria de uso público y de modo que se cause la menor obstrucción posible al tráfico rodado y peatonal.

11.- Se autorizarán aparcamientos comunes para varios edificios siempre que las distancias entre estos y los edificios no sean superiores a doscientos (200) metros y que el número total de plazas no sea menor que la suma de los aparcamientos parciales exigidos a cada edificio. En este caso se exigirá para la licencia de edificación un Estudio de Detalle de la parcela edificable correspondiente al conjunto de edificios, en el que se resuelvan dichos aparcamientos.

12.- Los servicios de aparcamiento y de carga y descarga para categorías de edificios no especificados serán consideradas en cada caso en atención a sus circunstancias.

En todo caso, las necesidades de aparcamiento serán de una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida.

13.- En los casos en que los edificios tengan varios usos, esto es, usos mixtos, las plazas de aparcamiento exigidas corresponderán a la suma de los usos individuales.

### Artículo 3.6.5. Plaza de aparcamiento

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

Tipo de vehículo	LONGITUD (m)	latitud (m)
Automóviles	5,0	2,5
Automóviles para uso minusválidos	5,0	3,5
Industriales ligeros	6,0	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

A los efectos de posibilitar la ejecución de aparcamientos en parcelas con excepcionales problemas de geometría y, en todo caso, en aquellos garajes o aparcamientos de superficie inferior a seiscientos (600) metros cuadrados, se permite que las plazas de aparcamiento se correspondan a las determinaciones dimensionales contenidas en el Decreto 117/2006, de 1 de Agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2.- La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3.- En todos los aparcamientos, cuando el número de plazas de aparcamiento sea superior a treinta y cinco (35), se dispondrá, al menos, un tres por ciento (3%) de sus plazas para automóviles que puedan ser usadas por minusválidos.

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

5.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y calles de acceso de los vehículos. Las calles de acceso a las plazas de aparcamientos de vehículos tendrán un ancho igual o superior a cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m) para las calles de acceso a plazas dispuestas en batería o en espiga cuyo ángulo con respecto a la directriz de la calle sea superior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales y de tres (3) metros si las plazas de aparcamiento se disponen en línea. La señalización de plazas y calles de acceso coincidirá con la que se debe presentar en el proyecto para solicitar la licencia de construcciones, instalaciones, funcionamiento y apertura.

6.- Toda la zona de aparcamiento se mantendrá despejada y libre de obstáculos y no podrá ser utilizada para carga, venta, almacenamiento o separación de ninguna clase de mercancías.

7.- También podrán disponerse plazas de aparcamientos para vehículos de dos ruedas con dimensiones de dos metros con cincuenta centímetros (2,5 m) de longitud por un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de latitud, que no podrán tenerse en cuenta en el número de plazas exigidas en los estándares de las correspondientes ordenanzas.

### Artículo 3.6.6. Garaje

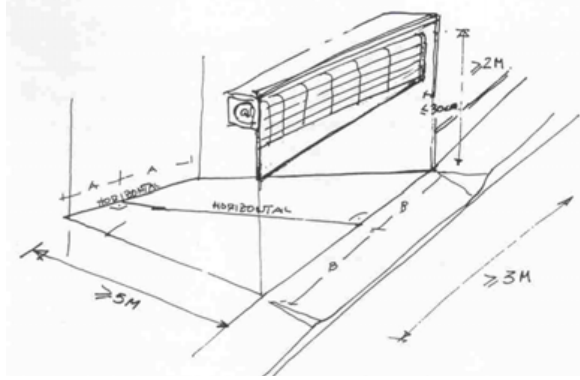
Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas de pisos, en las bajas o en las de bajo rasante de los edificios
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas
- a) En edificios exclusivos.

Se deberá cumplir todo lo determinado en el Código Técnico de la Edificación para estos espacios.

### Artículo 3.6.7. Accesos a los garajes

1.- Las edificaciones colectivas o asimiladas contarán con un único acceso rodado al garaje. Estos, en sus accesos al exterior, dispondrán de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso que disponga de pendiente menor del cinco por ciento (5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas



se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante de la alineación oficial y la horizontal al fondo de sus cinco (5) metros con una cota central definida a una altura calculada con una pendiente menor del cinco por ciento (5%) desde el punto medio de la primera, y como generatrices las rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta de acceso al garaje situada en la alineación oficial no sobrepasará en ningún punto esta alineación y no podrá estar retranqueada de la misma más de treinta (30) centímetros, y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

- 2.- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
- a) A una distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
  - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
  - c) Con su eje a menos de quince (15) metros de distancia del eje de otro acceso.
  - d) Cuando las aceras públicas tengan un ancho superior a seis (6) metros.

3.- Las rampas para garajes no sobrepasarán la pendiente del veinticinco por ciento (25%) si son de trazado recto y del quince por ciento (15%) si son curvas, medidas por la línea media, y en el tramo de unión con los planos horizontales tendrán una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) en los tres (3) últimos metros. En todos los casos, su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4.- Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean cortafuego y dotadas con vestíbulo previo y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros.



5.- Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo previo. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6.- Los garajes de superficie entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de una única rampa recta de tres (3) metros de ancho, uso alternativo y longitud máxima veinticinco (25) metros. En el caso que la superficie de garaje sea superior a mil (1.000) metros cuadrados habrá de disponerse en la rampa de un espacio suficiente, y con correcta maniobrabilidad, que permita el cruce simultáneo de dos vehículos sin que se interfiera en el tráfico de las vías públicas.

7.- En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, cuando sea posible, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

8.- Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9.- Las rampas de comunicación entre plantas para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10.-La superficie de garaje se medirá como suma de la superficie construida de todas las plantas dedicadas a garajes en los inmuebles que dispongan del mismo acceso de vehículos.

11.-Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches o sistemas de aparcamiento automatizados, incluidos sus accesos. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) metros y su ancho no será inferior a tres (3) metros.

12.-Se autoriza la mancomunidad de garajes.

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

### **Artículo 3.6.8. Altura libre de garajes**

1. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos metros con veinte centímetros (2,20 m) medidos en cualquier punto de su superficie y de las rampas de acceso, pudiendo, puntualmente y debido a instalaciones o elementos constructivos, verse reducida a un mínimo de dos metros ( 2,00 m).

2. En la zona del garaje correspondiente a las plazas de estacionamiento, la altura mínima de la plaza de garaje se establece en dos (2) metros de altura y en la misma no debe existir construcción o instalaciones de cualquier tipo, salvo que sean horizontales, adosadas a una pared y situadas a una altura superior a un metro con setenta centímetros (1,70 m) de altura.

### **Artículo 3.6.9. Escaleras en los garajes**

1.- Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a un metro con treinta (1,30) centímetros en los de mayor superficie o aquella que resulta de aplicación del Código Técnico de la Edificación.

2.- Ningún punto del recinto del garaje en cada planta quedará situado a más de cuarenta y cinco (45) metros de un acceso de peatones o aquel que resulte de aplicación del Código Técnico de la Edificación si resultare menor.

### **Artículo 3.6.10. Ventilación de garajes**

Todos los garajes-aparcamientos deberán disponer de sistemas de ventilación de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, parte II, DB HS Salubridad, Sección HS3, Calidad de aire interior.

### **Artículo 3.6.11. Aparcamiento en los espacios libres**

1.- No podrá utilizarse para aparcamiento sobre el suelo de la superficie libre de parcela más superficie que la correspondientes al cuarenta por ciento (40%).

2.- No se podrán construir aparcamientos en superficie en los espacios libres privados.

3.- En las superficies libres de parcela que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

4.- Los garajes subterráneos estarán cubiertos al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie por una capa de tierra para el ajardinamiento de cuarenta (40) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la rasante del terreno circundante.

### **Artículo 3.6.12. Utilización de los garajes**

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos. Únicamente en aparcamientos públicos se permitirá también el lavado de vehículos.

### **Artículo 3.6.13. Desagües**

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

### **Artículo 3.6.14. Prevención de incendios**

En la construcción de todos los garajes y aparcamientos habrá de tenerse en cuenta las prescripciones derivadas del Código Técnico de la Edificación en materia de prevención de incendios.

### **Artículo 3.6.15. Aseos**

1.- Los garajes-aparcamientos de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.

2.- Los de más de dos mil (2.000) a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de dos retretes con dos lavabos.

3.- Los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.

4.- Cuando exista más de un servicio higiénico se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

## Sección segunda. Instalaciones de confort

### Artículo 3.6.16. Instalaciones de acondicionamiento de aire

1.- Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se pueda hacer exclusivamente por medios mecánicos, no se propondrá, en términos generales, y debiendo justificarse la excepcionalidad, la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos.

2.- Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

3.- La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, no podrá efectuarse, con carácter general, sobre la vía pública. En el supuesto de locales en edificaciones existentes y en los que sea imposible prever la evacuación de aire a través de la cubierta, se permitirá excepcionalmente la evacuación a través de la fachada, para lo cual será necesaria la presentación de un estudio en el que se describa la totalidad de la instalación y las medidas correctoras que garanticen que la instalación no causará ruidos, olores u otras molestias a los vecinos colindantes.

4.- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior.

5.- La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a treinta (30) p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición

Cuando por condiciones de inmisión admisibles en una actividad específica las concentraciones en evacuación superen los treinta (30) p.p.m. deberá presentarse, para su aprobación, proyecto de sistema de evacuación en el que se garantice que no se encontrarán concentraciones mayores a treinta (30) p.p.m. en ningún punto de acceso al público.

6.- Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de cinco (5) metros de distancia se considerarán independientes.

En los demás casos se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará:

- a) Como concentración, la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos.
- b) Como caudal, la suma de los caudales de cada una de ellas.

7.- Será obligatorio, excepto en los edificios de carácter residenciales exclusivo, que los proyectos contemplen la ubicación de patinillos por donde, posteriormente, puedan ser canalizadas todas las extracciones. Los patinillos tendrán una dimensión que permita el acceso de una persona para montajes y reparaciones. En cualquier caso, su superficie mínima será de cuarenta decímetros cuadrados (0,40 m<sup>2</sup>), su lado mínimo será sesenta (60) centímetros y el espacio libre de servicio de sesenta (60) centímetro de diámetro.

### Artículo 3.6.17. Aparatos elevadores

1.- Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2.- La previsión y obligatoriedad de colocación de ascensor en las edificaciones en función de su uso se hará conforme a la normativa contenida en el CTE DB SUA 9 y demás normativa de aplicación.

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

4.- Para el caso que se prevea desembarco del ascensor a nivel de cubierta, el cuarto de máquinas no podrá situarse sobre el mismo, salvo que por el diseño de la cubierta pueda quedar integrado dentro de la misma formando un conjunto armónico.

5.- Se podrán instalar montacargas y montacoches en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación, siendo aplicable a estos últimos lo previsto en el artículo 3.6.7-11.

6.- Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

7.- Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

8.- En cualquiera caso, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

## **Sección tercera. Servicios de evacuación**

### **Artículo 3.6.18. Evacuación de aguas pluviales**

Toda edificación deberá prever un sistema de evacuación de aguas pluviales suficiente, que deberá diseñarse y ejecutarse conforme lo previsto en el CTE DB HS 5 y demás normas de aplicación.

### **Artículo 3.6.19. Evacuación de aguas residuales**

Toda edificación deberá prever un sistema de evacuación de aguas residuales suficiente para el uso previsto, que deberá diseñarse y ejecutarse conforme lo previsto en el CTE DB HS 5 y demás normas de aplicación.

### **Artículo 3.6.20. Evacuación de humos**

1.- No se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Con carácter excepcional, podrá autorizarse en edificaciones existentes y en las que sea inviable otra solución, previa presentación y autorización de un proyecto en el que se describan las medidas correctoras encaminadas a minimizar ruidos, olores y gases.

2.- Con las condiciones previstas en el artículo 3.5.19 se podrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales a través de los patios comunes del edificio. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de agua caliente y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicio al vecindario.

6.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

7.- Salvo en edificaciones de uso exclusivo residencial, deberán diseñarse patinillos o conductos exclusivos que comuniquen los locales con la cubierta de la edificación, los cuales tendrán por objeto permitir la evacuación y extracción de humos por cubierta. Este patinillo podrá ser compartido con el previsto en el artículo 3.6.16-7.

### **Artículo 3.6.21. Evacuación de residuos sólidos**

1.- Las condiciones de diseño y dimensionado del sistema de almacenamiento y traslado de residuos deberá establecerse de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, parte II, DB HS Salubridad, Sección HS2, Recogida y evacuación de residuos.

2.- En edificación abierta se permite la construcción de un cuarto de basura adosado al lindero frontal para este uso y con la capacidad necesaria para cumplir el apartado anterior de este artículo y cuya altura no puede superar a dos (2) metros.

3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

## **Sección cuarta. Dotación de agua**

### **Artículo 3.6.22. Dotación de agua potable**

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

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.- Se deberá garantizar en todos los proyectos de edificación una reserva de agua equivalente a una dotación de trescientos litros por habitante (300 l/hab) en edificios residenciales o turísticos y de diez litros por metro cuadrado (10 l/m<sup>2</sup>) en otros usos, en la forma que estime más conveniente el proyectista. Si esta reserva se realiza en depósitos al exterior, estos deberán quedar protegidos de vistas tanto desde los laterales como desde la parte superior, debiendo, por lo tanto, estar protegidos por una cubierta de la misma forma que establece la ordenanza para el resto de las cubiertas generales del edificio.

### **Artículo 3.6.23. Dotación de agua caliente**

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

## **Sección quinta. Dotación de energía**

### **Artículo 3.6.24. Energía eléctrica**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general.

### **Artículo 3.6.25. Instalación de transformación**

1.- Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio se hará conforme a la normativa sectorial aplicable.

2.- Deberá tener acceso desde el exterior del inmueble para garantizar un fácil acceso al mismo. Este acceso será único para la totalidad de las dependencias que conforman la estación transformadora.

### **Artículo 3.6.26. Cuarto de contadores y controles**

1.- En todos los edificios en que hubiese instalaciones para diferentes consumidores se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad. En el caso de edificios sujetos a régimen de división horizontal, el local destinado a contadores deberá situarse con acceso desde una zona común de la edificación.

2.- En todo caso, la instalación habrá de ajustarse a la reglamentación sectorial correspondiente.

### **Artículo 3.6.27. Puesta a tierra**

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura, que habrá de ajustarse a la reglamentación sectorial correspondiente.

### **Artículo 3.6.28. Gas energético**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación con las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

### **Artículo 3.6.29. Combustibles líquidos**

1.- Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2.- Además de cumplir con la totalidad de las condiciones impuestas por la reglamentación específica, los depósitos y demás elementos constitutivos de la instalación no podrá colocarse en la cubierta o en lugares visibles desde la vía pública.

### **Artículo 3.6.30. Energías alternativas**

De acuerdo con lo previsto en la reglamentación al efecto y concretamente a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, las edificaciones de nueva construcción preverán espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de las instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, adecuadas a las necesidades domésticas y las de servicios propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental. En el caso de edificaciones establecidas sobre suelo industrial se permitirá la colocación de instalaciones de energía alternativa que no tengan por destino el consumo de la misma en el interior de la edificación.

## **Sección sexta. Dotaciones de comunicación**

### **Artículo 3.6.31. Telecomunicación**

1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones de telecomunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con los servicios de este tipo, de acuerdo a la reglamentación vigente.

2.- Cuando el elemento a instalar sea un antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

3.- Las antenas de recepción de radio para uso de radio aficionados deberán cumplir lo dispuesto en el apartado anterior.

### **Artículo 3.6.32. Servicios postales**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos. Los buzones, salvo en el caso viviendas unifamiliares, no podrán colocarse sobrepuestos en el cerramiento de la parcela o edificación.

## Capítulo Séptimo. Condiciones de seguridad en los edificios

### Artículo 3.7.1. Contenido

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

### Artículo 3.7.2. Definiciones

Los términos urbanísticos que se relacionan en este capítulo definen los parámetros que permiten interpretar claramente los diferentes elementos reguladores de la edificación que facilitan la traducción normativa del contenido formal y material que el Plan General de Ordenación propone para cada parcela.

### Artículo 3.7.3. Aplicación

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

2.- Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

### Artículo 3.7.4. Accesos a las edificaciones

1.- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma exhibir el número del edificio.

2.- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda multifamiliar, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3.- Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios con dicho uso principal.

4.- Cualquier edificio que se construya deberá disponer de los accesos para los vehículos del servicio de extinción de incendios de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

5.- En todas las construcciones será necesario que se establezcan itinerarios practicables de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.



### Artículo 3.7.5. Señalización en los edificios

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

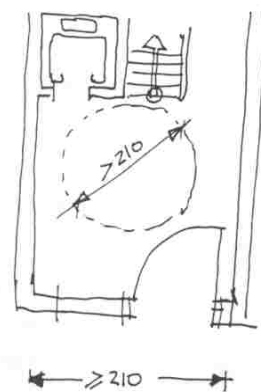
### Artículo 3.7.6. Puerta de acceso

1.- Las edificaciones tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, salvo el caso de la vivienda unifamiliares, no será inferior a un metro con veinte (1,20) centímetros, con una altura que será mayor o igual a dos metros con diez (2,10) centímetros.

2.- Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

### Artículo 3.7.7. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de las edificaciones los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos e instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio o determinaciones del Código Técnico de la Edificación se impongan otras condiciones, cumplirán como mínimo las siguientes:



- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros con diez decímetros (2,10) y se podrá inscribir un círculo de esa dimensión como mínimo en el espacio existente hasta el arranque del primer elemento de comunicación vertical (escalera o ascensor). El hueco de entrada al portal no tendrá menos de un metro con veinte (1,20) centímetros de luz.
- La altura mínima libre de los espacios de circulación interna en cualquier punto desde el piso al techo, o falso techo si lo hubiere, será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50), excepto en los pasillos de distribución de las plantas de pisos, que podrá reducirse a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).
- Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho superior a un metro con veinte (1,20) centímetros cuando sirvan a un número de locales o viviendas igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a un metro con cuarenta (1,40) centímetros.
- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.
- En los vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirán a través de ellos el acceso del público ni de mercancías a los que pudieran estar instalados en planta baja u otras plantas.
- Deberá resolverse el acceso al ascensor desde la entrada al edificio teniendo en cuenta que es un itinerario practicable

### Artículo 3.7.8. Escaleras

1.- Las escaleras de utilización por el público en general no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

2.- La situación y disposición de las escaleras se atenderá a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

3.- El ancho mínimo de las escaleras de acceso a las viviendas o locales y su cuantía estará en función del número de personas a las cuales sirva y del número de plantas de la edificación, de acuerdo a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación.

4.- En los casos en que se exija más de una escalera, una de ellas tendrá el carácter de escalera de emergencia y se situarán separadas, de forma que faciliten la evacuación en caso de incendio y estarán dotadas con puertas inalterables al fuego. Se cumplirá la normativa de incendios vigente en el Código Técnico de la Edificación.

5.- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano no será inferior a un metro con setenta (1,70) centímetros y en él se podrá inscribir un círculo con esa dimensión. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura de rellano y el diámetro mínimo del círculo inscribible no será inferior a un metro con veinticinco (1,25) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

6.- Las escaleras se tendrán que situar a una distancia tal que su remate en la cubierta cumpla lo establecido en el artículo 3.4.16.

7.- No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación, al menos, de quinientos (500) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante la entrada permanente de aire en la planta baja con una superficie mínima de cincuenta (50) decímetros cuadrados y siempre que el lucernario deje sin cerrar una superficie de ventilación equivalente al veinticinco (25%) por ciento de la superficie total de la escalera. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a la dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

8.- Podrán construirse escaleras sin cerramiento de fábrica cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de corrientes.

9.- El hueco de la escalera, cuando ésta no se desarrolle alrededor de él, deberá ubicarse de tal manera que quede totalmente integrada con el recinto, no admitiéndose soluciones marginales o residuales.

En el supuesto más general, en que el hueco es interior a la escalera, el lucernario, cualquiera que sea su forma, estará centrado respecto del eje vertical del mismo.

10.-En accesos a plantas de sótanos se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) No podrán comunicarse directamente con acceso a locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo previo entre ellos.
- b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego y se cumplirá el Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 3.7.9. Rampas**

El diseño y construcción de las rampas se hará atendiendo a lo previsto en el CTE DB SUA, así como por la restante normativa autonómica dictada en materia de accesibilidad.

#### **Artículo 3.7.10. Prevención de incendios**

1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen el Código Técnico de la Edificación y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, ya sean de carácter estatal o autonómico.

2.- Los locales de uso no residencial situados en edificios con uso dominante residencial no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo previo.

3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### **Artículo 3.7.11. Sectores de incendios**

La compartimentación de las edificaciones en sectores de incendios, la disposición de vestíbulos previos, así como las características de puertas y pasillos que los delimite se hará atendiendo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 3.7.12. Prevención de las caídas**

La protección de los desniveles deberá establecerse de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, parte II, DB SU Seguridad de Utilización, Sección SU1, Seguridad frente al riesgo de caídas.

## Capítulo Octavo. Condiciones de estética

### Artículo 3.8.1. Definición

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

### Artículo 3.8.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

### Artículo 3.8.3. Salvaguarda de la estética urbana

1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a las edificaciones, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse el criterio que al respecto mantenga.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente que hayan de emplazarse. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y color. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

4.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal mediante los correspondientes estudios del impacto sobre la base de un análisis del lugar en el que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, y se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de las edificaciones en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- b) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

#### **Artículo 3.8.4. Protección de los ambientes urbanos**

1.- Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Ordenanzas.

2.- En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características de la edificación.

3.- Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta la edificación o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso de la edificación.

4.- En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior de la edificación.

5.- En obras de reestructuración, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas de la edificación, diferenciando las propias de las del nuevo añadido. En obras de reestructuración total, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores o espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

#### **Artículo 3.8.5. Fachadas**

1.- Se cuidará la elección de los materiales de fachada con el objeto de garantizar la durabilidad y buen aspecto de las edificaciones, tanto en las plantas principales como en los elementos de cubierta y construcciones auxiliares sobre ella.

2.- El empleo de colores en fachada será objeto de un estudio específico en el que se demuestre que armonizan con las calidades paisajísticas, siendo preceptiva la presentación de muestra de color junto con el proyecto de edificación para su conformidad por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta que en los volúmenes mayores deben predominar los colores oscuros, todo ello previo informe de la Oficina Técnica Municipal al respecto.

3.- Se permitirá la utilización de cuerpos volados abiertos en las condiciones de vuelo, dimensiones, ubicación y materiales que se determinen en las Ordenanzas Particulares.

4.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

5.- No se permite la utilización de aplacados cerámicos, salvo los diseñados específicamente para fachadas, así como las pinturas brillantes.

6.- Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos y profundidad edificable aparezcan medianerías al descubierto, éstas deberán acabarse con los mismos materiales, color, textura y tratamiento que la fachada del edificio.

7.- En las zonas en que se produjere una unión de edificación abierta con edificación cerrada, se deberá disponer la edificación abierta adosándola a la medianería cerrada si ésta última ya existiera. Si no existiera y se tratase de efectuar la edificación cerrada, deberá

retranquearse del lindero que tenga edificación abierta un mínimo de tres (3) metros en el caso de que se dispusieran huecos a fachadas. Si no existen huecos y se dispusiese una edificación cerrada adosada al lindero, este paramento se deberá tratar como una fachada más de la edificación.

8.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno, y, si su presencia y proximidad lo impusiese, de las específicas de las edificaciones catalogadas,.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

### **Artículo 3.8.6. 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 adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que cumpla las condiciones de los vuelos para la zona en la que esté situada, y que deberá ser presentado por la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.- En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos.

### **Artículo 3.8.7. Fachadas ciegas**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de las edificaciones, en áreas de uso característico residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

### **Artículo 3.8.8. Instalaciones en las fachadas**

1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir en ningún punto del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, debiendo cumplirse, además, con lo dispuesto en el artículo 3.6.16.

2.- La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública requerirá un estudio del alzado de la edificación, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada, sin romper su cerramiento y, en todo caso, disponiendo de los elementos de mimetización necesarios para que su instalación no perjudique la estética de la fachada.

3.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales deberán ubicar, en todo caso, sus equipos en el interior del local. Sólo podrán colocarse al exterior las rejillas de extracción/impulsión en locales situados en edificaciones existentes, siempre que su instalación no perjudique la estética de la fachada. No podrán tener salida a fachada a menos de dos metros con cincuenta centímetros (2,5m), cumpliendo además todo lo dispuesto en el artículo 3.6.16.

### Artículo 3.8.9. Cubiertas

Será obligatoria la utilización de cubiertas de teja, cubiertas ajardinadas o cubiertas intransitables, teniéndose en cuenta las siguientes condiciones:

1.- Se cuidarán especialmente el tratamiento y usos de las cubiertas, debiéndose considerar como una fachada más del edificio.

2.- Se han de utilizar para la formación de las cubiertas tejas cerámicas curvas en su color natural, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates, laterales, etc.

3.- Las pendientes de los faldones estarán comprendidos respecto a la horizontal de la línea de cornisa más el grueso del forjado y la cubierta entre veinte y treinta (20° y 30°) grados sexagesimales. Las partes inferiores de la cubierta y aleros podrán tener pendientes inferiores. En los faldones de la cubierta y en los espacios restantes horizontales de la misma, e integrados con la composición de la toda ella, se podrán ubicar las instalaciones que sean necesarias para el correcto uso del edificio o construcción

4.- La altura de las cumbreiras será, como máximo, de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50), medida en la vertical del forjado y sobre su cara superior y cara superior de teja cumbreira.

5.- En los faldones de la cubierta, con caída hacia las medianeras, deberán colocarse canalones o cualquier otro sistema de recogida de aguas que garantice la estanqueidad evitando humedades en las edificaciones propias y colindantes. No se permiten canalones en fachada que resulten visibles desde la misma.

6.- Como mínimo, el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la cubierta será de teja o de cubierta ajardinada para las construcciones y edificaciones con cinco o un número inferior de plantas, en las condiciones definidas en los apartados anteriores.

Para un número de plantas superior a cinco se podrán disponer cubiertas no transitables de acabado de picón de color oscuro o grava. En este caso, solo se podrán ubicar en las cubiertas las instalaciones que deban situarse en ellas según las presentes Ordenanzas, por lo que su acceso se limitará al mantenimiento de las mismas. En consecuencia, se prohíbe en estas cubiertas toda construcción destinada a cuartos lavaderos, tendederos o similares.

7.- En los tejados que den a fachada, la teja podrá volar a calle o quedar recogida detrás del remate del cerramiento de fachada.

Cuando la teja quede recogida en el cerramiento de la fachada, la altura de éste no sobrepasará los cien (100) centímetros por encima del forjado, incluidas las posibles cornisas de remates.

8.- En las zonas de la cubierta no realizadas con teja se podrán disponer tendederos, siempre que la superficie que ocupen no sea aparente hacia el exterior y queden retranqueados de cualquier plano de fachada un mínimo de cuatro (4) metros. Se deberá procurar que los planos de la cubierta los protejan visualmente aunque puedan estar convenientemente soleados. Si fuera necesario para protegerlos visualmente se colocarán elementos de celosías u otros similares para evitar su visión desde los puntos que puedan ser dominantes de la cubierta en un radio mínimo de doscientos (200) metros. La superficie máxima de tendedero que se autoriza por vivienda es de cinco (5) metros cuadrados útiles.

9.- Para las terrazas ajardinadas se establece una superficie mínima de ajardinamiento del sesenta por ciento (60%) de la cubierta con resistencia prevista para treinta (30) centímetros de tierra, pudiéndose disponer las dependencias de mantenimiento de la terraza jardín con un máximo del cinco por ciento (5%) de la superficie de la terraza con las condiciones del artículo 3.4.16.4, y sin que ninguna dependencia pueda tener en una dirección una longitud máxima de ciento ochenta (180) centímetros. Cuando exista terraza jardín la altura de coronación podrá superar en estos treinta (30) centímetros la prevista en el artículo 3.4.16.

10.- Para el caso de edificaciones hoteleras se permite la utilización de la cubierta como complemento al propio uso hotelero, pudiendo en este caso disponer de cubierta transitable que se combinará con cubierta ajardinada, debiendo esta última, -computando como tal las láminas de agua- ocupar un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie transitable existente.

### **Artículo 3.8.10. Aleros y cornisas**

Se permite la construcción de aleros y cornisas con las siguientes condiciones:

- a) Los aleros podrán ser de madera con canecillos, piedra natural o artificial, hormigón visto (prefabricado o "in situ") o losa de hormigón enfoscada y pintada. Salvo en el caso de ejecución de madera, el resto de los materiales que se pueden utilizar en las cornisas y aleros deberán corresponderse con los empleados en zócalos, remates de medianera, etc., del edificio.
- b) El vuelo máximo de cornisas, que podrán colocarse como remate de la cubierta o en plantas intermedias como elementos de sombra, será de cuarenta y cinco (45) centímetros y su canto no sobrepasará los doce (12) centímetros.

### **Artículo 3.8.11. Marquesinas**

1.- A efectos de estas Ordenanzas se entiende por marquesina un elemento estructural cubierto y sin cerramientos laterales, volado o apoyado en un máximo de dos pilares, que tiene por finalidad exclusiva la protección del acceso a una edificación desde la vía pública hasta el portal de la misma.

2.- Quedan prohibidas las construcciones de las marquesinas en edificación cerrada.

3.- En edificación abierta, en hilera y pareada se permiten dentro de la zona de retranqueo, con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros y una anchura que no sobrepase cincuenta (50) centímetros a ambos lados del portal a cubrir, exigiéndose que el desarrollo del trazado de la marquesina sea el de recorrido más corto.

4.- Con la solicitud de la licencia del proyecto de marquesina habrán de presentarse fotografías de la fachada existentes y su entorno, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no cause lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

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

### **Artículo 3.8.12. Pérgolas**

1.- A los efectos de las presentes Ordenanzas se considera como pérgola al elemento estructural, desmontable, sin cubrición, sin cerramientos laterales y ejecutados en carpintería de madera que tiene una finalidad ornamental.

2.- Queda prohibida la construcción de pérgolas en edificación cerrada. En el resto de las tipologías edificatorias se autorizan en planta baja en las zonas de retranqueos privadas. En



edificaciones de uso hotelero, con independencia de la tipología edificatoria, se autoriza la construcción de pérgolas, además de en la ubicación señalada, en las cubiertas, siempre que se integren dentro de un proyecto completo de diseño.

Se autorizan igualmente en zonas libres públicas cuando se trate de iniciativa municipal.

3.- Habrán de someterse a un tratamiento de protección con barnices o pinturas mates que garantice un buen estado de conservación a lo largo del tiempo.

### **Artículo 3.8.13. Toldos**

1.- Se permite la utilización de toldos en planta baja con una anchura igual a la del hueco en el que están ubicados.

2.- En cualquier caso, su cara exterior será paralela a la línea de fachada y sus laterales perpendiculares a la misma.

3.- Su vuelo será como máximo de cuarenta (40) centímetros menor que el ancho de la acera sin que, en ningún caso, sobrepasen un metro con cincuenta (1,50) centímetros. Se respetará en todo caso el arbolado existente.

4.- Se dejará una altura libre mínima desde la rasante del terreno o acera hasta la parte más baja del toldo, incluidos flecos, de dos metros con cincuenta (250) centímetros.

5.- En las edificaciones que tengan balcones en planta primera, los toldos deberán estar separados, como mínimo, cincuenta (50) centímetros de aquéllos.

6.- En todo caso, la estructura de los toldos será ligera, desmontable e independiente de la estructura del edificio.

7.- Se prohíbe la instalación de toldos en calles menores de seis (6) metros de ancho.

8.- En las calles calificadas como peatonales según plano de ordenación del Plan General de Ordenación, los toldos serán enrollables de lona.

9. En la tipología de edificación abierta, hilera o pareada se podrán disponer toldos en otras plantas que no sea la baja siempre que se sitúen en cuerpos volados abiertos, con estructura ligera y se presenten como solución única, en formato, textura y color para toda la edificación o respondan a un Proyecto integral de tratamiento estético de todas las fachadas de una edificación o construcción.

### **Artículo 3.8.14. Carpintería**

1.- Las carpinterías pueden ser de madera, perfiles metálicos pintados, aluminio en color o PVC.

2.- No se admite la madera clara en su color natural, debiendo ser tintada, pintada o barnizada en mate. No se admiten ni barnices ni pinturas brillantes.

3.- A los efectos de garantizar una adecuada estética urbana, los cerramientos de seguridad de los locales comerciales (rejas, persianas enrollables...) no podrán colocarse en el plano de fachada, sino que habrán de disponerse interiores a la carpintería en el interior del local.

### **Artículo 3.8.15. Muestras**

1.- Se denominan muestras a los rótulos, carteles o anuncios de publicidad de una actividad o local que se ubiquen en un edificio, dispuestas sobre la superficie de las líneas de fachadas de los mismos. Deben ejecutarse con su cara de proyección al exterior en plano paralelo a las líneas de fachada.

Asimismo, se podrán considerar muestras los anuncios de los usos y actividades que se instalen en las cubiertas de las edificaciones en las condiciones que se indican en el presente artículo.

2.- La reglamentación de estos elementos se contiene en la Ordenanza de Actividad Publicitaria del Valle de La Orotava, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife el 15 de Mayo de 1998, o normativa que la sustituya.

### **Artículo 3.8.16. Banderines**

1.- Se denomina banderín a los rótulos, carteles o anuncios de publicidad de una actividad o local que estén ortogonalmente colocados a la línea de fachada en la que se ubica el local que anuncian.

2.- La reglamentación de estos elementos se contiene en la Ordenanza de Actividad Publicitaria del Valle de La Orotava, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife el 15 de Mayo de 1998, o normativa que la sustituya.

### **Artículo 3.8.17. Publicidad en carreteras**

1.- En aplicación de la legislación sectorial vigente se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico.

2.- La reglamentación de estos elementos se contiene en la Ordenanza de Actividad Publicitaria del Valle de La Orotava, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife el 15 de Mayo de 1998, o normativa que la sustituya.

### **Artículo 3.8.18. Protección del arbolado**

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

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

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

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

5.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicará tal circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, el Ayuntamiento podrá exigir su mantenimiento, exigiéndose que durante el transcurso de las obras se dote a los troncos del arbolado, y hasta una altura mínima de un metro con ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen.

La sustitución se hará por especies dominantes en la hilera o agrupación del arbolado.

7.- No se podrá proceder al derribo o extracción de ningún elemento arbóreo con altura superior a los cinco (5) metros, sin previo conocimiento y autorización del Ayuntamiento.

8.- El Ayuntamiento llevará a cabo la confección de un inventario arbóreo tanto público como privado, poniendo de manifiesto aquellos elementos de mayor importancia.

### **Artículo 3.8.19. Consideración del entorno**

1.- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2.- En la disposición de las edificaciones se procurará evitar que constituyan pantallas o barreras de las vistas al mar para los que estén situados detrás de ellos. En este sentido, se procurará orientarlos lo más perpendicular posible a la costa.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión, en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

4.- En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrán abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

5.- El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

6.- El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

## Capítulo Noveno. Condiciones ambientales

### Artículo 3.9.1. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y a sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

### Artículo 3.9.2. Aplicación

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

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

### Artículo 3.9.3. Compatibilidad de actividades

1.- En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades clasificadas previstas en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Régimen Jurídico de las Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos de Canarias y en sus reglamentos de desarrollos, aprobados por Decreto 52/2012, de 7 de junio, y Decreto 86/2013, de 1 de agosto.

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

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Ordenanzas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Ordenanzas.
- e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Ordenanzas.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3.- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

#### Artículo 3.9.4. Lugares de observación de condiciones

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

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas.
- b) En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- c) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones olores o similares.

#### Artículo 3.9.5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2.- En ningún caso, se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### Artículo 3.9.6. Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 3.9.4 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

límites de emisión sonora transmitida al EXTERIOR		
actividad colindante	transmisión máxima (dba)	
	día	noche
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

límites de recepción sonora en el interior de los locales			
actividad		recepción máxima (dBA)	
		día	noche
equipamiento	Sanitario y bienestar social	25	20
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	--
	Comercio	55	55
residencial	Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

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

### Artículo 3.9.7. Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 3.9.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ( $V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

límites de vibración	
lugar	vibraciones (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

### Artículo 3.9.8. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 3.9.4, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

### Artículo 3.9.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigible para el decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 3.9.4.

3.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4.- En particular, para los generadores de calor el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann, o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasado, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

# TÍTULO CUARTO.

## CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### Capítulo Primero. Determinaciones generales

#### Artículo 4.1.1. Definición

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General de Ordenación o el Planeamiento que lo desarrolle.

#### Artículo 4.1.2. Aplicación

1.- Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantos se deriven de la regulación que corresponde a la zona en que se encuentre.

3.- No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaran a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios en las que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4.- En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación

#### Artículo 4.1.3. Clasificación de los usos

1.- Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Turístico
- c) Industrial
- d) Servicios terciarios.
- e) Dotacional

2.- Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Transporte y comunicaciones
- b) Espacios libres y zonas verdes
- c) Infraestructuras

#### Artículo 4.1.4. Usos permitidos

Son aquellos usos que son característicos de las diferentes zonas o son compatibles con ellas y que expresamente se relacionan con las correspondientes zonas.

#### Artículo 4.1.5. Usos prohibidos

Los usos que no se citan expresamente como característicos o como compatibles no se podrán ubicar en el ámbito de cada una de las zonas en las que se ordene el suelo urbano o urbanizable.



#### **Artículo 4.1.6. Ventilación e iluminación**

No se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural, salvo que esos puntos se complementen con iluminación y ventilación por medios artificiales.

#### **Artículo 4.1.7. Locales en sótano**

1.- En nuevas edificaciones, salvo en el caso de locales en edificaciones sobre suelo calificado como industrial, ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio de la edificación podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados, excluida la superficie en la que se ubiquen las escaleras o comunicaciones verticales que se establezcan entre las plantas que se conectan.

2.- A los efectos de aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de dos plantas separadas por un sólo forjado de piso.

3.- Excepcionalmente, podrá autorizarse el uso de locales situados en semisótano o primer sótano en edificaciones preexistentes para las cuales se hubiera concedido licencia que amparara la construcción de esos locales, siempre que estos cuenten con acceso independiente a la vía pública, a espacio libre o a espacio privado no edificado en contacto con la vía pública. En cualquier caso, la actividad que en ellos se desarrolle habrá de cumplir con las adecuadas condiciones de ventilación e iluminación, así como de protección contra incendios y evacuación de acuerdo a la normativa que le resulte de aplicación.

#### **Artículo 4.1.8. Accesos desde la vía pública**

1.- El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

2.- Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso pudiera dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, y fuera, por tanto, del espacio público, pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.

3.- Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

## Capítulo Segundo. Uso residencial

### Artículo 4.2.1. Definición y clases

1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2.- A los efectos de su clasificación en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos tipos:

- a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Vivienda multifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común o directo desde la vía pública, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2ª. Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo que pudiera ser considerado como familia, como son los colegios mayores, residencias de estudiantes y residencias de trabajadores, con exclusión expresa de los usos turísticos definidos en el artículo 4.3.1.

### Artículo 4.2.2. Aplicación

1.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de acondicionamiento, de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando su cumplimiento no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2.- Las viviendas de protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen desde el Estado o la Comunidad Autónoma de Canarias, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Ordenanzas para cualquier otra clase de edificación residencial.

### Sección Primera. Condiciones de las viviendas

#### Artículo 4.2.3. Viviendas en sótanos o semisótanos

No se autoriza el uso residencial en sótano ni en semisótano, excepto los espacios complementarios de las viviendas unifamiliares, que no podrán disponer de zonas habitables conforme a lo dispuesto en el artículo 3.5.5.

#### Artículo 4.2.4. Vivienda exterior

1.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas y al menos dispondrán de una fachada, en un nivel o varios niveles, con longitud mayor o igual a cinco (5) metros que deberá recaer sobre calle, o sobre el espacio libre público, o espacio libre privado en contacto con la vía pública, o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artículo 3.5.14.

2.- Ninguna vivienda multifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

#### Artículo 4.2.5. Vivienda mínima

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una estancia-comedor-cocina, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

#### Artículo 4.2.6. Superficie y volumen mínimos habitables

1.- Superficie mínima habitable.

La superficie mínima habitable de una vivienda, para el programa mínimo de dos (2) personas, será tal que a cada persona habrá de corresponderle dieciocho (18) metros cuadrados. Para programas superiores a dos personas, se aumentará dicha superficie en diez (10) metros cuadrados por persona.

2.- Volumen mínimo habitable:

- a) A efectos del cómputo de la superficie mínima habitable, no se considerará la superficie de suelo cuya altura libre sea menor de un metro con cincuenta (150) centímetros, aunque dicha superficie se contabilice a efectos del cómputo del volumen mínimo habitable.
- b) La vivienda tendrá, como mínimo, un volumen habitable tal que a cada persona del programa familiar le correspondan cuarenta y tres (43) metros cúbicos en el caso de programa de dos personas, aumentándose dicho volumen en veinticuatro (24) metros cúbicos por persona en programas familiares superiores a más de dos personas.
- c) La superficie y volumen habitables estarán en función del programa familiar, el cual deberá ponerse de manifiesto en el proyecto de edificación y serán superiores a los siguientes valores, según los apartados anteriores:

programa familiar (nº de personas)	superficie mínima habitable (m <sup>2</sup> )	volumen mínimo habitable (m <sup>3</sup> )
2	36	86
3	46	110
4	56	134
5	66	158
6	76	182
7	86	206
8	96	230
n	$36 + (n-2) \times 10$	$86 + (n-2) \times 24$

#### Artículo 4.2.7. Programas funcionales mínimos

Para los programas funcionales mínimos, así como las superficies útiles mínimas de las zonas en las que pueden agruparse los espacios de diferente uso de vivienda, se estará a lo dispuesto en el Decreto 117/2006, de 1 de Agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, o aquella norma que lo sustituya.

#### Artículo 4.2.8. Dimensiones mínimas y condiciones de organización

Las superficies mínimas y dimensiones útiles mínimas aplicables al uso residencial cumplirán las siguientes determinaciones:

- 1.- Ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

programa familiar número de personas	2	3	4	5	6	7	8 ó > 8
longitud útil de los armarios roperos m	1,20	1,50	1,90	2,30	2,70	3,1	3,5

La anchura mínima del armario ropero será de sesenta (60) centímetros y sólo se admiten estrechamientos de cuarenta y cinco (45) centímetros en el veinte por ciento (20%) de su longitud como máximo.

- 2.- Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de la parcela, toda vivienda en la que se prevea una ocupación superior a dos habitantes estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de dimensiones mínimas de ciento setenta (170) centímetros por sesenta (60) centímetros destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Dicho espacio contará además con un espacio de dimensiones mínimas de sesenta (60) centímetros por ciento diez (110) centímetros que permita un cómodo acceso a la misma.
- 3.- Todo espacio que no posea luz y ventilación directa no podrá tener lados mayores de ciento sesenta (160) centímetros, salvo que por especial disposición no pueda colocarse una cama, a excepción de baños y aseos.
- 4.- La reglamentación establecida por el Decreto 117/2006, de 1 de Agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, o aquella norma que lo sustituya, se aplicará en todo lo no dispuesto anteriormente, a los efectos de completar las disposiciones que son de obligado cumplimiento a los espacios interiores o comunales de las viviendas.

#### Artículo 4.2.9. Dimensión de los huecos de paso

- 1.- Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de altura y ochenta y dos (82) centímetros de anchura.

- 2.- Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de las viviendas serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura; de sesenta y dos (62) centímetros de anchura para los cuartos de aseo y setenta y dos (72) centímetros para el resto.

#### Artículo 4.2.10. Accesos comunes a las viviendas

En edificios de viviendas multifamiliares se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes que cumplirán lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título Tercero de estas Ordenanzas, así como la restante normativa que le resulte de aplicación.

### **Artículo 4.2.11 Dotación de aparcamiento**

Salvo las excepciones previstas en el artículo 3.6.4, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

## **Sección Segunda. Residencia comunitaria**

### **Artículo 4.2.12. Condiciones de aplicación**

Las condiciones de aplicación a las edificaciones o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación, complementariamente, las correspondientes a las edificaciones o locales destinados al uso turístico.

## Capítulo Tercero. Uso turístico

### Artículo 4.3.1. Definición y clases

1.- El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

2.- Se consideran incluidos en este uso las construcciones y edificaciones que están en régimen de explotación turística conforme a su reglamentación específica sectorial. Toda unidad de alojamiento que esté por debajo de la vivienda mínima descrita en el apartado 4.2.5 y no sea alguno de los usos de residencia comunitaria descrita en el artículo 4.2.1, apartado 2.2º, tendrá que cumplir lo dispuesto por la reglamentación sectorial para el uso turístico.

3.- A efectos de su clasificación se establecen las siguientes categorías en el uso turístico:

- a). Uso hotelero
- b). Uso de apartamentos turísticos.

4.- En las categorías enumeradas en el apartado anterior se cumplirán las determinaciones dispuestas en su normativa específica

### Artículo 4.3.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso turístico son de aplicación a las edificaciones y locales que resulten de llevar a cabo obras de acondicionamiento, de reestructuración en las edificaciones o construcciones de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las edificaciones cuando su cumplimiento no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

### Artículo 4.3.3. Dimensiones

La reglamentación específica del uso turístico queda definida en la normativa sectorial que le es de aplicación y en la que se concretan y establecen las superficies mínimas a tener en cuenta en este uso.

### Artículo 4.3.4. Aseos comunes

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción se adicionará un inodoro y un lavabo. Podrán estar agrupados en una zona de fácil acceso desde la totalidad de las zonas comunes del establecimiento.

### Artículo 4.3.5. Aparcamiento

Los establecimientos hoteleros dispondrán de las plazas de aparcamiento requeridas en la normativa específica en función de su categoría.

### Artículo 4.3.6. Tendederos en terrazas

Al objeto de evitar impactos sobre la estética urbana, los establecimientos hoteleros dispondrán en sus terrazas, colocados de manera que queden protegidos de las visuales desde la vía pública, elementos de tendido extensibles que permitan al menos el secado de dos toallas.

## Capítulo Cuarto. Uso industrial

### Artículo 4.4.1. Definición y clases

1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básica de producción, oficina o despacho al público.
- c) Reparación y tratamientos de productos de consumo, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Están incluidos en estas características la reparación de vehículos automóviles, motocicletas, bicicletas y artículos de consumo similares.

2.- A los efectos de su clasificación se distinguen las siguientes categorías:

1ª Industria en general, no compatible con el uso residencial ni el turístico.

Se incluyen en esta categoría las siguientes actividades:

- a) Captación y transformación de minerales y productos derivados; industria química, captación y depuración de agua, siderurgia, fabricación de tubos de acero, fabricación de cementos, cales y yesos, fabricación de materiales de construcción en hormigón, cemento, yeso, escayola y otros; industrias de la piedra natural; fabricación del vidrio; fabricación de elementos cerámicos y fabricación de productos químicos.
- b) Industrias transformadoras de los metales, como son las fundiciones; forja, estampado, embutición, troquelado, corte y repulsado; tratamiento y recubrimiento de los metales; fabricación de productos metálicos estructurales (carpintería metálica), construcción de depósitos y calderería gruesa; fabricación de herramientas, y talleres mecánicos; construcción de máquinas para trabajar los metales y para la industria construcción de máquinas de oficina y ordenadores y material eléctrico y electrónico y talleres de reparación; construcción de vehículos automóviles, construcción naval y de otro material de transporte y talleres de reparación de los mismos.
- c) Otras industrias manufactureras como son la fabricación de aceites y grasas; mataderos; preparación y conservas de carne; industrias lácteas; fabricación de productos de molinería; pastas alimenticias; industrias de azúcar; industria de productos para la alimentación animal; elaboración de alcoholes etílicos de fermentación, industria vinícola; fabricación de cerveza y malta cervecera; industria

de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas analcohólicas, industria del trabajo; industrias de la lana y sus mezclas; industria de la seda natural y de fibras artificiales sintéticas; industria del cuero; fabricación en serie de calzado y prendas de vestir industria peletera; aserrado industrial de la madera; fabricación de productos semielaborados de madera; fabricación en serie de piezas de carpintería; fabricación de pasta papelera; fabricación de papel y cartón; industrias de transformación del caucho y materias plásticas; industrias del corcho; fabricación de juguetes y artículos de deporte y producción de películas cinematográficas y aquéllas que cumplieran funciones similares.

Esta categoría industrial deberá realizarse en edificio exclusivo en el cual sólo podrá compatibilizarse con otro uso solamente industrial.

2<sup>a</sup> Industria compatible con el uso residencial.

Se incluye en esta categoría las siguientes actividades: Fabricación industrializada de productos alimenticios o bebidas; talleres de cordaje y sogas; talleres de prendas de vestir a pequeña escala; sastrería, guantería y sombrerería; servicios de lavado y planchado, limpieza y teñido; talleres de tapizado y decoración; talleres de muebles de mimbre y junco; talleres de accesorios de muebles; fabricación de pinceles, escobas y cepillos; talleres de encuadernación; estudios y laboratorios fotográficos; talleres de ferretería; talleres de relojería; talleres de joyería y platería, bisutería; talleres de instrumentos de música; talleres de juguetes; artículos de deporte; talleres de papelería y aquéllos que cumplan funciones similares.

Esta categoría podrá situarse en edificio exclusivo, compatibilizada con otro uso diferente del turístico y residencial o en edificio en el que existan usos residenciales, debiendo limitarse en este último caso a una superficie del treinta por ciento (30%) de la superficie total construida, ubicarse en plantas baja, semisótano o sótanos y deberán garantizar especialmente las prescripciones y limitaciones ambientales definidas en el Capítulo 9 del Título Tercero de estas Ordenanzas, así como la reglamentación específica de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos de Canarias y sus reglamentos de desarrollo, o la normativa que los sustituya.

3<sup>a</sup> Almacenes.

a) Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de productos, se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente.

b) Los almacenes se deberán ubicar en edificio exclusivo o en edificio que se dedique a un uso que no sea residencial ni turístico.

4<sup>a</sup> Artesanía

a) Comprende las actividades artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios (zapateros, elaboración de joyería o similares) y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similares próximos, limitando la potencia de los motores a cinco mil (5.000) vatios.



- b) El uso de artesanía se podrá ubicar en edificio exclusivo o en edificio exclusivo en el que se ubique otro uso diferente del residencial o turístico, debiendo limitarse en éste último caso el uso de artesanía al sesenta por ciento (60%) de la superficie total construida.
- 5ª Talleres domésticos son aquellos en que la actividad industrial o artesanal desarrollada por los titulares de la vivienda sea de escasa entidad y se ubique en el interior de la misma utilizando algunas de sus piezas. Deberán ser actividades no clasificadas o aquellas que no causen molestias de ningún tipo a las viviendas contiguas, no deberán sobrepasar cincuenta (50) metros cuadrados construidos ni el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la vivienda, ni disponer de más de cien (100) vatios por metro cuadrado de potencia instalada.

#### **Artículo 4.4.2. Aplicación**

1.- Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las edificaciones o construcciones de nueva edificación o en edificaciones sometidas a reestructuración o acondicionamiento. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando su cumplimiento no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2.- Las presentes Ordenanzas, así como las demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

#### **Artículo 4.4.3. Aislamiento de las construcciones**

En zonas de uso principal distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### **Artículo 4.4.4. Condiciones dimensionales**

1.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios de esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajos industriales, bien directamente desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2.- Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos (2) metros cuadrados y un volumen de diez (10) metros cúbicos.

3.- Es obligatoria la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente si no funcionara correctamente.

4.- Las escaleras tendrán la anchura determinada por el Código Técnico de la Edificación y en todo caso no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

5.- Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### **Artículo 4.4.5. Condiciones de las instalaciones**

1.- Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, de acuerdo al artículo 3.6.21 de estas Ordenanzas.

2.- La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades, se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3.6.20, a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un (1) metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de ocho (8) metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) Kcal. Estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre quince (15) y cincuenta (50) metros.

3.- La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3.6.16 de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 4.4.6. Servicios de aseo**

Para todos los locales de uso industrial, excepto los de categoría 5ª, se dispondrá retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10), y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### **Artículo 4.4.7. Dotación de aparcamiento**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de taller.

#### **Artículo 4.4.8. Ordenación de la carga y descarga**

1.- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2.- Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

3.- En áreas de uso principal residencial o turístico, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

#### **Artículo 4.4.9. Condiciones de los talleres domésticos**

Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

## Capítulo Quinto. Uso de servicios terciarios

### Artículo 4.5.1. Definición y clases

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

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

- a) *Comercio*: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, a venta de comidas y bebidas de elaboración propia y que no se consuman en el local, o a prestar servicios a los particulares tales como peluquería y estética; estudios de tatuaje, despachos de fisioterapia o masajes, laboratorios de análisis clínicos, centros de formación cuya superficie sea inferior a 250m<sup>2</sup>, o similares.

Dentro de esta clase, a efectos de su ubicación espacial de establecer sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- -1<sup>a</sup> Comercial en edificación exclusiva.
- -2<sup>a</sup> Comercial en edificación con más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida destinada a este uso y sus complementarios. Los otros usos no podrán ser residenciales.
- -3<sup>a</sup> Comercial en edificación con superficie construida igual o inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida situada obligatoriamente en planta sótano o semisótano y baja o baja y primera.
- -4<sup>a</sup> Locales comerciales, sólo en planta baja o semisótano, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
- -5<sup>a</sup> Instalaciones comerciales al aire libre, como quioscos de prensa, de venta de productos varios, etc.

- b) *Oficinas*: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Autónoma o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su ubicación espacial y el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- -1<sup>a</sup> Edificaciones de uso exclusivo de oficinas con una superficie construida mayor de dos mil (2.000) metros cuadrados.
- -2<sup>a</sup> Edificaciones de uso exclusivo de oficinas con superficie construida igual o inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

- -3ª Edificaciones de más de sesenta por ciento (60%) de superficie construida dedicada a oficinas y el resto, a otros usos. En esta categoría no podrá tener la superficie de oficinas más de dos mil (2.000) metros cuadrados construidos.
  - -4ª Locales de oficinas con superficie construida menor del sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la edificación, y que deben disponerse en planta baja o primera del edificio.
  - -5ª Despachos profesionales domésticos anexos o no a la vivienda del titular.
- c) *Salas de reunión*: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como teatros cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, restaurantes, bares, cafeterías.
- Se establece la siguiente clasificación en diferentes categorías; como son:
- -1ª Salas de espectáculos, teatros, cafés conciertos, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, cines, bingos y juegos de azar, espectáculos taurinos, polideportivos cubiertos, etc.
- Se establecen los siguientes grupos:
- a) Locales cerrados con capacidad superior a las trescientas (300) plazas.
  - b) Locales cerrados con capacidad igual o inferior a trescientas (300) plazas
  - c) Locales al aire libre con capacidad superior a cincuenta (50) personas.
  - d) Locales al aire libre con capacidad igual o inferior a cincuenta (50) personas.
- -2ª Recintos dedicados a zoológicos, parques de atracciones, ferias, etc., normalmente ubicados al aire libre con algún pabellón cubierto accesorio.
- Se distinguen los siguientes grupos:
- a) Instalaciones permanentes.
  - b) Instalaciones provisionales.
- -3ª Restaurantes, bares, cafeterías y similares
- Se distinguen los siguientes grupos:
- a) Locales cerrados
  - b) Locales al aire libre con instalaciones permanentes cerradas.
  - c) Locales al aire libre con instalaciones provisionales.

### Artículo 4.5.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a las edificaciones y locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración, acondicionamiento o de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las edificaciones cuando su cumplimiento no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

### Artículo 4.5.3 Dimensiones mínimas de los aseos no adaptados y de sus Vestíbulos previos.

Las dimensiones de los aseos y de los vestíbulos previos deberán permitir la utilización de estos sin dificultades o molestias, teniendo en cuenta el número de personas que vayan a utilizarlos simultáneamente. Las superficies mínimas serán las que se especifican a continuación:

A.- Aseos No Adaptados:

#### 1. Inodoro.

En el caso del inodoro, se ha de reservar un espacio mínimo de 90x145 centímetros. Esta medida se calcula a partir de una anchura media de un inodoro (40 cm.) más 25-30 centímetros libres que han de quedar a cada lado del mismo, y la largura, 70 centímetros, más 75-80 centímetros mínimos libres que se han de dejar en la parte frontal. En el supuesto que se utilice inodoros sin tanque se permitirá reducir el largo previsto siempre que se respete el mínimo frontal a partir de la mencionada pieza.

#### 2. Lavabo.

Las dimensiones mínimas que se deberán reservar para esta pieza son de 115x90 centímetros. Esta medida se calcula a partir de una anchura media de un lavabo (50 cm.), más 20 centímetros libres que han de quedar a cada lado del mismo; y el largo, 40 centímetros más 75 centímetros mínimos libres que se han de dejar en la parte frontal.

Las dimensiones indicadas en el presente artículo debe tenerse en cuenta que son superponibles entre sí.

B.- Vestíbulos previos de aseos no adaptados.

Las dimensiones mínimas que se deberán reservar para el vestíbulo previo en aseos no adaptados son de 160x140 centímetros. Estas medidas se calculan a partir de una anchura media de 80 centímetros que deberán tener las puertas de acceso a los vestíbulos, más 50 centímetros mínimos libres que ha de quedar a un lado de la puerta (lado opuesto a la apertura de la misma); y el largo, 80 centímetros (puerta), más un espacio mínimo libre frente a la puerta de 80 centímetros, no barrido por la apertura de la misma. Si no se planteara el vestíbulo como un espacio cerrado, se deberá dejar como mínimo una anchura (pasillo) de 1 metro.

## Sección Primera. Condiciones del comercio

### Artículo 4.5.4. Dimensiones

1.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie construida de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, etc. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos.

2.- En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar

3.- En el caso de que en la edificación exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de acceso, escaleras y ascensores independientes.

4.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo previo construido de acuerdo a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

#### **Artículo 4.5.5. Circulación interior**

1.- En los locales comerciales de categoría 1ª y 2ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura determinada por el Código Técnico de la Edificación, que como mínimo será de un metro con cuarenta (1,40) centímetros.

2.- En los locales comerciales de categorías 3ª, 4ª y 5ª se cumplirán las mismas disposiciones del artículo anterior, si bien la anchura de las circulaciones podrá ser de un (1) metro.

#### **Artículo 4.5.6. Altura libre de pisos**

Salvo para el caso de locales ubicados en edificaciones existentes, en los que se permitirá un mínimo de dos metros con cincuenta (2,50) centímetros, la distancia mínima de suelo a techo será, en edificaciones de uso exclusivo, de tres (3,00) metros, como mínimo, en todas las plantas. En las edificaciones con otros usos, la altura será la que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, con un mínimo de dos metros con cincuenta (2,50) centímetros.

#### **Artículo 4.5.7. Aseos**

1.- Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; aumentándose por cada tramo adicional de cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo, con separación, en este caso, para cada uno de los sexos.

2.- En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo previo.

3.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

#### **Artículo 4.5.8. Aparcamientos**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

#### **Artículo 4.5.9. Ordenación de la carga y descarga**

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de tres metros con cuarenta (3,40) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250). Las dársenas tendrán una dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de anchura, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### **Artículo 4.5.10. Locales de uso alimentario**

Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 4.5.11. Almacenaje de productos alimentarios**

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

#### **Artículo 4.5.12. Grandes superficies comerciales**

1.- Cuando la superficie comercial a instalar supere los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, la concesión de la licencia podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos que se puedan ver previsiblemente afectados.

2.- En estos casos, habrá de presentarse la documentación adecuada que garantice la ejecución de las medidas oportunas para demostrar la no existencia de los problemas anteriormente descritos.

#### **Artículo 4.5.13. Luz y ventilación**

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso (luz y ventilación natural), los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tengan la planta más la entreplanta del local, mientras que la superficie de los huecos de ventilación no será inferior a un dieciseisavo (1/16) de dicha superficie. En el segundo caso (luz y ventilación artificial), se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

#### **Artículo 4.5.14. Vinculación de plantas de sótanos o semisótanos**

Para las nuevas edificaciones, salvo la excepción prevista en el artículo 4.1.7 para el suelo industrial, los locales comerciales que se establezcan en sótano o semisótano deberán guardar las siguientes prescripciones:

- 1.<sup>a</sup> El sótano que se dedique a uso comercial solamente podrá ser el situado en primer lugar por debajo del piso de acceso al inmueble.
- 2.<sup>a</sup> En el piso del local superior o donde estuviere situado el acceso al local deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano, ligado física y funcionalmente a él, con una superficie superior al quince (15%) por ciento de la zona destinada al público en este sótano. Este quince (15%) por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a quince (15) metros cuadrados.
- 3.<sup>a</sup> Los locales de categoría 3<sup>a</sup> no podrán situarse independientemente en planta sótano o semisótano o primera, sino que deberán tener vinculación física, en las condiciones establecidas por el apartado anterior, con la planta baja o la que posee el acceso directo desde el exterior del inmueble.
- 4.<sup>a</sup> Si los locales comerciales se establecieran en agrupación o pasajes con acceso común a todos ellos, sólo podrán situarse con su acceso en planta baja o semisótano. El pasaje tendrá acceso al público por ambos extremos y dispondrá de un ancho superior al siete por ciento (7%) de su longitud con un mínimo de cuatro (4) metros. Queda prohibido disponer de accesos a zonas de uso residencial o turístico por estos pasajes.

## **Sección Segunda. Condiciones de las oficinas**

### **Artículo 4.5.15 Dimensiones**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie construida de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

### **Artículo 4.5.16. Accesos interiores**

1.- Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura determinada por el Código Técnico de la Edificación, que nunca será inferior a un metro con treinta (1,30) centímetros.

2.- La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y dos (82) centímetros.

### **Artículo 4.5.17. Altura libre de pisos**

Salvo para el caso de oficinas ubicadas en edificaciones existentes, en las que se permitirá un mínimo de dos metros con cincuenta (2,50) centímetros, la distancia mínima de suelo a techo será, en edificaciones de uso exclusivo, de tres (3,00) metros como mínimo en todas las plantas. En las edificaciones con otros usos, la altura mínima será las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, con un mínimo de dos metros con cincuenta (2,50) centímetros.

### **Artículo 4.5.18. Aseos**

1.- Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; aumentándose por cada tramo adicional de cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo, con separación, en este caso, para cada uno de los sexos.

2.- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo previo-

3.- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

### **Artículo 4.5.19. Aparcamientos**

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina.

### **Artículo 4.5.20. Vinculación de las plantas de sótano semisótano**

1.- Las oficinas que se ubiquen en planta semisótano deberán guardar las siguientes prescripciones:

1.1.- El semisótano que se dedique a uso terciario deberá tener vinculación con un local en planta baja con el que deberá tener una comunicación, como mínimo, de escalera, cumpliendo las condiciones del artículo 3.7.8. La superficie de superposición de locales será como mínimo de quince (15) metros cuadrados medidos en proyección horizontal de la planta superior sobre la inferior.

1.2.- El acceso principal a las oficinas en semisótano no podrá realizarse directamente desde el exterior, sino que tendrá que ser a través de la planta baja o a nivel de rasante exterior.



2.- Está prohibida la ubicación de locales de uso de oficinas en las plantas de sótano y solamente podrán ubicarse en estas plantas las zonas de almacén, archivos, aseos o similares, dependencias que en todo caso deberán cumplir con la normativa que les resulte de aplicación.

#### **Artículo 4.5.21. Luz y ventilación**

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso (luz y ventilación natural), los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tengan la planta más la entreplanta del local, mientras que la superficie de los huecos de ventilación no será inferior a un dieciseisavo (1/16) de dicha superficie. En el segundo caso (luz y ventilación artificial), se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

#### **Artículo 4.5.22. Condiciones de los despachos profesionales domésticos**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones generales de las oficinas, excepto en lo dispuesto en el apartado 4.5.16 relativo a accesos interiores, así como la altura libre mínima, para la cual se aplicarán las reglas previstas para las viviendas.

### **Sección Tercera. Condiciones de las salas de reunión**

#### **Artículo 4.5.23 Dimensiones**

A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de la actividad de salas de reunión, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie construida de todos los locales en los que se produzca la actividad de salas de reunión.

#### **Artículo 4.5.24. Ubicación de la actividad**

Todos los edificios y locales cubiertos destinados a salas de reunión se construirán con fachada y salida a espacios de uso y dominio públicos aptos para la circulación peatonal o rodada, debiendo cumplir aquello contenido en el CTE DB SI que le resulte de aplicación.

#### **Artículo 4.5.25. Accesos y salidas**

1.- El número de salidas de la edificación o local con salida directa a la vía pública, así como su anchura se calcularán según dispone el Código Técnico de la Edificación.

2.- Se prohíbe el aparcamiento de vehículos delante de las puertas de locales destinados a espectáculos públicos, debiendo estar señalizada con rótulos bien visibles la prohibición de aparcamiento. Asimismo, se prohíbe el depósito de mercancías o de cualquier clase de objetos en la proximidad de dichas puertas.

3.- Las puertas que abran hacia el exterior no podrán hacerlo en la vía pública ni tampoco en el ancho de las vías de evacuación, por lo cual no deberán interferir en su trazado.

4.- En todo caso el acceso desde la vía pública hasta el interior de la sala se podrá realizar por un itinerario practicable.

#### **Artículo 4.5.26. Vías de evacuación**

Las características de los pasillos, escaleras y demás elementos de comunicación en las edificaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

No podrá colocarse en ningún recorrido, o vía de evacuación de público, espejos o superficies que reflejen la imagen, así como muebles o accesorios que entorpezcan la libre circulación y salida del público.

#### **Artículo 4.5.27. Altura mínima libre**

1.- Salvo en el caso de locales situados en edificaciones existentes, en los que se permite como excepción una altura libre de dos metros cincuenta centímetros (2,50), la altura mínima de las salas de reunión no será inferior a tres metros con veinte (3,20) centímetros. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto, la altura libre no será menor de dos metros con ochenta (2,80) centímetros. En este caso la altura libre se medirá desde el piso de la sala al techo o falso techo si existiera.

2.- La capacidad de los locales destinados a los espectadores o asistentes, como normal general, no podrá ser inferior a cuatro (4) metros cúbicos por persona, si bien en cada caso esta capacidad se ajustará a las condiciones esenciales de ventilación existentes y a la índole del espectáculo o recreo a que aquéllos se destinen.

#### **Artículo 4.5.28. Dotación sanitaria**

Siempre que el aforo del local exceda de mil (1.000) espectadores o asistentes, se dispondrá de una enfermería o botiquín convenientemente dotados para prestar los primeros auxilios en caso de accidente o enfermedad repentina. Su instalación y dotación de personal, medicamentos y materiales estará de acuerdo con las disposiciones sanitarias vigentes.

La dotación de personal, medicamentos y material de enfermería, botiquines y ambulancias serán objeto de regulación específica en los respectivos Reglamentos Especiales, cuando se trate de actividades recreativas particularmente peligrosas.

#### **Artículo 4.5.29. Aseos**

La previsión de aseos en el uso de servicios terciarios en la categoría tercera de salas de reunión será el previsto en el Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos en los que se desarrolla, o normativa que la sustituya.

Para el uso servicios terciarios en categorías primera y segunda, la provisión de aseos se realizará de acuerdo a lo previsto en el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o normativa que la sustituya.

En ambos casos la determinación de la necesidad así como las condiciones que han de cumplir los aseos adaptados se realizará de acuerdo a lo previsto en el CTE DB SUA.

#### **Artículo 4.5.30. Vestuarios**

1.- Será obligatoria la disposición de vestuarios en los lugares de trabajo cuando los trabajadores deban llevar ropa especial de trabajo y no sea posible, por razones de salud o decoro, que se cambien en otras dependencias. Cuando los vestuarios no sean necesarios, los trabajadores deberán disponer de colgadores o armarios para colocar su ropa.

2.- En los locales en los que sea necesario establecer vestuarios deberá disponerse, como mínimo, de una superficie tabicada y aislada mediante puerta, cuya superficie mínima será de dos con veinticinco (2´25) metros cuadrados. La forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 1´50 metros.

3.- En los casos en que se disponga de más de veinte (20) puestos de trabajo se implantarán aseos de personal con un lavabo, un inodoro y una ducha para señoras y un lavabo, un inodoro, y un urinario y una ducha para caballeros.

#### **Artículo 4.5.31. Instalación eléctrica**

1.- Será obligatorio disponer de instalación eléctrica conectada a la red pública. En casos excepcionales, y tratándose de instalaciones de carácter provisional, ferias y verbenas, se admite sistemas de suministro de energía alternativos.

2.- Los aparatos productores o transformadores de energía eléctrica, cuando los hubiere, se situarán en pabellones aislados o sectores independientes con arreglo a las prescripciones establecidas para esta clase de instalaciones.

#### **Artículo 4.5.32. Medidas contra incendios**

Serán de aplicación todas las disposiciones generales contenidas en el Código Técnico de la Edificación

#### **Artículo 4.5.33. Instalaciones provisionales**

1.- Las salas de reunión provisionales o desmontables e instalaciones similares deberán reunir las condiciones de seguridad, higiene y comodidad necesarias para espectadores o usuarios y para los ejecutantes de espectáculo o actividad recreativa.

2.- Con tal objeto, dichos locales o instalaciones se adaptarán a las normas particulares que en su caso contengan los Reglamentos Especiales; se aplicarán en ellos por analogía las establecidas en las presentes Ordenanzas; y se cumplirán, además, los requisitos y condiciones que determine el Ayuntamiento, teniendo en cuenta los dictámenes de los facultativos que designen para inspeccionar su montaje y comprobar su funcionamiento.

# Capítulo Sexto. Uso dotacional

## Artículo 4.6.1. Definición y clases

1.- Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar. Asimismo, es aquel destinado a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

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

- a) Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, o similares cuya superficie exceda de 250m<sup>2</sup>) y la investigación.
- b) Deportivo: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- c) Administrativo: son los que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones Públicas y en los que se atiende a los ciudadanos. Puede albergar también a otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan a las personas y los bienes (policía, bomberos, etc.), se mantienen los espacios públicos (depósitos municipales y similares), los que se dedican al acuartelamiento o instalaciones de los cuerpos de defensa del Estado y aquellos otros en los que la Administración presta un servicio a los ciudadanos, cementerios, etc.
- d) Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.)
- e) Comercial: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico como son los mercados de abastos y aquellas reservas efectuadas por el planeamiento en conjuntos comerciales para abastecer a la población.
- f) Social: que comprende la prestación de servicios sociales a la población, tanto de carácter sanitario como de otra índole (ocio, asistencia social, religioso, etc.)
- g) Infraestructural: son los que se destinan a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como depósitos de agua, depuradoras, centros de transformación, centrales telefónicas, u otros similares, e inclusive las de servicio a la atención de las vías de comunicación como son los servicios de surtidores para combustible de vehículos.

## Artículo 4.6.2. Aplicación

1.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.

2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3.- Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación – posición, ocupación, volumen y forma– sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

### **Artículo 4.6.3. Alcance de la calificación dotacional**

La calificación pormenorizada en el Plano de Usos Pormenorizados en el Suelo Urbano tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerada modificación del Plan General ni del Programa de Actuación, si se conserva el uso dentro de los consignados como dotacionales definidos en el artículo 4.6.1, apartado 2, excepto para el uso dotacional comercial, que no podrá instalarse en espacios calificados para otro tipo de dotación.

### **Artículo 4.6.4. Compatibilidad de usos**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial y turístico, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio, excepto en los usos dotacionales comerciales que sólo podrán albergar una vivienda familiar para las personas encargadas de vigilar la instalación.

### **Artículo 4.6.5. Sustitución de los usos dotacionales**

1.- Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2.- Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse por otro uso dotacional cumpliendo las siguientes condiciones:

- Docente, podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto comercial.
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural, social, administrativo o docente.
- Social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo comercial.
- Administrativo, podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional
- Deportivo, que no podrá ser sustituido, salvo por un parque o jardín público.
- Ningún uso infraestructural podrá disponerse en otra calificación que la expresada en el plan sin una autorización del Ayuntamiento y un estudio de impacto que garantice la seguridad del entorno y de los usos que se disponen a su alrededor.

### **Artículo 4.6.6. Edificaciones especiales**

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo sus condiciones específicas reguladoras, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, pudiendo ajustarse los elementos reguladores de la edificación a los nuevos exigidos por el equipamiento sin que ello suponga modificación del Plan General.

### **Artículo 4.6.7. Plazas de aparcamiento de carga y descarga**

1.- Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) El equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2.- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificio exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125)

3.- Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4.- Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos, debiendo justificar su emplazamiento en otra ubicación, y en un lugar habilitado al efecto para ello, cuando no se prevea en el propio local.

# TÍTULO QUINTO. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

## CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS

### Artículo 5.1.1. Actos sujetos a licencia

1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 166 TRLOTENC y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos o el establecimiento de los existentes.

2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, así como para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz, con las excepciones previstas en el artículo 167 TRLOTENC o en la legislación sectorial aplicable.

3.- El procedimiento para su otorgamiento será el establecido en el artículo 166.5 TRLOTENC y 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

### Artículo 5.1.2. Transmisión de licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero el anterior y el nuevo titular lo han de comunicar por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven.

### Sección Primera.- Licencia urbanística de parcelación

#### Artículo 5.1.3. Definición

1. Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

#### **Artículo 5.1.4. Documentación exigible para la obtención de la licencia urbanística de parcelación**

Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer constar que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que son aptas para el uso al que el Plan las destina.
- b) Planos de estado actual sobre cartografía oficial municipal, a escala 1:1.000, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y se pueda comprobar que no resultan parcelas no ajustadas a las condiciones señaladas por el Plan.
- d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
- e) Certificación registral de la finca o parcela objeto de parcelación.

#### **Sección Segunda.- Licencia urbanística de obras.**

#### **Artículo 5.1.5. Necesidad de licencia**

Requerirá la previa obtención de la licencia urbanística de obras, la ejecución de las obras de edificación contempladas en el artículo 2.2.1 de las presentes Ordenanzas de Edificación, así como cualesquiera otras no previstas en las mismas para las que así se exigiere con arreglo a lo dispuesto en el artículo 166 TRLOTENC.

#### **Artículo 5.1.6. Licencias de obra mayor y de obra menor**

1. Están sujetas al otorgamiento de licencia de obra mayor la ejecución de las obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que suponga alteración de volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas o afecte al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad; las parcelaciones urbanísticas; los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de arbolado.

También está sujeta a licencia urbanística de obra mayor cualquier modificación del proyecto técnico que fue objeto de licencia de obra mayor

2.- Están sujetas al otorgamiento de licencia de obra menor la ejecución de las obras definidas en el artículo 2.3.1. de las presentes Ordenanzas.



### Artículo 5.1.7. Documentación a presentar para la obtención de la licencia de obra mayor

Para la obtención de la licencia de obra mayor habrá de presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud con arreglo al modelo oficial.
- Original y fotocopia del DNI, pasaporte, NIE o tarjeta de residencia del solicitante.
- Documento que acredite la representación que ostenta, en su caso.
- Proyecto básico o Proyecto de ejecución (4 ejemplares).
- Plano de situación señalando el perímetro de la finca.
- Estudio de Seguridad y Salud (1 ejemplar).
- Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, visado por el Colegio Oficial correspondiente, cuando así lo exija la legislación sectorial.
- Proyecto de instalaciones sanitarias (fontanería y saneamiento), en su caso.
- Proyecto de instalación eléctrica de baja tensión, en su caso.
- Autorización del Consejo Insular de Aguas (vertidos superiores a 250m<sup>3</sup>).
- Punto de conexión facilitado por la compañía suministradora del servicio de energía eléctrica.
- Punto de enganche facilitado por la compañía suministradora del servicio de abastecimiento de aguas.
- Hoja de Estadística, Edificación y Vivienda.
- Dirección facultativa de técnicos (oficio de notificación de encargo de director de la ejecución de la obra).
- Acta de Alineaciones y Rasantes o fotocopia de solicitud de la misma
- Referencia catastral mediante fotocopia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua contribución urbana).
- En caso de que se trate de un establecimiento, deberá indicar el uso al que se pretende destinar y planta que ocupa, así como indicar el número identificativo de la licencia de apertura.
- En caso de ocupación de la vía pública (contenedor de escombros, andamiaje, etc.) debe aportar el croquis a escala acotado señalando la superficie que se va a ocupar y el número de días que va a ocuparse.
- En caso de obras visibles desde la vía pública, especialmente en fachadas, deberá adjuntarse fotografías impresas en color de 13x18 cms.
- En caso de edificaciones preexistentes en la parcela, se deberá indicar el número identificativo de la licencia de Primera Ocupación, Cédula de Habitabilidad o Certificado de Prescripción de Infracciones Urbanísticas de las mismas.

### **Artículo 5.1.8. Documentación a presentar para la obtención de la licencia de obra menor.**

Para la obtención de la licencia de obra menor habrá de presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud con arreglo al modelo oficial.
- Original y fotocopia del DNI, pasaporte, NIE o tarjeta de residencia del solicitante.
- Documento que acredite la representación que ostenta, en su caso.
- Memoria totalmente descriptiva de las obras a realizar.
- Presupuesto de ejecución de la obra.
- Plano de situación señalando el perímetro de la finca e indicando el emplazamiento dentro del inmueble.
- Referencia catastral mediante fotocopia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua contribución urbana).
- En caso de que se trate de un establecimiento, deberá indicar el uso al que se pretende destinar y planta que ocupa, así como indicar el número identificativo de la licencia de apertura.
- En caso de obras que afecten a la distribución interior (ej. tabiques) se aportarán planos de planta completa, superficiados a escala, del estado actual y reformado, indicando la denominación de las estancias y su sistema de ventilación, concretando en su caso dimensiones de las ventanas.
- En caso de obras de cerramiento de parcela debe aportar un croquis con las dimensiones del cerramiento (longitud y altura), así como la solución del acabado (celosía, cerramiento vegetal, etc), debiendo señalar su ubicación exacta en el plano de situación.
- En caso de ocupación de la vía pública (contenedor de escombros, andamiaje, etc.) debe aportar el croquis a escala acotado señalando la superficie que se va a ocupar y el número de días que va a ocuparse.
- En caso de obras visibles desde la vía pública, especialmente en fachadas, deberá adjuntarse fotografías impresas en color de 13x18 cms.
- En caso de edificaciones preexistentes en la parcela, se deberá indicar el número identificativo de la licencia de Primera Ocupación, Cédula de Habitabilidad o Certificado de Prescripción de Infracciones Urbanísticas de las mismas, en su caso.

### **Artículo 5.1.9. Documentación a presentar para la obtención de la licencia de obra mayor para modificación de proyecto.**

Para la obtención de la licencia de obra mayor para modificación de proyecto técnico habrá de presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud con arreglo al modelo oficial.
- Original y fotocopia del DNI, pasaporte, NIE o tarjeta de residencia del solicitante.
- Documento que acredite la representación que ostenta, en su caso.
- Presupuesto, memoria y planos modificados y, en su caso, proyecto técnico si así lo exigiera la entidad de las modificaciones.
- Proyecto Técnico modificado de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, en su caso.
- Proyecto de instalaciones sanitarias (fontanería y saneamiento), en su caso.
- Proyecto de instalación eléctrica de baja tensión, en su caso.
- Autorización del Consejo Insular de Aguas (vertidos superiores a 250m3).

## **Sección Tercera.- Licencia urbanística para instalación de rótulos y letreros.**

### **Artículo 5.1.10.- Definición y documentación.**

Está sujeta a la obtención de la previa licencia urbanística la instalación de rótulos y letreros visibles desde la vía pública. A tal fin, habrá de presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud con arreglo al modelo oficial.
- Original y fotocopia del DNI, pasaporte, NIE o tarjeta de residencia del solicitante.
- Documento que acredite la representación que ostenta, en su caso.
- Copia de la licencia de apertura.
- Fotografía del lugar de emplazamiento del rótulo o letrero.
- Plano de situación.
- Referencia catastral mediante fotocopia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua contribución urbana).
- Memoria totalmente descriptiva del rótulo o letrero (ancho, alto, grosor, material, color, etc...).
- Croquis con las medidas del rótulo o letrero.
- Presupuesto

## **Sección Cuarta.- Licencia urbanística para apertura de zanjas**

### **Artículo 5.1.11. Definición y documentación.**

Está sujeta a la previa obtención de la licencia urbanística la realización de zanjas o calicatas en terrenos de uso público, remodelación del pavimento o aceras en la vía pública, etc. A tal fin, habrá de presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud con arreglo al modelo oficial.
- Original y fotocopia del DNI, pasaporte, NIE o tarjeta de residencia del solicitante.
- Documento que acredite la representación que ostenta, en su caso.
- Memoria totalmente descriptiva de las obras a realizar con indicación de:
- Dimensiones y profundidad de la zanja.
- Duración previsible de las obras.
- Días y horarios de cierre de calles en caso de ser necesario.
- Presupuesto de ejecución de la obra.
- Plano de situación y ubicación de la zanja.
- Aval por importe que garantice la reposición de los bienes afectados (fijada en la resolución de otorgamiento de la licencia).
- En caso de ocupación de la vía pública (contenedor de escombros, andamiaje, etc.) debe aportar el croquis a escala acotado señalando la superficie que se va a ocupar y el número de días que va a ocuparse.

## Sección Quinta.- Alineaciones y Rasantes

### Artículo 5.1.12. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1.- La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia expresará si es a efectos de deslinde, o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:500, en el que se sitúe el solar, la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:200 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2.- Toda solicitud de alineaciones y rasantes oficiales para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta en sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana o, simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público.

3.- Todos los documentos antes citados deberán ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado, de acuerdo a la legislación vigente, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de la correspondiente licencia. Se presentará esta documentación por duplicado.

4.- Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos, o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, dentro del plazo de un mes contado desde el día de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico superior competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

5.- La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

## CAPÍTULO SEGUNDO. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Sección primera. Deber de conservación

#### Artículo 5.2.1. Obligación de conservación

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público y de acuerdo a las Normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

#### Artículo 5.2.2. Contenido del deber de conservación

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en el artículo 153 TRLOTENC:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conservación del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, según la sección siguiente, que reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

2.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones de iniciativa particular.

3.- En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y la puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla

4.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Ordenanzas.
- b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

### **Artículo 5.2.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato**

A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:

a) En construcciones:

1. Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.
2. Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
3. Condiciones de ornato y decoro. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
4. Condiciones medioambientales. Conservarán un buen funcionamiento los elementos de reducciones de control de emisiones de ruidos y partículas. Asimismo se cuidará en mantener los elementos que puedan modificar la alteración del medio ambiente en las condiciones exigidas por la normativa en vigor.
5. Conservación del Patrimonio Arquitectónico. Los propietarios de cualquier bien catalogado por el Plan General o de cualquier elemento de especial relevancia, lo mantendrán en las debidas condiciones de acuerdo al interés especial que tiene para el patrimonio urbanístico e histórico la conservación del citado inmueble.

b) Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

### **Artículo 5.2.4. Órdenes de ejecución para la conservación**

1.- Aún cuando no se deriven del Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés histórico, artístico, estético o turístico, al amparo del artículo 157 TRLOTENC, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación, rehabilitación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.- En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse las aperturas de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación y rehabilitación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

### **Artículo 5.2.5. Procedimiento de ejecución del deber de conservación**

1.- El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2.- Iniciado el procedimiento, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección de la edificación y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3.- Estimado el informe técnico a que se hace referencia en el número anterior, el Alcalde, si lo considera, concederá al propietario un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

4.- A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se dictará resolución por el Alcalde, ordenando al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido el plazo que se le señale sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJPAC) y el artículo 157 TRLOTENC.

5.- Notificado a los interesados dicho requerimiento, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto, si procediese, con indicación del presupuesto de las obras ordenadas. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

6.- A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 LRJPAC, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

7.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria conforme al artículo 98 LRJPAC.

# CAPÍTULO TERCERO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## Artículo 5.3.1. Derecho de acceso a la información urbanística

El derecho de acceso a la información comprende, sin obligación de acreditar un interés determinado:

- a) El derecho a ser informado del estado de la tramitación de los procedimientos que afecten a los instrumentos de ordenación y ejecución del planeamiento.
- b) El derecho a consultar directa y materialmente la totalidad de la documentación de los instrumentos en vigor, y a obtener copias, a costa del solicitante, de la misma.
- c) El derecho a obtener toda la información urbanística disponible relativa a una parcela o área determinada.

## Artículo 5.3.2. Consulta directa

1.- Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento de servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias integras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

## Artículo 5.3.3. Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

## Artículo 5.3.4. Información urbanística relativa a parcelas o áreas concretas.

Cualquier persona puede solicitar por escrito toda la información urbanística disponible relativa a una parcela o área determinada. La solicitud deberá señalar si se solicita certificación del contenido del instrumento de ordenación o ejecución del planeamiento, simple informe, o fotocopia compulsada de la documentación obrante en el instrumento o expediente de aprobación y deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General o bien la denominación oficial precisa de la Unidad de Actuación o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos. La información municipal deberá facilitarse en el plazo de un mes.

Puerto de la Cruz, septiembre de 2014



Oficina Técnica Municipal